

**АО «Samruk-Kazyna Construction»**

**Консолидированная финансовая отчётность**

*За год, закончившийся 31 декабря 2020 года,  
с аудиторским отчётом независимого аудитора*

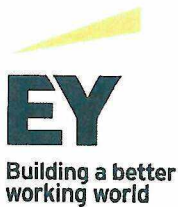
**СОДЕРЖАНИЕ**

---

Аудиторский отчёт независимого аудитора

**Консолидированная финансовая отчётность**

Консолидированный отчёт о финансовом положении.....	1-2
Консолидированный отчёт о совокупном доходе.....	3
Консолидированный отчёт об изменениях в капитале.....	4
Консолидированный отчёт о движении денежных средств.....	5-6
Примечания к консолидированной финансовой отчётности.....	7-52



«Эрнст энд Янг» ЖШС  
Әл-Фараби д-лы, 77/7  
«Есентай Тауэр» ғимараты  
Алматы қ., 050060  
Қазақстан Республикасы  
Тел.: +7 727 258 59 60  
Факс: +7 727 258 59 61  
www.ey.com

ТОО «Эрнст энд Янг»  
пр. Аль-Фараби, д. 77/7  
здание «Есентай Тауэр»  
г. Алматы, 050060  
Республика Казахстан  
Тел.: +7 727 258 59 60  
Факс: +7 727 258 59 61  
www.ey.com

Ernst & Young LLP  
Al-Farabi ave., 77/7  
Esentai Tower  
Almaty, 050060  
Republic of Kazakhstan  
Tel.: +7 727 258 59 60  
Fax: +7 727 258 59 61  
www.ey.com

## **Аудиторский отчет независимого аудитора**

Акционеру и Совету Директоров АО «Samruk - Kazyna Construction»

### **Мнение**

Мы провели аудит консолидированной финансовой отчетности АО «Samruk - Kazyna Construction» и его дочерней организации (далее - «Группа»), состоящей из консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2020 года, консолидированного отчета о совокупном доходе, консолидированного отчета об изменениях в собственном капитале и консолидированного отчета о движении денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, а также примечаний к консолидированной финансовой отчетности, включая краткий обзор основных положений учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая консолидированная финансовая отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях консолидированное финансовое положение Группы по состоянию на 31 декабря 2020 года, а также ее консолидированные финансовые результаты и консолидированное движение денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО).

### **Основание для выражения мнения**

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наши обязанности в соответствии с этими стандартами описаны далее в разделе «Ответственность аудитора за аудит консолидированной финансовой отчетности» нашего отчета. Мы независимы по отношению к Группе в соответствии с принятым Советом по международным стандартам этики для бухгалтеров (СМСЭБ) Международным кодексом этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости) (Кодекс СМСЭБ), и нами выполнены 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.

***Прочая информация, включенная в годовой отчет Группы за 2020 год***

Прочая информация включает информацию, содержащуюся в годовом отчете Группы за 2020 год, но не включает консолидированную финансовую отчетность и наш аудиторский отчет по ней. Ответственность за прочую информацию несет руководство. Годовой отчет за 2020 год, 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, выражающего уверенность в какой-либо форме в отношении данной информации.

В связи с проведением нами аудита консолидированной финансовой отчетности наша обязанность заключается в ознакомлении с указанной выше прочей информацией, когда она будет нам предоставлена, 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 существенных искажений.

***Ответственность руководства и Совета Директоров АО «Samruk - Kazyna Construction» за консолидированную финансовую отчетность***

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

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 руководства нет реальной альтернативы таким действиям.

Совет Директоров несёт ответственность за надзор за процессом подготовки консолидированной финансовой отчетности Группы.

### **Ответственность аудитора за аудит консолидированной финансовой отчетности**

Наши цели заключаются в получении разумной уверенности в том, что консолидированная финансовая отчетность в целом 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 выявит существенное искажение при его наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что по отдельности или в совокупности они могли бы повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе этой консолидированной финансовой отчетности.

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

- ▶ выявляем и оцениваем риски существенного искажения консолидированной финансовой отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибок, 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 оценочных значений, рассчитанных руководством, и раскрытия соответствующей информации;
- ▶ делаем вывод о правомерности применения руководством допущения о непрерывности деятельности, и, на основании полученных аудиторских доказательств, вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, которые могут вызвать значительные сомнения в способности Группы продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском отчете к соответствующему раскрытию информации в консолидированной финансовой отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского отчета. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что Группа утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

- ▶ проводим оценку представления консолидированной финансовой отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли консолидированная финансовая отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.
- ▶ получаем достаточные надлежащие аудиторские доказательства в отношении финансовой информации организаций и хозяйственной деятельности внутри Группы, чтобы выразить мнение о консолидированной финансовой отчетности. Мы отвечаем за общее руководство, контроль и проведение аудита Группы. Мы являемся единолично ответственными за наше аудиторское мнение.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с лицами, входящими в Совет Директоров АО «Samruk - Kazyna Construction», 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, если мы выявляем таковые в процессе аудита.

ТОО «Эрнст энд Янг»



Адиль Сыздыков  
Аудитор

Квалификационное свидетельство  
аудитора № МФ-0000172 от 23 декабря  
2013 года



Рустамжан Саттаров  
Генеральный директор  
ТОО «Эрнст энд Янг»

Государственная лицензия на занятие  
аудиторской деятельностью на  
территории Республики Казахстан: серия  
МФЮ-2, № 0000003, выданная  
Министерством финансов Республики  
Казахстан от 15 июля 2005 года

050060, Республика Казахстан, г. Алматы,  
Пр. Аль-Фараби, 77/7, здание «Есентай Тауэр»

25 февраля 2021 года

**КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЁТ О ФИНАНСОВОМ ПОЛОЖЕНИИ**

На 31 декабря 2020 года

<i>В тысячах тенге</i>	<b>Прим.</b>	<b>2020 год</b>	<b>2019 год</b>
<b>Активы</b>			
<b>Внеоборотные активы</b>			
Основные средства	5	<b>202.838</b>	244.152
Инвестиционная недвижимость	6	<b>3.898.890</b>	4.004.550
Инвестиция в ассоциированную компанию	12	<b>13.434</b>	–
Авансы, выданные строительным компаниям	8	–	4.439.252
Нематериальные активы		<b>44.135</b>	52.029
Долгосрочные финансовые активы	9	<b>59.552.076</b>	53.436.693
Средства в кредитных учреждениях	10	<b>35.913.990</b>	37.629.383
Прочие внеоборотные активы	13	<b>834.347</b>	6.754.759
		<b>100.459.710</b>	106.560.818
<b>Оборотные активы</b>			
Товарно-материальные запасы		<b>6.832</b>	4.065
Недвижимость для реализации	7	<b>72.630</b>	7.151.461
Торговая дебиторская задолженность	14	<b>275.445</b>	6.164.853
Займы выданные	15	<b>7.882.384</b>	9.549.482
Предоплата по подоходному налогу		<b>216.828</b>	379.294
Текущие финансовые активы	16	<b>10.882.398</b>	12.372.753
Средства в кредитных учреждениях	10	<b>5.052.698</b>	139.332
Прочие оборотные активы	11	<b>428.808</b>	394.327
Денежные средства и их эквиваленты	17	<b>25.805.120</b>	23.347.106
		<b>50.623.143</b>	59.502.673
Активы, предназначенные для выбытия	18	<b>1.000.000</b>	–
<b>Итого активы</b>		<b>152.082.853</b>	166.063.491

*Прилагаемая учётная политика и пояснительная записка на страницах с 7 по 52 являются неотъемлемой частью настоящей консолидированной финансовой отчётности.*

**КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЁТ О ФИНАНСОВОМ ПОЛОЖЕНИИ (продолжение)**

<i>В тысячах тенге</i>	<b>Прим.</b>	<b>2020 год</b>	<b>2019 год</b>
<b>Капитал и обязательства</b>			
<b>Капитал</b>			
Уставный капитал	19	19.990.162	19.990.162
Дополнительный оплаченный капитал	19	3.437.245	3.437.245
Резерв справедливой стоимости финансовых активов, оцениваемых по справедливой стоимости через ПСД		194.441	103.955
Нераспределённая прибыль		28.325.877	21.527.367
<b>Итого капитал</b>		<b>51.947.725</b>	<b>45.058.729</b>
<b>Долгосрочные обязательства</b>			
Займы	20	14.125.000	–
Прочие долгосрочные обязательства	21	2.544.648	2.531.928
Доходы будущих периодов		122.452	137.758
Отложенные налоговые обязательства	29	350.910	23.288
		<b>17.143.010</b>	<b>2.692.974</b>
<b>Краткосрочные обязательства</b>			
Займы	20	80.456.167	108.657.480
Кредиторская задолженность	22	85.668	198.299
Прочие текущие обязательства	23	2.450.283	3.968.763
Прочие краткосрочные финансовые обязательства	24	–	5.487.246
<b>Итого краткосрочные обязательства</b>		<b>82.992.118</b>	<b>118.311.788</b>
<b>Итого обязательства</b>		<b>100.135.128</b>	<b>121.004.762</b>
<b>Итого капитал и обязательства</b>		<b>152.082.853</b>	<b>166.063.491</b>
<b>Балансовая стоимость одной акции (в тенге)</b>	19	3.194,55	2.788,92

Управляющий директор по экономике и финансам – Член Правления



Досжанов Д.К.

Главный бухгалтер

Сипульдина Б.К.

*Прилагаемая учётная политика и пояснительная записка на страницах с 7 по 52 являются неотъемлемой частью настоящей консолидированной финансовой отчётности.*



**КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЁТ О СОВОКУПНОМ ДОХОДЕ**

За год, закончившийся 31 декабря 2020 года

<i>В тысячах тенге</i>	<b>Прим.</b>	<b>2020 год</b>	<b>2019 год</b>
Выручка	25	<b>19.596.629</b>	21.902.246
Себестоимость	26	<b>(8.018.221)</b>	(12.482.293)
Государственная субсидия		–	1.341
<b>Валовая прибыль</b>		<b>11.578.408</b>	9.421.294
Общие и административные расходы	27	<b>(1.778.496)</b>	(2.169.159)
Начисление резерва под ожидаемые кредитные убытки по финансовым активам	10, 11, 15, 17	<b>(2.115.354)</b>	(1.779.290)
Восстановление резерва под обесценение нефинансовых активов	13	<b>1.073.610</b>	737.713
<b>Операционные доходы</b>		<b>8.758.168</b>	6.210.558
Доходы от финансирования	28	<b>2.028.284</b>	1.366.971
Расходы на финансирование	28	<b>(2.114.873)</b>	(2.646.271)
Доля в доходах ассоциированной компании	12	–	903
Убыток от выбытия дочерних организаций	12	<b>(126.634)</b>	–
Расход по курсовой разнице		<b>(949)</b>	–
Прочие доходы		<b>411.831</b>	3.069.485
Прочие расходы		<b>(52.147)</b>	(62.080)
<b>Прибыль до налогообложения</b>		<b>8.903.680</b>	7.939.566
Расходы по подоходному налогу	29	<b>(2.105.170)</b>	(1.148.977)
<b>Прибыль за отчётный год</b>		<b>6.798.510</b>	6.790.589
<b>Прибыль акцию</b>			
Базовая прибыль за год, приходящаяся на держателей простых акций (в тенге)	19	<b>418,43</b>	417,95
<b>Прибыль за отчётный год</b>		<b>6.798.510</b>	6.790.589
<b>Прочий совокупный доход, подлежащий переклассификации в состав прибыли или убытка в последующих периодах</b>			
Чистые доходы по финансовым активам, оцениваемым по справедливой стоимости через прочий совокупный доход		<b>90.486</b>	31.554
<b>Прочий совокупный доход за отчётный год, за вычетом налогов</b>		<b>90.486</b>	31.554
<b>Итого совокупный доход за отчётный год, за вычетом налогов</b>		<b>6.888.996</b>	6.822.143

Управляющий директор по экономике и финансам – Член Правления



Досжанов Д.К.

Главный бухгалтер

Сипульдина Б.К.

Прилагаемая учётная политика и пояснительная записка на страницах с 7 по 52 являются неотъемлемой частью настоящей консолидированной финансовой отчётности.

## КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЁТ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ В КАПИТАЛЕ

За год, закончившийся 31 декабря 2020 года

<i>В тысячах тенге</i>	Уставный капитал	Дополнительный оплаченный капитал	Резерв справедливой стоимости финансовых активов, оцениваемых по справедливой стоимости через ПСД	Нераспределённая прибыль	Итого
На 31 декабря 2018 года	19.990.162	3.437.245	72.401	16.068.014	39.567.822
Прибыль за год	-	-	-	6.790.589	6.790.589
Прочий совокупный доход	-	-	31.554	-	31.554
Итого совокупный доход	-	-	31.554	6.790.589	6.822.143
Дивиденды (Примечание 19)	-	-	-	(1.331.236)	(1.331.236)
На 31 декабря 2019 года	19.990.162	3.437.245	103.955	21.527.367	45.058.729
Прибыль за год	-	-	-	6.798.510	6.798.510
Прочий совокупный доход	-	-	90.486	-	90.486
Итого совокупный доход	-	-	90.486	6.798.510	6.888.996
На 31 декабря 2020 года	19.990.162	3.437.245	194.441	28.325.877	51.947.725

Управляющий директор по экономике и финансам – Член Правления

Досжанов Д.К.

Главный бухгалтер

Сипульдина Б.К.



Прилагаемая учётная политика и пояснительная записка на страницах с 7 по 52 являются неотъемлемой частью настоящей консолидированной финансовой отчётности.

**КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЁТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ**

За год, закончившийся 31 декабря 2020 года

<i>В тысячах тенге</i>	<b>Прим.</b>	<b>2020 год</b>	<b>2019 год</b>
<b>Денежные потоки от операционной деятельности</b>			
Реализация продукции и товаров		<b>10.047.521</b>	1.005.190
Проценты полученные		<b>5.073.106</b>	3.798.385
Поступление по аренде		<b>10.842.279</b>	14.177.890
Поступления по программе «Нұрлы жер»		–	1.963.312
Прочие поступления		<b>10.365.681</b>	3.415.980
Платежи поставщикам за товары и услуги		<b>(754.819)</b>	(1.193.787)
Авансы выданные		<b>(84.717)</b>	(48.501)
Выплаты по заработной плате		<b>(1.219.650)</b>	(1.129.765)
Выплата вознаграждения по займам полученным и облигациям		<b>(4.362.757)</b>	(2.891.302)
Корпоративный подоходный налог		<b>(1.742.377)</b>	(1.719.946)
Другие платежи в бюджет		<b>(540.566)</b>	(667.374)
Прочие выплаты		<b>(2.338.397)</b>	(4.149.955)
<b>Чистые денежные потоки, полученные от операционной деятельности</b>		<b>25.285.304</b>	12.560.127
<b>Денежные потоки от инвестиционной деятельности</b>			
Предоплата на приобретение объектов недвижимости		<b>(1.109.063)</b>	(3.165.321)
Приобретение основных средств и нематериальных активов		<b>(1.323)</b>	(96.307)
Размещение банковских вкладов		<b>(4.970.000)</b>	–
Снятие банковских вкладов		<b>1.835.524</b>	2.742.537
Займы выданные третьим сторонам		<b>(11.702.998)</b>	(424.496)
Возврат займов от третьих сторон		<b>4.089.466</b>	27.213.777
Потеря контроля над дочерней организацией		<b>(53.940)</b>	–
Поступления по долговым ценным бумагам		<b>1.690.000</b>	–
Прочие поступления		<b>4.994.684</b>	2.214.745
<b>Чистые денежные потоки, (использованные в) / полученные от инвестиционной деятельности</b>		<b>(5.227.650)</b>	28.484.935

*Прилагаемая учётная политика и пояснительная записка на страницах с 7 по 52 являются неотъемлемой частью настоящей консолидированной финансовой отчётности.*

## КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЁТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ (продолжение)

<i>В тысячах тенге</i>	Прим.	2020 год	2019 год
<b>Денежные потоки от финансовой деятельности</b>			
Поступления по займам полученным	20	<b>21.825.145</b>	2.280.184
Выпуск облигаций	24	-	5.203.442
Выплата основного долга по займам полученным		<b>(34.371.093)</b>	(15.154.644)
Погашение выпущенных облигаций	32	<b>(5.203.442)</b>	(20.000.000)
Дивиденды выплаченные	19	-	(1.331.236)
<b>Чистые денежные потоки, использованные в финансовой деятельности</b>		<b>(17.749.390)</b>	(29.002.254)
<b>Чистое изменение в денежных средствах и их эквивалентах</b>		<b>2.308.264</b>	12.042.808
Изменение в резерве по ожидаемым кредитным убыткам	17	<b>101</b>	(951)
Влияние изменения обменных курсов на денежные средства и их эквиваленты		<b>149.649</b>	-
Денежные средства и их эквиваленты на 1 января		<b>23.347.106</b>	11.305.249
<b>Денежные средства и их эквиваленты на 31 декабря</b>	17	<b>25.805.120</b>	23.347.106

Управляющий директор по экономике и финансам – Член Правления

Досжанов Д.К.



Главный бухгалтер

Сипульдина Б.К.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЁТНОСТИ**

За год, закончившийся 31 декабря 2020 года

**1. КОРПОРАТИВНАЯ ИНФОРМАЦИЯ**

АО «Samruk-Kazyna Construction» (далее по тексту – «Компания») создано постановлением Правительства Республики Казахстан № 265 от 6 марта 2009 года.

Офис Компании находится по адресу: Республика Казахстан, г. Нур-Султан, район «Есиль», Е 10, дом 17/10.

Государство осуществляет контроль над Компанией через АО «Фонд национального благосостояния «Самрук-Қазына» (далее по тексту – «Материнская компания»), которое является единственным акционером Компании.

Миссия Компании заключается в улучшении условий жизни населения Республики Казахстан, посредством предоставления качественного и доступного жилья, а также повышении эффективности строительства и управления проектами Группы компаний АО «ФНБ «Самрук-Қазына».

Основная деятельность Компании включает следующее:

- завершение участия в государственных программах;
- управление недвижимостью;
- управление строительством, в том числе осуществление технического надзора и управление проектами в рамках проектов Группы компаний АО «ФНБ «Самрук-Қазына»;
- доверительное управление долями компаний на стадии проектирования и строительства.

Миссия и видение Компании сформулированы с учётом стратегии развития и видения Материнской компанией. Миссия отражает стратегические приоритеты компании и её роль в социально-экономическом развитии Казахстана.

**Дочерние и ассоциированные организации**

По состоянию на 31 декабря 2020 года и 31 декабря 2019 года Компания имела доли участия в следующих организациях:

Наименование	Место регистрации	Основная деятельность	Доля участия	
			2020 год	2019 год
ТОО «СК Девелопмент»	Казахстан	Девелопмент, финансирование и последующее управление/реализация объектов недвижимости, технический надзор	49%	100%

31 декабря 2020 года Компания реализовала 51% доли участия в ТОО «СК Девелопмент».

Компания и ее дочерняя организация, 51% доля которой была реализована 31 декабря 2020 года, далее совместно именуется Группа.

Настоящая консолидированная финансовая отчётность представляет собой, на консолидированной основе, финансовые результаты деятельности Группы за год, закончившийся 31 декабря 2020 года и её финансовое положение на указанную дату.

Финансовые результаты Группы зависят от специфичности строительной отрасли, для которой характерен длительный производственный цикл, строительство объектов недвижимости осуществляется, в среднем, за период от 1,5 до 3 лет. При этом в период строительства и инвестирования в строительство наблюдается снижение доходов от реализации объектов недвижимости, увеличение капитализации затрат на объекты строительства / авансов, выданных строительным организациям. Соответственно, после сдачи объектов недвижимости наблюдается рост доходов от основной деятельности Группы.

## ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЁТНОСТИ (продолжение)

---

### 1. КОРПОРАТИВНАЯ ИНФОРМАЦИЯ (продолжение)

#### Дочерние и ассоциированные организации (продолжение)

Помимо этого на финансовые результаты Группы влияют признание и последующая оценка финансовых инструментов возникающих от управления денежными средствами, включая процентные доходы и расходы от выданного и полученного финансирования под исполнение государственных программ и доходы по процентам от размещения временно свободных денежных средств на депозитах в банках Республики Казахстан второго уровня (*Примечание 32*).

В целом, такое колебание доходов от основной деятельности по годам присуще многим местным и зарубежным компаниям, оперирующим в строительной индустрии.

Консолидированная финансовая отчётность Группы за год, закончившийся 31 декабря 2020 года, утверждена к выпуску руководством Группы 25 февраля 2021 года.

### 2. ОСНОВА ПОДГОТОВКИ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЁТНОСТИ

Консолидированная финансовая отчётность Группы подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчётности («МСФО») в редакции, утвержденной Советом по Международным стандартам финансовой отчётности («Совет по МСФО»).

Данная консолидированная финансовая отчётность была подготовлена в соответствии с принципом оценки по первоначальной стоимости, если иное не указано в учётной политике и примечаниях к настоящей консолидированной финансовой отчётности. Консолидированная финансовая отчётность представлена в казахстанских тенге (далее – «тенге»), а все суммы округлены до целых тысяч, кроме случаев, где указано иное.

#### Основа консолидации

Консолидированная финансовая отчётность включает финансовую отчётность материнской компании и её дочерней компании по состоянию на 31 декабря 2020 года. Контроль осуществляется в том случае, если Группа имеет или подвергается рискам, связанным с переменным доходом от участия в инвестиции или имеет право на получение такого дохода, а также возможность влиять на доход при помощи своих полномочий в отношении объекта инвестиций. В частности, Группа контролирует объект инвестиций только в том случае, если выполняются следующие условия:

- наличие у Группы полномочий в отношении объекта инвестиций (т.е. существующие права, обеспечивающие текущую возможность управлять значимой деятельностью объекта инвестиций);
- наличие у Группы подверженности рискам, связанным с переменным доходом от участия в объекте инвестиций или прав на получение такого дохода;
- наличие у Группы возможности влиять на доход при помощи осуществления своих полномочий в отношении объекта инвестиций.

Как правило, предполагается, что большинство прав голоса обуславливает наличия контроля. Для подтверждения такого допущения и при наличии у Группы менее большинства прав голоса или аналогичных прав в отношении объекта инвестиций, Группа учитывает все уместные факты и обстоятельства при оценке наличия полномочий в отношении данного объекта инвестиций:

- соглашение с другими лицами, обладающими правами голоса в объекте инвестиций;
- права, обусловленные другими соглашениями;
- права голоса и потенциальные права голоса, принадлежащие Группе.

## **ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЁТНОСТИ (продолжение)**

---

### **2. ОСНОВА ПОДГОТОВКИ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЁТНОСТИ (продолжение)**

#### **Основа консолидации (продолжение)**

Группа повторно анализирует наличие контроля в отношении объекта инвестиций, если факты и обстоятельства свидетельствуют об изменении одного или нескольких из трёх компонентов контроля. Консолидация дочерней компании начинается, когда Группа получает контроль над дочерней компанией, и прекращается, когда Группа утрачивает контроль над дочерней компанией. Активы, обязательства, доходы и расходы дочерней компании, приобретение или выбытие которой произошло в течение года, включаются в консолидированную финансовую отчётность с даты получения Группой контроля и отражаются до даты потери Группой контроля над дочерней компанией.

Прибыль или убыток и каждый компонент прочего совокупного дохода относятся на собственников материнской компании Группы и неконтролирующие доли участия даже в том случае, если это приводит к отрицательному сальдо у неконтролирующих долей участия. При необходимости финансовая отчётность дочерних компаний корректируется для приведения учётной политики таких компаний в соответствие с учётной политикой Группы. Все внутригрупповые активы и обязательства, собственный капитал, доходы, расходы и денежные потоки, возникающие в результате осуществления операций внутри Группы, полностью исключаются при консолидации.

Изменение доли участия в дочерней компании без потери контроля учитывается как операция с капиталом. Если Группа утрачивает контроль над дочерней компанией, она прекращает признание активов (в том числе гудвила), соответствующих обязательств, неконтролирующих долей участия и прочих компонентов собственного капитала, и признает возникшие прибыль или убыток в составе прибыли или убытка. Оставшиеся инвестиции признаются по справедливой стоимости.

### **3. СУЩЕСТВЕННЫЕ УЧЁТНЫЕ СУЖДЕНИЯ, ОЦЕНОЧНЫЕ ЗНАЧЕНИЯ И ДОПУЩЕНИЯ**

Подготовка консолидированной финансовой отчётности Группы требует от её руководства выполнения суждений, определения оценочных значений и допущений, которые влияют на представленные в отчётности суммы выручки, расходов, активов и обязательств, а также раскрытие информации об этих статьях и об условных обязательствах. Неопределённость 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.

Основные допущения о будущем и прочие основные источники неопределённости в оценках на отчётную дату, которые могут послужить причиной существенных корректировок балансовой стоимости активов и обязательств в течение следующего финансового года, рассматриваются ниже.

Допущения и оценочные значения Группы основаны на исходных данных, которыми она располагала на момент подготовки консолидированной финансовой отчётности. Однако текущие обстоятельства и допущения относительно будущего могут изменяться ввиду рыночных изменений или неподконтрольных Группе обстоятельств. Такие изменения отражаются в допущениях по мере того, как они происходят.

## ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЁТНОСТИ (продолжение)

---

### 3. СУЩЕСТВЕННЫЕ УЧЁТНЫЕ СУЖДЕНИЯ, ОЦЕНОЧНЫЕ ЗНАЧЕНИЯ И ДОПУЩЕНИЯ (продолжение)

#### Обесценение нефинансовых активов

Обесценение имеет место, если балансовая стоимость актива или подразделения, генерирующего денежные потоки, превышает его возмещаемую стоимость, которая является наибольшей из следующих величин: справедливая стоимость за вычетом затрат на продажу и ценность от использования. Расчёт справедливой стоимости за вычетом затрат на продажу основан на имеющейся информации по имеющим обязательную силу коммерческим сделкам продажи аналогичных активов или на наблюдаемых рыночных ценах за вычетом дополнительных затрат, понесенных в связи с выбытием актива. Расчёт ценности от использования основан на модели дисконтированных денежных потоков. Денежные потоки извлекаются из бюджета на следующие пять лет и не включают в себя деятельность по реструктуризации, по проведению которой у Группы ещё не имеется обязательств, или существенные инвестиции в будущем, которые улучшат результаты активов проверяемого на предмет обесценения подразделения, генерирующего денежные потоки. Возмещаемая стоимость наиболее чувствительна к ставке дисконтирования, используемой в модели дисконтированных денежных потоков, а также к ожидаемым притокам денежных средств и темпам роста, использованным в целях экстраполяции.

#### Ожидаемые кредитные убытки

Группа использует матрицу оценочных резервов для расчёта ОКУ по займам выданным, средствам в кредитных учреждениях и денежным средствам и их эквивалентам. Ставки оценочных резервов устанавливаются в зависимости от количества дней просрочки платежа для групп различных клиентских сегментов с аналогичными характеристиками возникновения убытков (т.е. по географическому региону, типу продукта, типу и рейтингу покупателей, обеспечению посредством аккредитивов и других форм страхования кредитных рисков).

Первоначально в основе матрицы оценочных резервов лежат наблюдаемые данные возникновения дефолтов в прошлых периодах. Группа будет обновлять матрицу, чтобы скорректировать прошлый опыт возникновения кредитных убытков с учетом прогнозной информации. Например, если в течение следующего года ожидается ухудшение прогнозируемых экономических условий (например, ВВП), что может привести к увеличению случаев дефолта в производственном секторе, то исторический уровень дефолта корректируется. На каждую отчётную дату наблюдаемые данные об уровне дефолта в предыдущих периодах обновляются и изменения прогнозных оценок анализируются.

Оценка взаимосвязи между историческими наблюдаемыми уровнями дефолта, прогнозируемыми экономическими условиями и ОКУ является значительной расчетной оценкой. Величина ОКУ чувствительна к изменениям в обстоятельствах и прогнозируемых экономических условиях. Прошлый опыт возникновения кредитных убытков Группы и прогноз экономических условий также могут не являться показательными для фактического дефолта покупателя в будущем.

Группа имеет значительные остатки задолженности по финансовой аренде в составе долгосрочных и текущих финансовых активов по состоянию на 31 декабря 2020 года. Задолженность по финансовой аренде состоит из индивидуально несущественных остатков, причитающихся от более 8.000 физических лиц – арендаторов по государственной программе Нұрлы жер. Руководство Группы не начисляло резерв под ожидаемые кредитные убытки по задолженности по финансовой аренде по состоянию на 31 декабря 2020 года. Руководство Группы считает, что 100% баланса подлежит возмещению, так как задолженность по финансовой аренде обеспечена активами по аренде, недвижимостью, справедливая стоимость которой значительно превышает балансовую стоимость задолженности по финансовой аренде.



## ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (продолжение)

---

### 3. СУЩЕСТВЕННЫЕ УЧЕТНЫЕ СУЖДЕНИЯ, ОЦЕНОЧНЫЕ ЗНАЧЕНИЯ И ДОПУЩЕНИЯ (продолжение)

#### Договорные обязательства по операционной аренде – Группа в качестве арендодателя

Группа заключила договоры аренды коммерческой недвижимости, учитываемой в рамках портфеля инвестиционной недвижимости. На основании анализа условий договоров (например, таких, согласно которым срок аренды не представляет собой основную часть срока экономического использования объекта коммерческой недвижимости и приведенная стоимость минимальных платежей по аренде не равняется практически всей справедливой стоимости коммерческой недвижимости) Группа установила, что у нее сохраняются все значительные риски и выгоды, связанные с правом собственности на указанное имущество и, следовательно, применяет к этим договорам порядок учёта, определённый для договоров операционной аренды.

#### Классификация инвестиционной недвижимости и недвижимости для реализации

Группа определяет является ли недвижимость недвижимостью для реализации или инвестиционной недвижимостью следующим образом:

- Инвестиционная недвижимость включает в себя квартиры, паркинги и коммерческие помещения, которые не применяются ни для использования в деятельности Группы, ни для продажи в операционной деятельности, а удерживаются в первую очередь, для того, чтобы получать доход от аренды и доход от прироста стоимости капитала.
- Недвижимость для реализации включает в себя недвижимость, предназначенную для продажи в операционной деятельности. В основном, это квартиры, паркинги и коммерческие помещения, которые Группа намерена продать после завершения строительства.

#### Стоимость инвестиционной недвижимости и недвижимости для реализации

Инвестиционная недвижимость отражается в бухгалтерском учёте по себестоимости за минусом накопленного износа и накопленных убытков по обесценению. Справедливая стоимость определяется на основе недавних сделок с недвижимостью с аналогичными характеристиками и местоположением. Справедливая стоимость объектов инвестиционной недвижимости раскрыта в *Примечании 6*.

Недвижимость для реализации отражается по наименьшей из себестоимости и чистой стоимости реализации (ЧСР). ЧСР для недвижимости для реализации оценивается с учётом рыночной конъюнктуры и цен, существующих на отчетную дату, и определяется Группой, принимая во внимание соответствующие недавние рыночные операции.

#### Договоры доверительного управления

В течение 2020 года у Группы действовали договоры доверительного управления с ТОО «Объединенная химическая компания» (далее – «ОХК»), связанная сторона, на управление долями ОХК в следующих дочерних компаниях: ТОО «Karabatan Utility Solutions», ТОО «ХИМ-плюс». Договоры доверительного управления действуют до завершения строительства проектов: «Строительство объектов инфраструктуры специальной экономической зоны «Национальный индустриальный нефтехимический парк», «Производство глифосфата, треххлористого фосфора, каустической соды и хлора», соответственно. Группа проанализировала договоры доверительного управления на наличие контроля в дочерних компаниях ОХК в связи с передачей в доверительное управление и пришла к выводу, что контроль над долями участия в дочерних компаниях ОХК не перешел Группе по состоянию на 31 декабря 2020 года.

24 января 2019 года Группа и Материнская компания заключили Договор доверительного управления офисным зданием. Группа проанализировала указанный договор на наличие контроля в связи с передачей в доверительное управление и пришла к выводу, что контроль над зданием не перешел Группе по состоянию на 31 декабря 2020 года. Группа предоставляет услуги по управлению административным зданием – сдает помещения в аренду другим организациям, в основном связанным сторонам.

## ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЁТНОСТИ (продолжение)

---

### 4. ОБЗОР СУЩЕСТВЕННЫХ АСПЕКТОВ УЧЁТНОЙ ПОЛИТИКИ

#### Новые стандарты, разъяснения и поправки к действующим стандартам и разъяснениям

Группа впервые применила некоторые стандарты и поправки, которые вступают в силу в отношении годовых отчётных периодов, начинающихся 1 января 2020 года или после этой даты. Группа не применяла досрочно стандарты, разъяснения или поправки, которые были выпущены, но еще не вступили в силу.

Характер и влияние каждой поправки описаны ниже:

#### *Поправки к МСФО (IFRS) 3 – «Определение бизнеса»*

В поправках к МСФО (IFRS) 3 поясняется, что, чтобы считаться бизнесом, интегрированная совокупность видов деятельности и активов должна включать как минимум вклад и принципиально значимый процесс, которые вместе в значительной мере могут способствовать созданию отдачи. При этом поясняется, что бизнес не обязательно должен включать все вклады и процессы, необходимые для создания отдачи. Данные поправки не оказали влияния на консолидированную финансовую отчётность Группы, но могут быть применимы в будущем, если Группа проведет сделку по объединению бизнесов.

#### *Поправки к МСФО (IFRS) 7, МСФО (IFRS) 9 и МСФО (IAS) 39 – «Реформа базовой процентной ставки»*

Поправки к МСФО (IFRS) 7, МСФО (IFRS) 9, МСФО (IAS) 39 «Финансовые инструменты: признание и оценка» предусматривают ряд освобождений, которые применяются ко всем отношениям хеджирования, на которые реформа базовой процентной ставки оказывает непосредственное влияние. Реформа базовой процентной ставки оказывает влияние на отношения хеджирования, если в результате ее применения возникают неопределенности в отношении сроков возникновения и/или величины денежных потоков, основанных на базовой процентной ставке, по объекту хеджирования или по инструменту хеджирования. Данные поправки не оказали влияния на консолидированную финансовую отчётность Группы, поскольку у нее отсутствуют отношения хеджирования, основанные на процентных ставках.

#### *Поправки к МСФО (IAS) 1 и МСФО (IAS) 8 – «Определение существенности»*

Поправки предлагают новое определение существенности, согласно которому «информация является существенной, если можно обоснованно ожидать, что ее пропуск, искажение или маскировка повлияют на решения основных пользователей финансовой отчётности общего назначения, принимаемые ими на основе данной финансовой отчётности, предоставляющей финансовую информацию о конкретной отчитывающейся организации». В поправках поясняется, что существенность будет зависеть от характера или количественной значимости информации (взятой в отдельности либо в совокупности с другой информацией) в контексте финансовой отчётности, рассматриваемой в целом. Искажение информации является существенным, если можно обоснованно ожидать, что это повлияет на решения основных пользователей финансовой отчётности. Данные поправки не оказали влияния на консолидированную финансовую отчётность Группы, и ожидается, что в будущем влияние также будет отсутствовать.

#### *«Концептуальные основы представления финансовых отчётов», выпущенные 29 марта 2018 года*

Концептуальные основы не являются стандартом, и ни одно из положений Концептуальных основ не имеет преимущественной силы над каким-либо положением или требованием стандарта. Цели Концептуальных основ заключаются в следующем: содействовать Совету по МСФО в разработке стандартов; содействовать составителям финансовых отчётов при разработке положений учетной политики, когда ни один из стандартов не регулирует определенную операцию или другое событие; и содействовать всем сторонам в понимании и интерпретации стандартов. Данный документ окажет влияние на организации, которые разрабатывают свою учетную политику в соответствии с положениями Концептуальных основ. Пересмотренная редакция Концептуальных основ содержит несколько новых концепций, обновленные определения активов и обязательств и критерии для их признания, а также поясняет некоторые существенные положения. Пересмотр данного документа не оказал влияния на консолидированную финансовую отчётность Группы.

## ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЁТНОСТИ (продолжение)

### 4. ОБЗОР СУЩЕСТВЕННЫХ АСПЕКТОВ УЧЁТНОЙ ПОЛИТИКИ (продолжение)

#### Новые стандарты, разъяснения и поправки к действующим стандартам и разъяснениям (продолжение)

##### *Поправки к МСФО (IFRS) 16 – «Уступки по аренде, связанные с пандемией Covid-19»*

28 мая 2020 года Совет по МСФО выпустил поправку к МСФО (IFRS) 16 «Аренда» – «Уступки по аренде, связанные с пандемией Covid-19». Данная поправка предусматривает освобождение для арендаторов от применения требований МСФО (IFRS) 16 в части учета модификаций договоров аренды в случае уступок по аренде, которые возникают в качестве прямого следствия пандемии Covid-19. В качестве упрощения практического характера арендатор может принять решение не анализировать, является ли уступка по аренде, предоставленная арендодателем в связи с пандемией Covid-19, модификацией договора аренды. Арендатор, который принимает такое решение, должен учитывать любое изменение арендных платежей, обусловленное уступкой по аренде, связанной с пандемией Covid-19, аналогично тому, как это изменение отражалось бы в учете согласно МСФО (IFRS) 16, если бы оно не являлось модификацией договора аренды. Данная поправка применяется в отношении годовых отчётных периодов, начинающихся 1 июня 2020 года или после этой даты. Допускается досрочное применение. Данная поправка не оказала влияния на консолидированную финансовую отчётность Группы.

#### Стандарты, которые были выпущены, но еще не вступили в силу

Ниже приводятся новые стандарты, поправки и разъяснения, которые были выпущены, но еще не вступили в силу на дату выпуска финансовой отчётности Группы. Группа намерена применить эти стандарты, поправки и разъяснения, если применимо, с даты их вступления в силу. Ожидается, что данные поправки не окажут значительного влияния на консолидированную финансовую отчётность Группы.

- МСФО (IFRS) 17 «Договоры страхования»;
- Поправки к МСФО (IAS) 1 – «Классификация обязательств как краткосрочных или долгосрочных»;
- Поправки к МСФО (IFRS) 3 – «Ссылки на Концептуальные основы»;
- Поправки к МСФО (IAS) 16 – «Основные средства: поступления до использования по назначению»;
- Поправки к МСФО (IAS) 37 – «Обременительные договоры – затраты на исполнение договора»;
- Поправка к МСФО (IFRS) 1 «Первое применение Международных стандартов финансовой отчётности» – дочерняя организация, впервые применяющая Международные стандарты финансовой отчётности;
- Поправка к МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты» – комиссионное вознаграждение при проведении «теста 10%» в случае прекращения признания финансовых обязательств;
- Поправка к МСФО (IAS) 41 «Сельское хозяйство» – налогообложение при оценке справедливой стоимости.

#### Пересчёт иностранной валюты

Консолидированная финансовая отчётность Группы представлена в тенге, который является функциональной валютой Компании и её дочерней организации и валютой представления данной консолидированной финансовой отчётности.

Тенге является валютой основного экономического окружения, в котором функционируют Компания и её дочерняя организация. Каждая компания Группы определяет собственную функциональную валюту, и статьи, включенные в финансовую отчётность каждой компании, оцениваются в этой функциональной валюте.

Операции в иностранных валютах первоначально учитываются компаниями Группы в их функциональной валюте по спот-курсу, действующему на дату, когда операция удовлетворяет критериям признания.

Монетарные активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте, пересчитываются по спот-курсу функциональной валюты, действующему на отчётную дату. Все разницы отражаются в консолидированном отчёте о совокупном доходе.

Немонетарные статьи, которые оцениваются на основе исторической стоимости в иностранной валюте, пересчитываются по курсам, действовавшим на дату совершения первоначальных сделок. Немонетарные статьи, которые оцениваются по справедливой стоимости в иностранной валюте, пересчитываются по курсам, действовавшим на дату определения справедливой стоимости.

## ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЁТНОСТИ (продолжение)

---

### 4. ОБЗОР СУЩЕСТВЕННЫХ АСПЕКТОВ УЧЁТНОЙ ПОЛИТИКИ (продолжение)

#### Пересчёт иностранной валюты (продолжение)

В качестве официальных обменных курсов в Республике Казахстан используются средневзвешенные валютные курсы, установленные на Казахстанской фондовой бирже («КФБ»).

Обменный курс доллара США, установленный на КФБ на 31 декабря 2020 года, составил 420,91 тенге за 1 доллар США (в 2019 году 381,2 за 1 доллар США).

#### Инвестиции в ассоциированную компанию

Ассоциированная компания – это компания, в отношении которой Группа обладает значительным влиянием. Значительное влияние – это полномочия на участие в принятии решений относительно финансовой и операционной политики объекта инвестиций, но не контроль или совместный контроль в отношении такой политики.

Факторы, учитываемые при определении наличия значительного влияния или совместного контроля аналогичны факторам, учитываемым при определении наличия контроля над дочерними компаниями.

Инвестиции Группы в её ассоциированную компанию учитываются по методу долевого участия.

В соответствии с методом долевого участия инвестиция в ассоциированную компанию изначально признаётся по первоначальной стоимости. Балансовая стоимость инвестиции впоследствии увеличивается или уменьшается вследствие признания доли Группы в изменениях чистых активов ассоциированной компании, возникающих после даты приобретения. Гудвил, относящийся к ассоциированной компании, включается в балансовую стоимость инвестиции и не амортизируется, а также не подвергается отдельной проверке на предмет обесценения.

Консолидированный отчёт о совокупном доходе отражает долю Группы в финансовых результатах деятельности ассоциированной компании. Если имело место изменение, непосредственно признанное в капитале ассоциированной компании, Группа признаёт свою долю такого изменения и раскрывает этот факт, когда это применимо, в консолидированном отчёте об изменениях в капитале.

Нереализованные прибыли и убытки, возникающие по операциям Группы с ассоциированной компанией, исключены в той степени, в которой Группа имеет долю участия в ассоциированной компании.

Доля Группы в прибыли ассоциированной компании представлена непосредственно в консолидированном отчёте о совокупном доходе. Она представляет собой прибыль, приходящуюся на акционеров ассоциированной компании, и поэтому определяется как прибыль после учёта налогообложения и неконтрольной доли участия в дочерних компаниях ассоциированной компании.

Финансовая отчётность ассоциированной компании составляется за тот же отчётный период, что и финансовая отчётность Группы. В случае необходимости в неё вносятся корректировки с целью приведения учётной политики в соответствие с учётной политикой Группы.

После применения метода долевого участия Группа определяет необходимость признания дополнительного убытка от обесценения по своей инвестиции в ассоциированную компанию.

На каждую отчётную дату Группа устанавливает наличие объективных свидетельств обесценения инвестиций в ассоциированную компанию. В случае наличия таких свидетельств Группа рассчитывает сумму обесценения как разницу между возмещаемой стоимостью ассоциированной компании и её балансовой стоимостью, и признаёт эту сумму в прибылях и убытках по статье «Доля в прибыли ассоциированной компании».

В случае потери значительного влияния над ассоциированной компанией Группа оценивает и признаёт оставшиеся инвестиции по справедливой стоимости. Разница между балансовой стоимостью ассоциированной компании на момент потери значительного влияния и справедливой стоимостью оставшихся инвестиций и поступлениями от выбытия признаётся в составе прибыли или убытка.

## ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЁТНОСТИ (продолжение)

---

### 4. ОБЗОР СУЩЕСТВЕННЫХ АСПЕКТОВ УЧЁТНОЙ ПОЛИТИКИ (продолжение)

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

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

- его предполагается реализовать или он предназначен для продажи или потребления в рамках обычного операционного цикла;
- он предназначен в основном для целей торговли;
- его предполагается реализовать в течение двенадцати месяцев после окончания отчётного периода; или
- он представляет собой денежные средства или их эквиваленты, кроме случаев когда существуют ограничения на его обмен или использование для погашения обязательств, в течение как минимум двенадцати месяцев после окончания отчётного периода.

Все прочие активы классифицируются в качестве внеоборотных. Обязательство является оборотным, если:

- его предполагается погасить в рамках обычного операционного цикла;
- оно удерживается в основном для целей торговли;
- оно подлежит погашению в течение двенадцати месяцев после окончания отчётного периода; или
- у Группы отсутствует безусловное право отсрочить погашение обязательства в течение как минимум двенадцати месяцев после окончания отчётного периода.

Группа классифицирует все прочие обязательства в качестве долгосрочных.

Отложенные налоговые активы и обязательства классифицируются как внеоборотные/долгосрочные активы и обязательства.

#### Оценка справедливой стоимости

Группа оценивает такие финансовые инструменты, как производные инструменты, по справедливой стоимости на каждую дату составления консолидированного отчёта о финансовом положении. Информация о справедливой стоимости финансовых инструментов, оцениваемых по амортизированной стоимости и нефинансовых активов, справедливая стоимость которых должна раскрываться в финансовой отчётности, раскрывается в *Примечании 32* и *Примечании 6*, соответственно.

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 по 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 выгодном рынке для данного актива или обязательства.

У Группы должен быть доступ к основному или наиболее выгодному 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 по 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.

## ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЁТНОСТИ (продолжение)

---

### 4. ОБЗОР СУЩЕСТВЕННЫХ АСПЕКТОВ УЧЁТНОЙ ПОЛИТИКИ (продолжение)

#### Оценка справедливой стоимости (продолжение)

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 отчётности, классифицируются в рамках описанной в *Примечании 32* иерархии источников справедливой стоимости.

#### Признание выручки по договорам с покупателями

Деятельность Группы связана с управлением недвижимостью и строительством. Выручка по договорам с покупателями признается, когда контроль над товарами передается покупателю и оценивается в сумме, отражающей возмещение, право на которое Группа ожидает получить в обмен на такие товары или услуги. Группа пришла к выводу, что, как правило, она выступает в качестве принципала в заключенных ею договорах, предусматривающих получение выручки поскольку обычно Группа контролирует товары до их передачи покупателю.

Группа пришла к выводу, что она выступает в качестве принципала по всем заключенным ею договорам, предусматривающим получение выручки с учётом определённых в договоре условий платежа и за вычетом налогов или пошлин.

#### *Продажа недвижимости*

Доходы от продажи недвижимости признаются, как правило, при передаче существенных рисков и выгод от владения недвижимостью к покупателю. Доходы от переуступки прав требования на незавершенные объекты недвижимости признаются при передаче существенных рисков и выгод, связанных с правами требования к покупателю.

#### *Доход от аренды*

Доход от инвестиционной недвижимости, представленной в операционную аренду, учитывается по прямолинейному методу в течение срока аренды и включается в состав выручки в виду его операционного характера.

#### *Процентный доход*

По всем финансовым инструментам, оцениваемым по амортизированной стоимости, и процентным финансовым активам, классифицированным в качестве имеющихся в наличии для продажи, процентный доход признаётся с использованием метода эффективной процентной ставки, который точно дисконтирует ожидаемые будущие выплаты или поступления денежных средств на протяжении предполагаемого срока использования финансового инструмента или, если это уместно, менее продолжительного периода до чистой балансовой стоимости финансового актива или обязательства.

Процентный доход от финансирования строительных компаний включается в состав доходов от основной деятельности и в состав доходов от финансирования в части прочих процентных доходов.

#### Признание расходов

Расходы признаются по мере их понесения и отражаются в консолидированном отчёте о совокупном доходе в том периоде, к которому они относятся на основе принципа начисления.

#### Затраты по займам

Затраты по займам, непосредственно связанные с приобретением, строительством или производством актива, который обязательно требует продолжительного периода времени для его подготовки к использованию в соответствии с намерениями Группы или к продаже, капитализируются как часть первоначальной стоимости такого актива. Все прочие затраты по займам относятся на расходы в том отчётном периоде, в котором они были понесены. Затраты по займам включают в себя выплату процентов и прочие затраты, понесенные Группой в связи с заёмными средствами.

## ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЁТНОСТИ (продолжение)

---

### 4. ОБЗОР СУЩЕСТВЕННЫХ АСПЕКТОВ УЧЁТНОЙ ПОЛИТИКИ (продолжение)

#### Подходный налог

##### *Текущий подходный налог*

Активы и обязательства по текущему подходному налогу оцениваются по сумме, предполагаемой к возмещению от налоговых органов или к уплате налоговым органам. Налоговые ставки и налоговое законодательство, применяемые для расчёта данной суммы, – это ставки и законодательство, принятые или фактически принятые на отчётную дату.

Текущий подходный налог, относящийся к статьям, признанным непосредственно в собственном капитале, признаётся в составе собственного капитала, а не в консолидированном отчёте о совокупном доходе. Руководство Группы периодически осуществляет оценку позиций, отраженных в налоговых декларациях, в отношении которых соответствующее налоговое законодательство может быть по-разному интерпретировано, и по мере необходимости создает оценочные обязательства.

##### *Отложенный налог*

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

Отложенные налоговые обязательства признаются по всем налогооблагаемым временным разницам, кроме случаев, когда:

- отложенное налоговое обязательство возникает в результате первоначального признания гудвила, актива или обязательства в ходе операции, не являющейся объединением бизнесов, и на момент совершения операции не влияет ни на бухгалтерскую прибыль, ни на налогооблагаемую прибыль или убыток;
- в отношении налогооблагаемых временных разниц, связанных с инвестициями в дочерние организации, ассоциированные организации, а также с долями участия в совместном предпринимательстве, если можно контролировать сроки восстановления временной разницы, и существует значительная вероятность того, что временная разница не будет восстановлена в обозримом будущем.

Отложенные налоговые активы признаются по всем вычитаемым временным разницам, перенесенным на будущие периоды неиспользованным налоговым льготам и неиспользованным налоговым убыткам в той мере, в которой является вероятным наличие налогооблагаемой прибыли, против которой могут быть зачтены вычитаемые временные разницы, перенесенные на будущие периоды неиспользованные налоговые льготы и неиспользованные налоговые убытки, кроме случаев, когда:

- отложенный налоговый актив, относящийся к вычитаемой временной разнице, возникает в результате первоначального признания актива или обязательства, которое возникло не вследствие объединения бизнесов, и которое на момент совершения операции не влияет ни на бухгалтерскую прибыль, ни на налогооблагаемую прибыль или убыток;
- в отношении вычитаемых временных разниц, связанных с инвестициями в дочерние организации, ассоциированные организации, а также с долями участия в совместном предпринимательстве, отложенные налоговые активы признаются только в той мере, в которой есть вероятность восстановления временных разниц в обозримом будущем и возникновение налогооблагаемой прибыли, против которой могут быть зачтены временные разницы.

Балансовая стоимость отложенных налоговых активов пересматривается на каждую отчётную дату и снижается в той мере, в которой перестает быть вероятным получение достаточной налогооблагаемой прибыли, которая позволит использовать все или часть отложенных налоговых активов, оценивается как маловероятное. Непризнанные отложенные налоговые активы пересматриваются на каждую отчётную дату и признаются в той мере, в которой становится вероятным, что будущая налогооблагаемая прибыль позволит возместить отложенные налоговые активы.

Отложенные налоговые активы и обязательства оцениваются по тем ставкам налога, которые, как ожидается, будут применяться в периоде реализации актива или погашения обязательства, исходя из ставок налога (и налогового законодательства), действующих или по существу принятых на отчётную дату.

## ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЁТНОСТИ (продолжение)

---

### 4. ОБЗОР СУЩЕСТВЕННЫХ АСПЕКТОВ УЧЁТНОЙ ПОЛИТИКИ (продолжение)

#### Подходный налог (продолжение)

##### *Отложенный налог (продолжение)*

Отложенный налог, относящийся к статьям, признанным не в составе прибыли или убытка, также не признаётся в составе прибыли или убытка. Статьи отложенных налогов признаются в соответствии с лежащими в их основе операциями либо в составе прочего совокупного дохода, либо непосредственно в собственном капитале.

Отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства зачитываются друг против друга, если имеется юридически защищенное право зачёта текущих налоговых активов и обязательств, и отложенные налоги относятся к одной и той же налогооблагаемой организации и налоговому органу.

#### Вознаграждения работникам

##### *Социальный налог*

Группа выплачивает социальный налог в соответствии с действующими законодательными требованиями Республики Казахстан. Расходы по социальному налогу относятся на расходы в момент их возникновения.

##### *Пенсионные планы с установленными взносами*

Группа удерживает 10% от зарплаты своих сотрудников в качестве взносов в пенсионный фонд. В соответствии с требованиями законодательства ответственность за пенсионные выплаты лежит на Группе, при этом Группа не имеет текущих или будущих обязательств по выплате компенсаций сотрудникам после окончания трудовой деятельности.

#### Финансовые активы

##### *Первоначальное признание и оценка*

Финансовые активы при первоначальном признании классифицируются как оцениваемые впоследствии по амортизированной стоимости, по справедливой стоимости через прочий совокупный доход (ПСД) и по справедливой стоимости через прибыль или убыток. Классификация финансовых активов при первоначальном признании зависит от характеристик предусмотренных договором денежных потоков по финансовому активу и бизнес-модели, применяемой Группой для управления этими активами. За исключением торговой дебиторской задолженности, которая не содержит значительного компонента финансирования или в отношении которой Группа применила упрощение практического характера, Группа первоначально оценивает финансовые активы по справедливой стоимости, увеличенной в случае финансовых активов, оцениваемых не по справедливой стоимости через прибыль или убыток, на сумму затрат по сделке. Торговая дебиторская задолженность, которая не содержит значительный компонент финансирования или в отношении которой Группа применила упрощение практического характера, оценивается по цене сделки, определенной в соответствии с МСФО (IFRS) 15.

Для того чтобы финансовый актив можно было классифицировать и оценивать по амортизированной стоимости или по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, необходимо, чтобы договорные условия этого актива обуславливали получение денежных потоков, которые являются «исключительно платежами в счет основной суммы долга и процентов» на непогашенную часть основной суммы долга. Такая оценка называется SPPI-тестом и осуществляется на уровне каждого инструмента.

Бизнес-модель, используемая Группой для управления финансовыми активами, описывает способ, которым Группа управляет своими финансовыми активами с целью генерирования денежных потоков. Бизнес-модель определяет, будут ли денежные потоки следствием получения, предусмотренных договором денежных потоков, продажи финансовых активов или и того, и другого.

Все сделки по покупке или продаже финансовых активов, требующие поставку активов в срок, устанавливаемый законодательством или правилами, принятыми на определённом рынке (торговля на «стандартных условиях») признаются на дату заключения сделки, то есть на дату, когда Группа принимает на себя обязательство купить или продать актив.

Финансовые активы Группы включают денежные средства и их эквиваленты, задолженность по финансовой аренде, займы выданные, государственные облигации, торговую и прочую дебиторскую задолженность.



## ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (продолжение)

---

### 4. ОБЗОР СУЩЕСТВЕННЫХ АСПЕКТОВ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ (продолжение)

#### Финансовые активы (продолжение)

##### *Последующая оценка*

Для целей последующей оценки финансовые активы классифицируются на четыре категории:

- финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости (долговые инструменты);
- финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход с последующей реклассификацией накопленных прибылей и убытков (долговые инструменты);
- финансовые активы, классифицированные по усмотрению организации как оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход без последующей реклассификации накопленных прибылей и убытков при прекращении признания (долевые инструменты);
- финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток.

##### *Финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости (долговые инструменты)*

Данная категория является наиболее уместной для Группы. Группа оценивает финансовые активы по амортизированной стоимости, если выполняются оба следующих условия:

- финансовый актив удерживается в рамках бизнес-модели, целью которой является удержание финансовых активов для получения предусмотренных договором денежных потоков; и
- договорные условия финансового актива обуславливают получение в указанные даты денежных потоков, являющихся исключительно платежами в счет основной суммы долга и процентов на непогашенную часть основной суммы долга.

Финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости, впоследствии оцениваются с использованием метода эффективной процентной ставки, и к ним применяются требования в отношении обесценения. Прибыли или убытки признаются в составе прибыли или убытка в случае прекращения признания актива, его модификации или обесценения. К категории финансовых активов, оцениваемых по амортизированной стоимости, Группа относит займы выданные, торговую и прочую дебиторскую задолженность, задолженность по финансовой аренде.

##### *Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход (долговые инструменты)*

Группа оценивает долговые инструменты по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, если выполняются оба следующих условия:

- финансовый актив удерживается в рамках бизнес-модели, целью которой является как получение предусмотренных договором денежных потоков, так и продажа финансовых активов; и
- договорные условия финансового актива обуславливают получение в указанные даты денежных потоков, являющихся исключительно платежами в счет основной суммы долга и процентов на непогашенную часть основной суммы долга.

В случае долговых инструментов, оцениваемых по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, процентный доход, переоценка валютных курсов и убытки от обесценения или восстановление таких убытков признаются в отчете о прибыли или убытке и рассчитываются таким же образом, как и в случае финансовых активов, оцениваемых по амортизированной стоимости. Оставшиеся изменения справедливой стоимости признаются в составе прочего совокупного дохода. При прекращении признания накопленная сумма изменений справедливой стоимости, признанная в составе прочего совокупного дохода, реклассифицируется в состав прибыли или убытка. К категории долговых инструментов, оцениваемых по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, Группа относит инвестиции в котируемые долговые инструменты, включенные в состав прочих внеоборотных финансовых активов. На 31 декабря 2020 и 2019 годов, у Группы имеются государственные облигации – финансовые активы, переоцениваемых по справедливой стоимости через прочий совокупный доход.

## ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЁТНОСТИ (продолжение)

---

### 4. ОБЗОР СУЩЕСТВЕННЫХ АСПЕКТОВ УЧЁТНОЙ ПОЛИТИКИ (продолжение)

#### Финансовые активы (продолжение)

##### *Последующая оценка (продолжение)*

*Финансовые активы, классифицированные по усмотрению Группы как оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход (долевые инструменты)*

При первоначальном признании Группа может по собственному усмотрению принять решение, без права его последующей отмены, классифицировать инвестиции в долевые инструменты как оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, если они отвечают определению собственного капитала согласно МСФО (IAS) 32 «Финансовые активы: представление» и не предназначены для торговли. Решение о такой классификации принимается по каждому инструменту в отдельности. Прибыли и убытки по таким финансовым активам никогда не реклассифицируются в состав прибыли или убытка. Дивиденды признаются в качестве прочего дохода в отчёте о прибыли или убытке, когда право на получение дивидендов установлено, кроме случаев, когда Группа получает выгоду от таких поступлений в качестве возмещения части стоимости финансового актива. В этом случае такие прибыли отражаются в составе прочего совокупного дохода. Долевые инструменты, классифицированные по усмотрению Группы как оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, не оцениваются на предмет обесценения. На 31 декабря 2020 и 2019 годов, у Группы отсутствуют долевые инструменты, определённые ею при первоначальном признании в качестве переоцениваемых по справедливой стоимости через прочий совокупный доход.

*Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток*

Категория финансовых активов, оцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток, включает финансовые активы, предназначенные для торговли, финансовые активы, классифицированные по усмотрению Группы при первоначальном признании как оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток, или финансовые активы, в обязательном порядке оцениваемые по справедливой стоимости. Финансовые активы классифицируются как предназначенные для торговли, если они приобретены с целью продажи в ближайшем будущем. Производные инструменты, включая отделенные встроенные производные инструменты, также классифицируются как предназначенные для торговли, за исключением случаев, когда они определены по усмотрению Группы как эффективные инструменты хеджирования. Финансовые активы, денежные потоки по которым не являются исключительно платежами в счет основной суммы долга и процентов, классифицируются и оцениваются по справедливой стоимости через прибыль или убыток независимо от используемой бизнес-модели. Несмотря на критерии для классификации долговых инструментов как оцениваемых по амортизированной стоимости или по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, как описано выше, при первоначальном признании Группа может по собственному усмотрению классифицировать долговые инструменты как оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток, если такая классификация устраняет или значительно уменьшает учетное несоответствие. Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток, учитываются в отчёте о финансовом положении по справедливой стоимости, а чистые изменения их справедливой стоимости признаются в отчёте о прибыли или убытке.

К данной категории относятся производные инструменты и инвестиции в котируемые долевые инструменты, которые Группа по своему усмотрению не классифицировала, без права отмены, как оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход. Дивиденды по котируемым долевым инструментам признаются как прочий доход в отчёте о прибыли или убытке, когда право на получение дивидендов установлено.

Производные инструменты, встроенные в основные договоры, учитываются как отдельные производные инструменты и отражаются по справедливой стоимости, если присущие им экономические характеристики и риски не являются тесно связанными с рисками и характеристиками основных договоров, и эти основные договоры не предназначены для торговли и не классифицируются как переоцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток. Встроенные производные инструменты такого рода оцениваются по справедливой стоимости, а изменения их справедливой стоимости признаются в отчёте составе финансовых доходов или финансовых расходов. Пересмотр порядка учёта происходит лишь в случае изменений в условиях договора, приводящих к существенному изменению денежных потоков, которые потребовались бы в противном случае либо в случае реклассификации финансового актива и его перевода из категории оцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток.

## ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЁТНОСТИ (продолжение)

---

### 4. ОБЗОР СУЩЕСТВЕННЫХ АСПЕКТОВ УЧЁТНОЙ ПОЛИТИКИ (продолжение)

#### Финансовые активы (продолжение)

##### *Прекращение признания*

Финансовый актив (или, где применимо – часть финансового актива или часть группы аналогичных финансовых активов) прекращает признаваться в отчёте о финансовом положении, если:

- срок действия прав на получение денежных потоков от актива истёк;
- Группа передала свои права на получение денежных потоков от актива либо взяла на себя обязательство по выплате третьей стороне получаемых денежных потоков в полном объёме и без существенной задержки по «транзитному» соглашению; и либо (а) Группа передала практически все риски и выгоды от актива, либо (б) Группа не передала, но и не сохраняет за собой, практически все риски и выгоды от актива, но передала контроль над данным активом.

Если Группа передала свои права на получение денежных потоков от актива либо заключила транзитное соглашение, она оценивает, сохранила ли она риски и выгоды, связанные с правом собственности, и, если да, в каком объёме. Если Группа не передала, но и не сохранила за собой практически все риски и выгоды от актива, а также не передала контроль над активом, Группа продолжает признавать переданный актив в той степени, в которой она продолжает свое участие в нем. В этом случае Группа также признаёт соответствующее обязательство. Переданный актив и соответствующее обязательство оцениваются на основе, которая отражает права и обязательства, сохранённые Группой.

Продолжающееся участие, которое принимает форму гарантии по переданному активу, признаётся по наименьшей из следующих величин: первоначальной текущей стоимости актива или максимальной суммы, выплата которой может быть потребована от Группы.

##### *Обесценение финансовых активов*

Группа признает оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки (ОКУ) в отношении всех долговых инструментов, оцениваемых не по справедливой стоимости через прибыль или убыток. ОКУ рассчитываются на основе разницы между денежными потоками, причитающимися в соответствии с договором, и всеми денежными потоками, которые Группа ожидает получить, дисконтированной с использованием первоначальной эффективной процентной ставки или ее приблизительного значения. Ожидаемые денежные потоки включают денежные потоки от продажи удерживаемого обеспечения или от других механизмов повышения кредитного качества, которые являются неотъемлемой частью договорных условий.

ОКУ признаются в два этапа. В случае финансовых инструментов, по которым с момента их первоначального признания кредитный риск значительно не увеличился, создается оценочный резерв под убытки в отношении кредитных убытков, которые могут возникнуть вследствие дефолтов, возможных в течение следующих 12 месяцев (12-месячные ожидаемые кредитные убытки). Для финансовых инструментов, по которым с момента первоначального признания кредитный риск увеличился значительно, создается оценочный резерв под убытки в отношении кредитных убытков, ожидаемых в течение оставшегося срока действия этого финансового инструмента, независимо от сроков наступления дефолта (ожидаемые кредитные убытки за весь срок).

В отношении торговой дебиторской задолженности и активов по договору Группа применяет упрощенный подход при расчете ОКУ. Следовательно, Группа не отслеживает изменения кредитного риска, а вместо этого на каждую отчётную дату признает оценочный резерв под убытки в сумме, равной ожидаемым кредитным убыткам за весь срок. Группа использовала матрицу оценочных резервов, опираясь на свой прошлый опыт возникновения кредитных убытков, скорректированных с учетом прогнозных факторов, специфичных для заемщиков, и общих экономических условий.

В отношении долговых инструментов, оцениваемых по справедливой стоимости через ПСД, Группа применяет упрощение о низком кредитном риске. На каждую отчётную дату Группа оценивает, является ли долговой инструмент инструментом с низким кредитным риском, используя всю обоснованную и подтверждаемую информацию, доступную без чрезмерных затрат или усилий. При проведении такой оценки Группа пересматривает внутренний кредитный рейтинг долгового инструмента. Кроме того, Группа считает, что произошло значительное увеличение кредитного риска, если предусмотренные договором платежи просрочены более чем на 30 дней. На 31 декабря 2020 года и 31 декабря 2019 года у Группы имелись долговые ценные бумаги, оцениваемые через ПСД, представленные котируемыми государственными облигациями.

## ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЁТНОСТИ (продолжение)

---

### 4. ОБЗОР СУЩЕСТВЕННЫХ АСПЕКТОВ УЧЁТНОЙ ПОЛИТИКИ (продолжение)

#### **Денежные средства и их эквиваленты**

Денежные средства и их эквиваленты в консолидированном отчёте о финансовом положении включают денежные средства в банках и наличность в кассе, а также краткосрочные депозиты с первоначальным сроком погашения не более трёх месяцев.

#### **Займы и дебиторская задолженность**

Займы и дебиторская задолженность, включая долгосрочные депозиты, представляют собой непроемкие финансовые активы с установленными или определяемыми выплатами, которые не котируются на активном рынке. После первоначального признания финансовые активы такого рода оцениваются по амортизированной стоимости, определяемой с использованием метода эффективной процентной ставки, за вычетом убытков от обесценения. Амортизированная стоимость рассчитывается с учётом дисконтов или премий при приобретении, а также комиссионных или затрат, которые являются неотъемлемой частью эффективной процентной ставки.

Амортизация на основе использования эффективной процентной ставки включается в состав доходов от финансирования в консолидированном отчёте о совокупном доходе. Расходы, обусловленные обесценением, признаются в консолидированном отчёте о совокупном доходе в составе затрат по финансированию в случае займов и в составе прочих операционных расходов в случае дебиторской задолженности.

#### **Финансовые обязательства**

##### *Первоначальное признание и оценка*

Финансовые обязательства классифицируются при первоначальном признании соответственно как финансовые обязательства, переоцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток, кредиты и заимствования или кредиторская задолженность.

Все финансовые обязательства первоначально признаются по справедливой стоимости, за вычетом (в случае кредитов, займов и кредиторской задолженности) непосредственно связанных с ними затрат по сделке.

Финансовые обязательства Группы включают кредиторскую задолженность, займы и купонные облигации.

##### *Последующая оценка*

Для целей последующей оценки финансовые обязательства классифицируются на следующие две категории:

- финансовые обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток;
- финансовые обязательства, оцениваемые по амортизированной стоимости (кредиты и займы).

##### *Финансовые обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток*

Категория «финансовые обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток» включает финансовые обязательства, предназначенные для торговли, и финансовые обязательства, классифицированные по усмотрению Группы при первоначальном признании как оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток.

Финансовые обязательства классифицируются как предназначенные для торговли, если они понесены с целью обратной покупки в ближайшем будущем. Эта категория также включает производные финансовые инструменты, в которых Группа является стороной по договору, не определенные по усмотрению Группы как инструменты хеджирования в рамках отношений хеджирования, как они определены в МСФО (IFRS) 9. Выделенные встроенные производные инструменты также классифицируются в качестве предназначенных для торговли, за исключением случаев, когда они классифицируются по усмотрению Группы как эффективные инструменты хеджирования.

Прибыли или убытки по обязательствам, предназначенным для торговли, признаются в отчёте о прибыли или убытке.

Финансовые обязательства, классифицированные по усмотрению Группы при первоначальном признании как оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток, относятся в эту категорию на дату первоначального признания и исключительно при соблюдении критериев МСФО (IFRS) 9. Группа не имеет финансовых обязательств, классифицированных по ее усмотрению как оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток.

## ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЁТНОСТИ (продолжение)

---

### 4. ОБЗОР СУЩЕСТВЕННЫХ АСПЕКТОВ УЧЁТНОЙ ПОЛИТИКИ (продолжение)

#### Финансовые обязательства (продолжение)

##### *Последующая оценка (продолжение)*

*Финансовые обязательства, оцениваемые по амортизированной стоимости (кредиты и займы)*

Данная категория является наиболее значимой для Группы. После первоначального признания процентные кредиты и займы оцениваются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки. Прибыли и убытки по таким финансовым обязательствам признаются в составе прибыли или убытка при прекращении их признания, а также по мере начисления амортизации с использованием эффективной процентной ставки.

Амортизированная стоимость рассчитывается с учетом дисконтов или премий при приобретении, а также комиссионных или затрат, которые являются неотъемлемой частью эффективной процентной ставки. Амортизация эффективной процентной ставки включается в состав затрат по финансированию в отчёте о прибыли или убытке.

В данную категорию, главным образом, относятся процентные кредиты, займы и купонные облигации.

##### *Прекращение признания*

Признание финансового обязательства в консолидированном отчёте о финансовом положении прекращается, если обязательство погашено, аннулировано, или срок его действия истёк.

Если имеющееся финансовое обязательство перед Материнской компанией заменяется другим обязательством перед Материнской компанией, на существенно отличающихся условиях, или если условия имеющегося обязательства значительно изменены, такая замена или изменения учитываются как прекращение признания первоначального обязательства и начало признания нового обязательства, а разница в их балансовой стоимости признаётся в консолидированном отчёте об изменениях в капитале.

#### **Взаимозачёт финансовых инструментов**

Финансовые активы и финансовые обязательства подлежат взаимозачёту, а нетто-сумма представлению в консолидированном отчёте о финансовом положении, когда имеется осуществимое в настоящий момент юридическое право на взаимозачёт признанных сумм, и когда имеется намерение произвести расчёт на нетто-основе, реализовать активы и одновременно с этим погасить обязательства.

#### **Авансы, выданные строительным компаниям**

Авансы, выданные строительным компаниям, представляют собой авансовые платежи, уплаченные для строительства объектов недвижимости, которая позже будет признана в консолидированном отчёте о финансовом положении как инвестиционная недвижимость, либо недвижимость для реализации. Авансы, выданные строительным компаниям оцениваются по стоимости (фактически перечисленной сумме) на дату заключения договоров долевого участия за вычетом обесценения, если таковое имеется. На момент перехода права собственности на объект от строительной компании к Группе производится закрытие статьи аванса, выданного строительным компаниям.

#### **Инвестиционная недвижимость**

Инвестиционная недвижимость включает в себя недвижимость, удерживаемую для получения арендной платы или дохода от прироста стоимости капитала, или того и другого.

Недвижимость, находящаяся в собственности на условиях аренды, классифицируется как инвестиционная недвижимость, когда соответствует определению инвестиционной недвижимости. Обязательства по аренде признаются в соответствии с МСФО (IFRS) 16 по справедливой стоимости вознаграждения от арендуемой недвижимости.

## **ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЁТНОСТИ (продолжение)**

---

### **4. ОБЗОР СУЩЕСТВЕННЫХ АСПЕКТОВ УЧЁТНОЙ ПОЛИТИКИ (продолжение)**

#### **Инвестиционная недвижимость (продолжение)**

Инвестиционная недвижимость изначально оценивается по первоначальной стоимости, включая затраты по сделке. Балансовая стоимость включает стоимость замены частей имеющейся инвестиционной недвижимости в момент возникновения таких затрат, если выполняются критерии их признания и исключает затраты на текущее обслуживание инвестиционной недвижимости. После первоначального признания инвестиционная недвижимость учитывается по первоначальной стоимости за вычетом накопленного износа и накопленного обесценения. Износ рассчитывается линейным методом в течение расчётного срока полезного использования, который составляет 50 лет.

Признание инвестиционной недвижимости в консолидированном отчёте о финансовом положении прекращается при её выбытии, либо в случае, если она выведена из эксплуатации, и от её выбытия не ожидается экономических выгод в будущем. Разница между чистыми поступлениями от выбытия и балансовой стоимостью актива признаётся в консолидированном отчёте о совокупном доходе за тот отчётный год, в котором было прекращено его признание.

Переводы в категорию инвестиционной недвижимости либо из неё осуществляются тогда и только тогда, когда имеет место изменение в характере использования недвижимости. При переводе из инвестиционной недвижимости в занимаемый собственником объект недвижимости условная первоначальная стоимость для целей последующего учёта представляет собой справедливую стоимость на момент изменения целей использования. В случае, когда занимаемый собственником объект недвижимости становится объектом инвестиционной недвижимости, Группа учитывает такую недвижимость в соответствии с политикой учёта основных средств до момента изменения цели использования.

Инвестиционная недвижимость переводится в категорию внеоборотных активов, удерживаемых для продажи тогда, когда ожидается, что балансовая стоимость будет возмещена посредством продажи, а не в результате продолжающегося использования. Данное условие считается соблюденным, если недвижимость может быть незамедлительно продана в своем текущем состоянии, при условиях, обычных для продажи подобной недвижимости, а также вероятность продажи высока.

#### **Прочие долгосрочные активы**

Прочие долгосрочные активы включают в себя недвижимость для будущей сдачи в финансовую аренду, либо по которой на отчётную дату не было определено как будет возмещена её балансовая стоимость. Прочие долгосрочные активы оцениваются по первоначальной стоимости, включая затраты по сделке. После первоначального признания прочие долгосрочные активы учитываются по первоначальной стоимости за вычетом накопленного обесценения. Прочие долгосрочные активы не подлежат амортизации. Переводы в категорию прочих долгосрочных активов, либо из неё осуществляются тогда и только тогда, когда имеет место изменение в характере использования недвижимости.

#### **Нематериальные активы**

Нематериальные активы, которые были приобретены отдельно, при первоначальном признании оцениваются по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью нематериальных активов, приобретенных в результате объединения бизнеса, является их справедливая стоимость на дату приобретения. После первоначального признания нематериальные активы учитываются по первоначальной стоимости за вычетом накопленной амортизации и накопленных убытков от обесценения. Нематериальные активы, произведенные внутри группы, за исключением капитализированных затрат на разработку продуктов, не капитализируются, и соответствующий расход отражается в консолидированном отчёте о совокупном доходе за отчётный год, в котором он возник.

Нематериальные активы имеют ограниченные сроки полезного использования.

Нематериальные активы с ограниченным сроком полезного использования амортизируются в течение этого срока и оцениваются на предмет обесценения, если имеются признаки обесценения данного нематериального актива. Период и метод начисления амортизации для нематериального актива с ограниченным сроком полезного использования пересматриваются, как минимум, в конце каждого отчётного периода.

## ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЁТНОСТИ (продолжение)

### 4. ОБЗОР СУЩЕСТВЕННЫХ АСПЕКТОВ УЧЁТНОЙ ПОЛИТИКИ (продолжение)

#### Нематериальные активы (продолжение)

Изменение предполагаемого срока полезного использования или предполагаемой структуры потребления будущих экономических выгод, заключенных в активе, отражается в финансовой отчётности как изменение периода или метода начисления амортизации, в зависимости от ситуации, и учитывается как изменение учётных оценок. Расходы на амортизацию нематериальных активов с ограниченным сроком полезного использования признаются в консолидированном отчёте о совокупном доходе в той категории расходов, которая соответствует функции нематериальных активов.

Доход или расход от прекращения признания нематериального актива измеряются как разница между чистой выручкой от выбытия актива и балансовой стоимостью актива, и признаются в консолидированном отчёте о совокупном доходе в момент прекращения признания данного актива.

Нематериальные активы в основном состоят из программного обеспечения и лицензий. Нематериальные активы амортизируются на линейной основе в течение расчётного срока их полезной службы, который обычно составляет от пяти до десяти лет.

#### Основные средства

Основные средства учитываются по первоначальной стоимости за вычетом накопленной амортизации и/или накопленных убытков от обесценения, в случае их наличия. Такая стоимость включает стоимость замены частей оборудования и затраты по займам в случае долгосрочных строительных проектов, если выполняются критерии их капитализации. При необходимости замены значительных компонентов основных средств через определённые промежутки времени Группа признаёт подобные компоненты в качестве отдельных активов с соответствующими им индивидуальными сроками полезного использования и амортизирует их соответствующим образом. Аналогичным образом, при проведении основного технического осмотра, затраты, связанные с ним, признаются в балансовой стоимости основных средств как замена оборудования, если выполняются все критерии признания. Все прочие затраты на ремонт и техническое обслуживание признаются в консолидированном отчёте о совокупном доходе в момент понесения.

Износ рассчитывается линейным методом в течение следующих расчётных сроков полезного использования активов:

	Годы
Здания и сооружения	8-100
Машины и оборудование	3-50
Транспортные средства	3-15
Прочие	2-20

Прекращение признания ранее признанных основных средств происходит при их выбытии или в случае, если в будущем не ожидается получения экономических выгод от использования или выбытия данного актива. Доход или расход, возникающие в результате прекращения признания актива (рассчитанные как разница между чистыми поступлениями от выбытия и балансовой стоимостью актива), включаются в консолидированный отчёт о совокупном доходе за тот отчётный год, в котором признание актива было прекращено.

Ликвидационная стоимость, срок полезного использования и методы амортизации активов анализируются в конце каждого годового отчётного периода и при необходимости корректируются.

Основные средства в основном состоят из административного здания, земли и офисного оборудования.

#### Обесценение нефинансовых активов

На каждую отчётную дату Группа определяет, имеются ли признаки возможного обесценения актива. При наличии таких признаков или если требуется проведение ежегодного тестирования актива на обесценение, Группа производит оценку возмещаемой суммы актива.

Возмещаемая сумма актива или обесценение, генерирующей денежные средства, – это наибольшая из следующих величин: справедливая стоимость актива (единицы, генерирующей денежные средства) за вычетом затрат на выбытие или ценность использования актива (единицы, генерирующей денежные средства). Возмещаемая сумма определяется для отдельного актива, за исключением случаев, когда актив не генерирует денежные притоки, которые, в основном, независимы от притоков, генерируемых другими активами или группами активов.

## ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЁТНОСТИ (продолжение)

---

### 4. ОБЗОР СУЩЕСТВЕННЫХ АСПЕКТОВ УЧЁТНОЙ ПОЛИТИКИ (продолжение)

#### Обесценение нефинансовых активов (продолжение)

Если балансовая стоимость актива или единицы, генерирующей денежные средства, превышает его/её возмещаемую сумму, актив считается обесценённым и списывается до возмещаемой суммы.

При оценке ценности использования расчётные будущие денежные потоки дисконтируются до приведённой стоимости 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 выбытие учитываются недавние рыночные операции. При их отсутствии применяется соответствующая модель оценки. Эти расчёты подтверждаются оценочными коэффициентами, котировками цен свободно обращающихся на рынке акций или прочими доступными показателями справедливой стоимости.

Группа определяет сумму обесценения, исходя из подробных планов и прогнозных расчётов, которые подготавливаются отдельно для каждой единицы, генерирующей денежные средства, к которой отнесены отдельные активы. Эти планы и прогнозные расчёты, как правило, составляются на 5 (пять) лет. Долгосрочные темпы роста рассчитываются и применяются в отношении прогнозируемых будущих денежных потоков после пятого года.

Убытки от обесценения по продолжающейся деятельности признаются в отчёте о совокупном убытке в составе тех категорий расходов, которые соответствуют назначению обесценённого актива, за исключением ранее переоценённых объектов недвижимости, в отношении которых переоценка была признана в составе прочего совокупного дохода. В случае таких объектов недвижимости убыток от обесценения признаётся в составе прочего совокупного дохода в пределах суммы ранее проведённой переоценки.

На каждую отчётную дату Группа определяет, имеются ли признаки того, что ранее признанные убытки от обесценения актива 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 допущениях, которые использовались для определения возмещаемой суммы актива, со времени последнего признания убытка от обесценения.

Восстановление ограничено таким образом, что балансовая стоимость актива не превышает его возмещаемой суммы, 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 признаётся в отчёте о совокупном убытке, за исключением случаев, когда актив учитывается по переоценённой стоимости. В последнем случае восстановление стоимости учитывается как прирост стоимости от переоценки.

#### Товарно-материальные запасы

Товарно-материальные запасы учитываются по наименьшей из двух величин: себестоимости и чистой стоимости реализации. Затраты включают в себя расходы, понесённые при доставке запасов до места назначения и приведение их в надлежащее состояние. Чистая стоимость реализации – это предполагаемая цена реализации в ходе обычной деятельности за вычетом предполагаемых расходов на завершение производства и возможных затрат на реализацию. Все запасы оцениваются по методу средневзвешенной стоимости.

#### Недвижимость для реализации

Недвижимость, приобретённая для продажи в ходе операционной деятельности, а не удерживаемая для аренды или прироста капитала, учитывается как недвижимость для реализации и оценивается по наименьшей из себестоимости и чистой стоимости реализации. В стоимость недвижимости для реализации входит:

- право собственности и право аренды на землю;
- суммы, выплаченные подрядчикам на строительство;
- затраты по займам, затраты на планирование и проектирование, затраты на подготовку строительной площадки, профессиональное вознаграждение за юридические услуги, налог на передачу собственности, накладные расходы на строительство и другие связанные расходы.



## ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЁТНОСТИ (продолжение)

---

### 4. ОБЗОР СУЩЕСТВЕННЫХ АСПЕКТОВ УЧЁТНОЙ ПОЛИТИКИ (продолжение)

#### Недвижимость для реализации (продолжение)

Чистая стоимость реализации – это предполагаемая цена реализации в ходе обычной деятельности, основанная на рыночных ценах на отчётную дату и дисконтированная с учётом оценки временной стоимости денег, если это материально, за вычетом предполагаемых затрат на завершение строительства и возможных затрат на реализацию.

Стоимость недвижимости для реализации, отражаемая в составе прибыли или убытка при выбытии, включает в себя расходы, понесенные в связи с проданной недвижимостью, и накладные расходы, распределённые на основе относительного размера проданной недвижимости.

#### Гарантийные платежи, вносимые арендаторами

Гарантийные платежи, вносимые арендаторами, представляют собой суммы, вносимые арендаторами в качестве обеспечения исполнения обязательств по договорам финансовой аренды. В конце срока аренды, средства гарантийных обязательств используются арендаторами для погашения последних арендных платежей.

#### Аренда

Определение того, является ли соглашение арендой, либо содержит ли оно признаки аренды, основано на анализе содержания соглашения на дату начала арендных отношений. Соглашение является арендой или содержит признаки аренды, если выполнение зависит от использования конкретного актива или активов, и право пользования активом или активами в результате данного соглашения переходит от стороны к другой, даже если это не указывается в соглашении явно.

#### *Группа в качестве арендодателя*

Финансовая аренда, по которой к Группе переходят практически все риски и выгоды, связанные с владением арендованным активом, капитализируется на дату начала арендных отношений по справедливой стоимости арендованного имущества, или, если эта сумма меньше, – по дисконтированной стоимости минимальных арендных платежей.

Арендные платежи распределяются между доходами от финансирования и увеличением актива по финансовой аренде таким образом, чтобы получилась постоянная ставка процента на невозмещённую сумму актива. Доходы от финансирования отражаются непосредственно в консолидированном отчёте о совокупном доходе.

Договоры аренды, по которым Группа не передает риски и выгоды от владения активом, классифицируются как операционная аренда. Платежи по операционной аренде признаются как доход в консолидированном отчёте о совокупном доходе равномерно на протяжении всего срока аренды.

#### *Группа в качестве арендатора*

Договоры аренды, по которым к Группе не переходят риски и выгоды от владения активом, классифицируются как операционная аренда. Платежи по операционной аренде признаются как расход в консолидированном отчёте о совокупном доходе равномерно на протяжении всего срока аренды.

## ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЁТНОСТИ (продолжение)

---

### 4. ОБЗОР СУЩЕСТВЕННЫХ АСПЕКТОВ УЧЁТНОЙ ПОЛИТИКИ (продолжение)

#### Резервы

Резервы признаются, если Группа имеет текущее обязательство (юридическое или вытекающее из практики), возникшее в результате прошлого события; отток экономических выгод, который потребуется для погашения этого обязательства, является вероятным, и может быть получена надежная оценка суммы такого обязательства. Если Группа предполагает получить возмещение некоторой части или всех резервов, например, по договору страхования, возмещение признаётся как отдельный актив, но только в том случае, когда получение возмещения не подлежит сомнению. Расход, относящийся к резерву, отражается в консолидированном отчёте о совокупном доходе за вычетом возмещения.

#### Внеоборотные активы, предназначенные для продажи, и прекращенная деятельность

Группа классифицирует внеоборотные активы и выбывающие группы как предназначенные для продажи, если их балансовая стоимость подлежит возмещению, в основном, посредством их продажи, а не в результате продолжающегося использования. Внеоборотные активы и выбывающие группы, классифицированные как предназначенные для продажи, оцениваются по наименьшему из двух значений – балансовой стоимости и справедливой стоимости за вычетом затрат на продажу. Затраты на продажу являются дополнительными затратами, непосредственно относящимися к выбытию актива (или выбывающей группы), и не включают в себя затраты по финансированию и расход по налогу на прибыль.

Критерий классификации объекта в качестве предназначенного для продажи считается соблюденным лишь в том случае, если продажа является высоковероятной, а актив или выбывающая группа могут быть незамедлительно проданы в своем текущем состоянии. Действия, необходимые для осуществления продажи, должны указывать на малую вероятность значительных изменений в действиях по продаже, а также отмены продажи. Руководство должно принять на себя обязанность по реализации плана по продаже актива, и должно быть ожидание, что продажа будет завершена в течение одного года с даты классификации.

Основные средства и нематериальные активы после классификации в качестве предназначенных для продажи не подлежат амортизации.

Активы и обязательства, классифицированные в качестве предназначенных для продажи, представляются отдельно в качестве оборотных/краткосрочных статей в консолидированном отчёте о финансовом положении.

Выбывающая группа удовлетворяет критериям классификации в качестве прекращенной деятельности, если она является компонентом организации, который выбыл либо классифицируется в качестве предназначенного для продажи и:

- представляет собой отдельное значительное направление деятельности или географический регион ведения операций;
- является частью единого скоординированного плана выбытия отдельного значительного направления деятельности или географического района ведения операций; либо
- является дочерней организацией, приобретенной исключительно с целью последующей перепродажи.

Прекращенная деятельность исключается из результатов продолжающейся деятельности и представляется в консолидированном отчёте о совокупном доходе отдельной статьей как прибыль или убыток после налогообложения от прекращенной деятельности.

## ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (продолжение)

### 5. ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА

Движение основных средств за 2020 и 2019 годы представлено следующим образом:

<i>В тысячах тенге</i>	<b>Земля</b>	<b>Здания</b>	<b>Офисное оборудование</b>	<b>Итого</b>
<b>Первоначальная стоимость</b>				
<b>На 31 декабря 2018 года</b>	26.101	31.913	457.506	515.520
Поступления	–	–	31.254	31.254
Выбытия	–	–	(37.587)	(37.587)
<b>На 31 декабря 2019 года</b>	26.101	31.913	451.173	509.187
Поступления	–	–	640	640
Выбытия	–	–	(19.099)	(19.099)
Потеря контроля над дочерней организацией	–	–	(12.980)	(12.980)
<b>На 31 декабря 2020 года</b>	<b>26.101</b>	<b>31.913</b>	<b>419.734</b>	<b>477.748</b>
<b>Накопленный износ</b>				
<b>На 31 декабря 2018 года</b>	–	(3.245)	(265.796)	(269.041)
Начисленный износ за год	–	(638)	(32.823)	(33.461)
Износ при выбытии	–	–	37.467	37.467
<b>На 31 декабря 2019 года</b>	–	(3.883)	(261.152)	(265.035)
Начисленный износ за год	–	(638)	(35.108)	(35.746)
Износ при выбытии	–	–	17.430	17.430
Потеря контроля над дочерней организацией	–	–	8.441	8.441
<b>На 31 декабря 2020 года</b>	–	<b>(4.521)</b>	<b>(270.389)</b>	<b>(274.910)</b>
<b>Остаточная стоимость</b>				
<b>На 31 декабря 2019 года</b>	26.101	28.030	190.021	244.152
<b>На 31 декабря 2020 года</b>	<b>26.101</b>	<b>27.392</b>	<b>149.345</b>	<b>202.838</b>

## ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (продолжение)

### 6. ИНВЕСТИЦИОННАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Движение инвестиционной недвижимости за 2020 и 2019 годы представлено следующим образом:

<i>В тысячах тенге</i>	<b>Здание</b>	<b>Коммерческие помещения</b>	<b>Парковочные места</b>	<b>Итого</b>
<b>Первоначальная стоимость</b>				
<b>На 31 декабря 2018 года</b>	4.850.854	72.649	598.000	5.521.503
Выбытие	–	–	(114.621)	(114.621)
Переведено в недвижимость для реализации (Примечание 7)	–	(62.304)	–	(62.304)
Переведено в прочие внеоборотные активы (Примечание 13)	–	–	(483.379)	(483.379)
<b>На 31 декабря 2019 года</b>	4.850.854	10.345	–	4.861.199
<b>На 31 декабря 2020 года</b>	<b>4.850.854</b>	<b>10.345</b>	–	<b>4.861.199</b>
<b>Накопленный износ и обесценение</b>				
<b>На 31 декабря 2018 года</b>	(749.332)	(12.429)	(106.650)	(868.411)
Начисленный износ за год	(105.453)	10.565	(7.971)	(102.859)
Выбытие	–	–	114.621	114.621
Переведено в прочие внеоборотные активы (Примечание 13)	–	–	178.399	178.399
Обесценение	–	–	(178.399)	(178.399)
<b>На 31 декабря 2019 года</b>	(854.785)	(1.864)	–	(856.649)
Начисленный износ за год	<b>(105.453)</b>	<b>(207)</b>	–	<b>(105.660)</b>
<b>На 31 декабря 2020 года</b>	<b>(960.238)</b>	<b>(2.071)</b>	–	<b>(962.309)</b>
<b>Остаточная стоимость</b>				
<b>На 31 декабря 2019 года</b>	3.996.069	8.481	–	4.004.550
<b>На 31 декабря 2020 года</b>	<b>3.890.616</b>	<b>8.274</b>	–	<b>3.898.890</b>

В 2020 году, в результате проводимого регулярного анализа справедливой стоимости объектов инвестиционной недвижимости, Руководство Группы пришло к выводу, что балансовая стоимость коммерческих и жилых помещений не превышала справедливую стоимость помещений.

По состоянию на 31 декабря 2020 года, справедливая стоимость объектов недвижимости Группы составляет 5.865.212 тысяч тенге (2019 год: 5.136.047 тысяч тенге).

## ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (продолжение)

### 7. НЕДВИЖИМОСТЬ ДЛЯ РЕАЛИЗАЦИИ

<i>В тысячах тенге</i>	Квартиры	Незавершённое строительство	Коммерческие помещения	Парковочные места	Прочее	Итого
<b>На 31 декабря 2018 года</b>	20.340	–	–	–	–	20.340
Переведено из инвестиционной недвижимости <i>(Примечание 6)</i>	–	–	62.304	–	–	62.304
Переведено из незавершенного строительства <i>(Примечание 13)</i>	–	5.294.673	–	–	–	5.294.673
Поступление недвижимости за счет авансов выданных <i>(Примечание 8)</i>	3.736.672	–	–	–	–	3.736.672
Переведено из прочих долгосрочных активов <i>(Примечание 13)</i>	8.740.611	–	–	–	–	8.740.611
Реализованная недвижимость <i>(Примечание 26)</i>	(5.346.162)	(5.294.673)	(804)	–	–	(10.641.639)
Сдано в финансовую аренду	–	–	(61.500)	–	–	(61.500)
<b>На 31 декабря 2019 года</b>	7.151.461	–	–	–	–	7.151.461
Переведено в прочие долгосрочные активы <i>(Примечание 13)</i>	<b>(149.693)</b>	–	–	–	–	<b>(149.693)</b>
Переведено из прочих долгосрочных активов <i>(Примечание 13)</i>	<b>11.200</b>	–	–	<b>10.323</b>	<b>121.666</b>	<b>143.189</b>
Реализованная недвижимость <i>(Примечание 26)</i>	<b>(6.993.430)</b>	–	–	<b>(10.323)</b>	–	<b>(7.003.753)</b>
Обесценение	–	–	–	–	<b>(68.574)</b>	<b>(68.574)</b>
<b>На 31 декабря 2020 года</b>	<b>19.538</b>	–	–	–	<b>53.092</b>	<b>72.630</b>

### 8. АВАНСЫ, ВЫДАННЫЕ СТРОИТЕЛЬНЫМ КОМПАНИЯМ

Группа заключает договоры со строительными компаниями (далее – «Застройщики») на приобретение квартир, коммерческих помещений и парковочных мест. В соответствии с положениями договоров, Группа обязалась осуществлять авансовые платежи Застройщикам, а Застройщики обязались закончить строительство в установленные сроки. Группа становится владельцем соответствующих объектов после завершения строительства Застройщиками и оформления их соответствующим образом в государственных регистрационных органах.

Договоры Группы с Застройщиками содержат гарантийное положение, согласно которому, Застройщики предоставляют обеспечение в виде земельных участков и незавершенного строительства для покрытия риска потери предоплаты, выданной Группой.

## ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (продолжение)

### 8. АВАНСЫ, ВЫДАННЫЕ СТРОИТЕЛЬНЫМ КОМПАНИЯМ (продолжение)

Движение авансов, выданных строительным компаниям, за 2020 и 2019 годы представлено следующим образом:

<i>В тысячах тенге</i>	2020 год	2019 год
<b>На начало года</b>	<b>4.439.252</b>	18.959.858
Авансы, выданные за год	<b>614.522</b>	3.165.321
Переведено из займов выданных	–	3.021.648
Полученные объекты недвижимости	<b>(2.744.102)</b>	(19.841.570)
Гарантийные платежи	<b>82.323</b>	291.153
Взаимозачет с задолженностью по гарантиям	–	(1.059.978)
Возврат средств	<b>(2.268.164)</b>	–
Прочее	<b>(123.831)</b>	(97.180)
<b>Авансы за строящиеся объекты</b>	<b>–</b>	4.439.252

Полученные объекты недвижимости были признаны в консолидированном отчете о финансовом положении следующим образом:

<i>В тысячах тенге</i>	2020 год	2019 год
Прочие долгосрочные активы (Примечание 13)	<b>2.744.102</b>	16.104.898
Недвижимость для реализации (Примечание 7)	–	3.736.672
	<b>2.744.102</b>	19.841.570

### 9. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ФИНАНСОВЫЕ АКТИВЫ

Долгосрочные финансовые активы представлены следующим образом:

<i>В тысячах тенге</i>	2020 год	2019 год
Задолженность по финансовой аренде	<b>55.552.116</b>	53.436.693
Займы выданные прочим компаниям (Примечание 15)	<b>3.999.960</b>	–
	<b>59.552.076</b>	53.436.693

Задолженность по финансовой аренде представлена суммой минимальных арендных платежей по действующим договорам финансовой аренды. Минимальные арендные платежи к получению в будущих периодах по договорам финансовой аренды, а также дисконтированная стоимость чистых минимальных арендных платежей, приведены в таблице:

<i>В тысячах тенге</i>	2020 год		2019 год	
	Минимальные платежи	Дисконтированная стоимость платежей	Минимальные платежи	Дисконтированная стоимость платежей
В течение одного года	<b>10.414.152</b>	<b>9.898.453</b>	9.644.314	9.162.490
Свыше одного года, но не более пяти лет	<b>40.373.942</b>	<b>30.506.993</b>	37.845.467	28.492.916
Свыше пяти лет	<b>54.632.611</b>	<b>25.045.123</b>	57.566.562	24.943.777
<b>Итого минимальные арендные платежи</b>	<b>105.420.705</b>	<b>65.450.569</b>	105.056.343	62.599.183
За вычетом финансовых доходов	<b>(39.970.136)</b>	–	(42.457.160)	–
<b>Дисконтированная стоимость минимальных арендных платежей</b>	<b>65.450.569</b>	<b>65.450.569</b>	62.599.183	62.599.183
Минус: суммы, подлежащие погашению в течение 12 месяцев (Примечание 16)		<b>(9.898.453)</b>		(9.162.490)
<b>Суммы к погашению более чем через 12 месяцев</b>		<b>55.552.116</b>		53.436.693

## ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (продолжение)

### 10. СРЕДСТВА В КРЕДИТНЫХ УЧРЕЖДЕНИЯХ

<i>В тысячах тенге</i>	2020 год	2019 год
Депозиты в казахстанских банках	43.350.969	40.238.424
Резерв под ожидаемые кредитные убытки	(2.384.281)	(2.469.709)
	40.966.688	37.768.715
Минус : текущая часть	(5.052.698)	(139.332)
<b>Долгосрочная часть</b>	<b>35.913.990</b>	<b>37.629.383</b>

Долгосрочные депозиты состоят из целевых депозитов в тенге по проекту «Зеленый квартал» в банках второго уровня с процентной ставкой 3,5% годовых. Депозиты в сумме 4.970.000 тысяч тенге были заложены в качестве обеспечения по договору об открытии кредитной линии с АО «ForteBank» (Примечание 20).

<i>В тысячах тенге</i>	2020 год	2019 год
<b>На начало года</b>	<b>2.469.709</b>	1.039.293
Восстановление	(162.620)	(141.659)
Начисление	77.192	1.572.075
<b>На конец года</b>	<b>2.384.281</b>	2.469.709

### 11. ПРОЧИЕ ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ

<i>В тысячах тенге</i>	2020 год	2019 год
Средства в АО «Delta Bank»	5.067.902	5.067.902
Средства в АО «КазИнвестБанк»	1.384.903	1.407.913
Задолженность от АО ДБ «Альфа Банк»	142.908	159.010
Денежные средства в АО «Народный Банк Казахстана», ограниченные в использовании	130.089	219.639
Прочие текущие активы	303.164	308.205
Резерв под ожидаемые кредитные убытки	(6.600.158)	(6.768.342)
	428.808	394.327

По состоянию на 31 декабря 2020 года прочие оборотные активы представляют собой задолженность по претензиям, по средствам, размещенным в АО «КазИнвестБанк» в размере 1.384.903 тысяч тенге и в АО «Delta Bank», в размере 5.067.902 тысячи тенге, на которые Группа создала 100% резерв под ожидаемые кредитные убытки в связи с лишением банков лицензии на проведение банковских и иных операций.

19 мая 2017 года между АО ДБ «Альфа Банк» и временной администрацией АО «КазИнвестБанк» заключен договор об одновременной передаче активов и обязательств АО «КазИнвестБанк». В июне 2017 года между АО ДБ «Альфа Банк», выступающим в качестве залогодателя по пулу займов, переданных из АО «КазИнвестБанк», и Группой подписаны договоры о залоге денежных средств на сумму 247.273 тысячи тенге.

По состоянию на 31 декабря 2020 года Группа осуществила восстановление резерва с залога в размере 39.404 тысячи тенге. Движение резерва под ожидаемые кредитные убытки по прочим активам представлено следующим образом:

<i>В тысячах тенге</i>	2020 год	2019 год
<b>На начало года</b>	<b>6.768.342</b>	6.839.308
Восстановление	(39.404)	(70.966)
Потеря контроля на дочерней организацией	(9.094)	–
Реклассификация	(119.686)	–
<b>На конец года</b>	<b>6.600.158</b>	6.768.342

## ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЁТНОСТИ (продолжение)

### 12. ИНВЕСТИЦИЯ В АССОЦИИРОВАННУЮ КОМПАНИЮ

31 декабря 2020 года Группа реализовала 51% долю участия в капитале компании ТОО «СК Девелопмент» (далее – «СК Девелопмент»). Основным местом деятельности ТОО «СК Девелопмент» и страной его регистрации является Республика Казахстан. Основной деятельностью «СК Девелопмент» является оказание услуг по техническому надзору, управлению проектами, девелопмент. По состоянию на 31 декабря 2020 года Группе принадлежит 49% доля участия в СК Девелопмент. Участие Группы учитывается в консолидированной финансовой отчётности с использованием метода долевого участия.

В таблице ниже предоставлено движение в инвестиции за 2020 и 2019 годы:

<i>В тысячах тенге</i>	2020 год	2019 год*
<b>Сальдо на 1 января</b>	–	59.437
Доля в прибыли, нетто	–	903
Выбытие	–	(60.340)
Поступление в связи с потерей контроля на дочерней организацией	<b>13.434</b>	–
<b>Сальдо на 31 декабря</b>	<b>13.434</b>	–

\* Движение в инвестициях в ассоциированную компанию за 2019 год представлено движением по ассоциированной компании ТОО «ФН Менеджмент», которая была реализована в течение 2019 года.

Ниже представлена обобщенная финансовая информация об ассоциированной компании, основанная на её финансовой отчётности.

<i>В тысячах тенге</i>	31 декабря 2020 года	31 декабря 2019 года
Долгосрочные активы	<b>5.412</b>	–
Краткосрочные активы	<b>183.815</b>	–
Долгосрочные обязательства	<b>(286)</b>	–
Краткосрочные обязательства	<b>(34.891)</b>	–
<b>Чистые активы</b>	<b>154.050</b>	–
Минус: убыток от выбытия	<b>(126.634)</b>	–
Доля владения	<b>49%</b>	–
<b>Текущая стоимость инвестиции по состоянию на 31 декабря</b>	<b>13.434</b>	–

<i>В тысячах тенге</i>	2020 год	2019 год
Выручка от реализованной продукции и оказанных услуг	–	538.635
Прибыль за год от продолжающейся деятельности	–	1.843
<b>Доля Группы в прибыли</b>	–	<b>903</b>



## ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЁТНОСТИ (продолжение)

### 13. ПРОЧИЕ ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ

<i>В тысячах тенге</i>	Готовые объекты недвижи- мости	Незавер- шённое строи- тельство	Право пользо- вания земельным участком	Прочие	Итого
<b>На 31 декабря 2018 года</b>	15.817.372	3.523.895	–	2.047.277	21.388.544
Перевод объектов недвижимости из авансов выданных ( <i>Примечание 8</i> )	13.022.861	3.082.037	–	–	16.104.898
Переведено из незавершенного строительства	6.671.670	(6.671.670)	–	–	–
Переведено из инвестиционной недвижимости ( <i>Примечание 6</i> )	304.980	–	–	–	304.980
Получено в счет оплаты задолженности	–	5.294.673	–	–	5.294.673
Переведено в недвижимость для реализации ( <i>Примечание 7</i> )	–	(5.294.673)	–	–	(5.294.673)
Сдано в финансовую аренду	(21.191.772)	–	–	–	(21.191.772)
Расторжение договора по финансовой аренде	6.000	–	–	–	6.000
Переведено в недвижимость для реализации ( <i>Примечание 7</i> )	(8.740.611)	–	–	–	(8.740.611)
Возмещено денежными средствами	–	–	–	(2.241.255)	(2.241.255)
Прочее (Начисление)/восстановление резерва под обесценение	(126.353)	65.738	–	214.852	154.237
	(361.317)	–	–	1.331.055	969.738
<b>На 31 декабря 2019 года</b>	5.402.830	–	–	1.351.929	6.754.759
Перевод объектов недвижимости из авансов выданных ( <i>Примечание 8</i> )	<b>2.744.102</b>	–	–	–	<b>2.744.102</b>
Переведено в недвижимость для реализации ( <i>Примечание 7</i> )	<b>(143.189)</b>	–	–	–	<b>(143.189)</b>
Сдано в финансовую аренду	<b>(7.545.348)</b>	–	–	–	<b>(7.545.348)</b>
Расторжение договора по финансовой аренде	<b>324.370</b>	–	–	–	<b>324.370</b>
Переведено из недвижимости для реализации ( <i>Примечание 7</i> )	<b>149.693</b>	–	–	–	<b>149.693</b>
Возмещено денежными средствами	–	–	–	<b>(2.689.409)</b>	<b>(2.689.409)</b>
Поступление	–	–	<b>1.000.000</b>	–	<b>1.000.000</b>
Перевод в активы предназначенные для выбытия ( <i>Примечание 18</i> )	–	–	<b>(1.000.000)</b>	–	<b>(1.000.000)</b>
Прочее (Начисление)/восстановление резерва под обесценение	<b>10.423</b>	–	–	<b>(4.674)</b>	<b>5.749</b>
	<b>(111.084)</b>	–	–	<b>1.344.704</b>	<b>1.233.620</b>
<b>На 31 декабря 2020 года</b>	<b>831.797</b>	–	–	<b>2.550</b>	<b>834.347</b>

Прочие внеоборотные активы включают готовые и незавершенные объекты недвижимости, по которым у Группы нет определенных планов по использованию.

За год, закончившийся 31 декабря 2020 года, восстановление резерва под обесценение в сумме 1.233.620 тысяч тенге отражено в составе восстановления резерва под обесценение нефинансовых активов в консолидированном отчёте о совокупном доходе (2019 год: 969.738 тысяч тенге).

### 14. ТОРГОВАЯ ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

Торговая дебиторская задолженность Группы представляет собой дебиторскую задолженность от сдачи в операционную аренду, прямой продажи и реализации жилых и коммерческих помещений.

Дебиторская задолженность на 31 декабря 2020 и 2019 годов была выражена в тенге. На 31 декабря 2020 и 2019 годов торговая дебиторская задолженность не была просрочена и обесценена.

## ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЁТНОСТИ (продолжение)

### 15. ЗАЙМЫ ВЫДАННЫЕ

<i>В тысячах тенге</i>	2020 год	2019 год
Займы выданные прочим компаниям	<b>11.903.844</b>	1.150.024
Займы выданные строительным компаниям по программе «Нұрлы жер»	<b>3.813.941</b>	4.524.904
Заём выданный ТОО «Айт Хаузинг Комплекс»	–	5.485.733
Резерв под ожидаемые кредитные убытки	<b>(3.835.441)</b>	(1.611.179)
	<b>11.882.344</b>	9.549.482
Минус: часть подлежащая погашению в течение 12 месяцев	<b>(7.882.384)</b>	(9.549.482)
	<b>3.999.960</b>	–

#### Заём, выданный ТОО «Айт Хаузинг Комплекс»

Согласно договору инвестирования с ТОО «Айт Хаузинг Комплекс» в строительство ЖК «Аккент» от 6 апреля 2012 года и соглашению о реализации квартир от 12 августа 2013 года, Группа предоставила финансирование строительства с начислением вознаграждения за право реализации объектов. В соответствии с условиями договора инвестирования Группа произвела авансовые платежи на сумму 11.114.252 тысячи тенге в ходе строительства объекта недвижимости.

ТОО «Айт Хаузинг Комплекс» имело право реализовать объект по свободной цене с целью последующего погашения основной стоимости квартир с начисленной премией за предоставленное право реализации и задолженности ТОО «Айт Хаузинг Комплекс» перед Материнской компанией по кредитному договору от 3 марта 2010 года.

В декабре 2014 года Группой и ТОО «Айт Хаузинг Комплекс» было подписано соглашение об отступном, согласно которому ТОО «Айт Хаузинг Комплекс» в счёт полного исполнения своих обязательств выплачивает денежные средства в сумме 11.114.252 тысячи тенге, а также вознаграждение в сумме 1.426.232 тысячи тенге, посчитанное по ставке 5% до конца 2015 года. Соответственно в 2014 году, Группа реклассифицировала сумму произведенного финансирования из авансов, выданных строительным компаниям в займы выданные. Сумма амортизации дисконта по займу за 2020 год составила 91.235 тысяч тенге (2019 год: 485.874 тысячи тенге). Сумма начисленного вознаграждения за 2020 год составила 155.433 тысячи тенге (2019 год: 295.055 тысяч тенге) (Примечание 2б). В течение 2020 года заём был полностью погашен.

#### Займы, выданные строительным компаниям по программе «Нұрлы жер»

В 2016 году Группы стала участником Государственной программы «Нұрлы Жер» коммерческое направление в части поддержки частных застройщиков коммерческого жилья. Согласно данной программе Группа предоставляет займы строительным компаниями на период до 24 месяцев с процентной ставкой в 7,5% на весь период финансирования. Группа ожидает погашения остатка займов до конца 2021 года в соответствии с пересмотренными договорными условиями.

#### Займы выданные прочим компаниям

По состоянию на 31 декабря 2020 года, займы выданные прочим компаниям включали в себя задолженность, в основном, от строительных компаний. В течение 2020 года Группа предоставила финансирование в размере 11.702.998 тысяч тенге строительным компаниям в рамках реализации проектов по строительству.

Займы выданные по состоянию на 31 декабря 2020 и 2019 годов были выражены в тенге.

Движение резерва под ожидаемые кредитные убытки по займам выданным представлено следующим образом:

<i>В тысячах тенге</i>	2020 год	2019 год
На начало года	<b>1.611.179</b>	2.594.039
Восстановление	<b>(197.628)</b>	(1.066.694)
Списание за счет резерва	<b>(16.016)</b>	(1.401.749)
Начисление	<b>2.437.906</b>	1.485.583
На конец года	<b>3.835.441</b>	1.611.179

## ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (продолжение)

### 16. ТЕКУЩИЕ ФИНАНСОВЫЕ АКТИВЫ

<i>В тысячах тенге</i>	2020 год	2019 год
<b>Финансовые активы, оцениваемые по амортизационной стоимости</b>		
Задолженность по финансовой аренде ( <i>Примечание 9</i> )	<b>9.898.453</b>	9.162.490
Прочее	<b>78.642</b>	526.418
	<b>9.977.095</b>	9.688.908
<b>Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через ПСД</b>		
Государственные облигации Республики Казахстан	<b>905.303</b>	2.683.845
	<b>905.303</b>	2.683.845
<b>Итого текущие финансовые активы</b>	<b>10.882.398</b>	12.372.753

Государственные облигации представляют собой купонные облигации Министерства финансов Республики Казахстан со ставкой вознаграждения до 6,7% годовых. В 2020 году нереализованные доходы по государственным облигациям составили 90.486 тысяч тенге (2019 год: доходы 31.554 тысячи тенге). Текущие финансовые активы по состоянию на 31 декабря 2020 и 2019 годов были выражены в тенге.

### 17. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ИХ ЭКВИВАЛЕНТЫ

<i>В тысячах тенге</i>	2020 год	2019 год
Текущие счета в банках	<b>14.297.944</b>	2.524.607
Сделки «обратного автоРЕПО» с первоначальным сроком погашения менее 3-х месяцев	<b>5.763.855</b>	4.174.429
Краткосрочные депозиты	<b>5.745.943</b>	16.650.793
Резерв под ожидаемые кредитные убытки	<b>(2.622)</b>	(2.723)
	<b>25.805.120</b>	23.347.106

На 31 декабря 2020 года денежные средства и их эквиваленты включали текущие счета в банках в тенге и в российских рублях. На остатки денег на текущих банковских счетах начисляются проценты по различным ставкам 5,0% (2019 год: 2,5% до 8,0%).

Краткосрочные депозиты включают в себя депозиты в тенге со сроком погашения не более 3 месяцев, размещенные в банках второго уровня с процентной ставкой от 7,0-8,0%.

Движение резерва под ожидаемые кредитные убытки по денежным средствам и их эквивалентам представлено следующим образом:

<i>В тысячах тенге</i>	2020 год	2019 год
<b>На начало года</b>	<b>2.723</b>	1.772
Начисление	<b>380</b>	2.008
Восстановление	<b>(472)</b>	(1.057)
Потеря контроля на дочерней организацией	<b>(9)</b>	–
<b>На конец года</b>	<b>2.622</b>	2.723

## ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (продолжение)

### 18. АКТИВЫ, ПРЕДНАЗНАЧЕННЫЕ ДЛЯ ВЫБИТИЯ

Активы, предназначенные для выбытия представлены правом пользования земельным участком, который Группа планирует инвестировать в строительство путем передачи данного права строительным организациям (Примечание 13).

### 19. УСТАВНЫЙ КАПИТАЛ

Уставный капитал Группы полностью оплачен Материнской компанией и состоит из 16.247.541 простых акций: 15.000.000 штук по номинальной стоимости 1.000 тенге, 1.247.540 штук по номинальной стоимости 4.000 тенге и одна акция номинальной стоимостью 2.490 тенге.

#### Дополнительный оплаченный капитал

Дополнительный оплаченный капитал представляет собой разницу между суммой полученных в прошлых годах займов от Материнской компании и их справедливой стоимостью на дату получения.

#### Дивиденды

В 2020 году Группа не объявляла дивиденды по своим простым акциям (2019 год: 1.331.236 тысяч тенге).

#### Прибыль на акцию

Суммы базовой прибыли на акцию рассчитаны путём деления чистой прибыли за период на средневзвешенное количество простых акций. Группа имела средневзвешенное количество простых акций в размере 16.247.541 штук в течение года, закончившегося 31 декабря 2020 года (за год, закончившийся 31 декабря 2019 года: 16.247.541 штук). За год, закончившийся 31 декабря 2020 и 2019 годов, базовая прибыль на акцию составила 418,43 тенге и 417,95 тенге, соответственно.

#### Балансовая стоимость на акцию

<i>В тысячах тенге</i>	<b>31 декабря 2020 года</b>	31 декабря 2019 года
<b>Расчет балансовой стоимости одной акции</b>		
Итого активов	<b>152.082.853</b>	166.063.491
Минус: нематериальные активы	<b>(44.135)</b>	(52.029)
Минус: итого обязательств	<b>(100.135.128)</b>	(121.004.762)
<b>Чистые активы</b>	<b>51.903.590</b>	45.006.700
Количество простых акций, штук	<b>16.247.541</b>	16.247.541
<b>Балансовая стоимость одной акции (в тенге)</b>	<b>3.194,55</b>	2.770,06

## ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (продолжение)

### 20. ЗАЙМЫ

<i>В тысячах тенге</i>	<b>% ставка</b>	<b>Погашение</b>	<b>2020 год</b>	<b>2019 год</b>
<b>Кредитная линия № 1</b>	0,02-2%	2024 год		
Остаток на начало периода			<b>8.992.366</b>	12.171.334
Начисленные проценты			<b>38.461</b>	189.258
Выплаты			<b>(9.030.827)</b>	(3.368.226)
<b>Остаток на конец периода</b>			<b>—</b>	8.992.366
<b>Кредитная линия № 3</b>	2,0%	2032 год		
Остаток на начало периода			<b>73.604.190</b>	77.169.535
Получение займа			<b>1.043.382</b>	2.280.184
Начисленные проценты			<b>1.313.954</b>	1.535.128
Выплаты			<b>(19.303.691)</b>	(7.380.657)
<b>Остаток на конец периода</b>			<b>56.657.835</b>	73.604.190
<b>Кредитная линия № 4</b>	2,0%	2034 год		
Остаток на начало периода			<b>26.060.924</b>	28.004.142
Начисленные проценты			<b>481.358</b>	542.650
Выплаты			<b>(3.278.715)</b>	(2.485.868)
<b>Остаток на конец периода</b>			<b>23.263.567</b>	26.060.924
<b>Кредитная линия № 5</b>	0,15%	2019 год		
Остаток на начало периода			—	4.031.534
Начисленные проценты			—	33
Амортизация дисконта			—	(14.424)
Выплаты			—	(4.017.143)
<b>Остаток на конец периода</b>			<b>—</b>	—
<b>Кредитная линия № 6</b>	10,0%	2020 год		
Остаток на начало периода			—	—
Получение займа			<b>2.129.990</b>	—
Начисленные проценты			<b>134.308</b>	—
Выплаты			<b>(2.264.298)</b>	—
<b>Остаток на конец периода</b>			<b>—</b>	—
<b>Кредитная линия с АО «ForteBank»</b>	11,0%	2021 год		
Остаток на начало периода			—	—
Получение займа			<b>4.676.773</b>	—
Начисленные проценты			<b>133.249</b>	—
Выплаты			<b>(4.299.336)</b>	—
<b>Остаток на конец периода</b>			<b>510.686</b>	—
<b>Кредитный договор с ООО «СККН Финанс»</b>	7,0%	2022 год		
Остаток на начало периода			—	—
Получение займа			<b>13.975.000</b>	—
Начисленные проценты			<b>24.079</b>	—
Курсовая разница			<b>150.000</b>	—
<b>Остаток на конец периода</b>			<b>14.149.079</b>	—
<b>Краткосрочная часть займов</b>			<b>80.456.167</b>	108.657.480
<b>Долгосрочная часть займов</b>			<b>14.125.000</b>	—

## ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (продолжение)

---

### 20. ЗАЙМЫ (продолжение)

Кредитные линии № 1, 3, 4, 5 и 6 были открыты по договорам с Материнской компанией. Все средства были получены на беззалоговой и беззаконтной основе.

#### Кредитная линия № 1

Данная кредитная линия была открыта в 2009 году для приобретения жилых и нежилых помещений в завершенных объектах или в строящихся объектах жилищного строительства с первоначальной общей суммой 225 миллиардов тенге и трёхлетним льготным периодом по выплате основного долга. В августе 2010 года первоначальная сумма кредитной линии была снижена до 155 миллиардов тенге. Также была пересмотрена процентная ставка кредитной линии и установлена в размере 0,02% годовых в течение первых двух лет с даты выборки суммы и 2% годовых в последующие годы.

На дату признания (2010 год) Группа дисконтировала полученную сумму, применяя ставки доходности по аналогичным государственным облигациям на даты получения траншей. Соответственно, дисконт, представленный как разница между суммами полученных средств и их справедливой стоимостью был отражен в составе дополнительного оплаченного капитала. В 2012 году при досрочном погашении заёмных средств, займы были пересчитаны по пересмотренным эффективным процентным ставкам, и сумма недоамортизированного дисконта в сумме 4.174.647 тысяч тенге была признана в консолидированном отчёте об изменениях в капитале уменьшением дополнительного оплаченного капитала как результат изменений условий займа. На 31 декабря 2020 и 2019 годов недоамортизированный дисконт составил 3.437.245 тысяч тенге.

В декабре 2013 года были внесены дополнительные изменения в условия кредитной линии. Существенным изменением является право Материнской компании в любой момент потребовать досрочного погашения траншей, выданных в рамках кредитной линии.

В течение 2020 года остаток задолженности был погашен в полном объеме.

#### Кредитная линия № 3

Данная кредитная линия была открыта в 2012 году на общую сумму 99.053.000 тысяч тенге на финансирование проектов жилищного строительства в рамках Программы «Нұрлы жер», направление – арендное жилье с правом выкупа, (ранее – «Программа развития регионов – 2020») утвержденной постановлением Правительства Республики Казахстан от 31 декабря 2016 года за № 922. Согласно условиям договора, Материнская компания имеет право досрочно потребовать выплату выданных средств. Проценты выплачиваются на полугодовой основе. Остаток неосвоенных денежных средств по данной кредитной линии, по состоянию на 31 декабря 2020 года, составил 3.240.724 тысяч тенге (2019 год: 4.284.106 тысяч тенге).

В течение 2020 года Группа осуществила погашение основной суммы долга в размере 17.989.737 тысяч тенге и проценты в сумме 1.313.954 тысяч тенге (2019 год: 5.845.529 тысяч тенге и 1.535.128 тысяч тенге, соответственно).

#### Кредитная линия № 4

В 2016 году Группа заключила кредитный договор на общую сумму 29.000.000 тысяч тенге на финансирование проекта по строительству административно-жилого комплекса «Зеленый квартал» сроком на 18 лет со ставкой вознаграждения 2% годовых. Согласно условиям договора Материнская компания имеет право досрочно потребовать выплату выданных средств. В течение 2016 года Группа получила всю сумму займа.

В течение 2020 года Группа осуществила погашение основной суммы долга в размере 2.797.357 тысяч тенге и проценты в сумме 481.358 тысяч тенге (2019 год: 1.943.218 тысяч тенге и 542.650 тысяч тенге, соответственно).

## ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (продолжение)

### 20. ЗАЙМЫ (продолжение)

#### Кредитная линия № 6

В январе 2020 года Группа заключила кредитный договор на общую сумму 7.100.000 тысяч тенге на финансирование проекта по строительству жилого комплекса «Vostochka» сроком на 4 месяца со ставкой вознаграждения 10% годовых. В мае 2020 года было заключено дополнительное соглашение, согласно которому общая сумма договора была снижена до 2.130.000 тысяч тенге со сроком погашения до 31 декабря 2020 года. 1 октября 2020 года задолженность была погашена в полном объеме.

#### Кредитная линия с АО «ForteBank»

В мае 2020 года Группа заключила кредитный договор с АО «ForteBank» на общую сумму 4.970.000 тысяч тенге на финансирование проекта по строительству жилого комплекса «Vostochka» сроком на 12 месяцев со ставкой вознаграждения 11% годовых. В течение 2020 года Группа осуществила погашение основной суммы долга в размере 4.166.693 тысячи тенге и процентов в сумме 132.643 тысячи тенге. Депозиты в сумме 4.970.000 тысяч тенге (Примечание 10) были заложены в качестве обеспечения по данной кредитной линии.

#### Кредитный договор с ООО «СККН Финанс»

В декабре 2020 года Группа заключила кредитный договор с ООО «СККН Финанс» на общую сумму 2.500.000 тысяч российских рублей для целей реализации проекта по строительству жилого комплекса сроком на 21 месяц со ставкой вознаграждения 7% годовых. Все средства были получены на беззалоговой основе.

### 21. ПРОЧИЕ ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Прочие долгосрочные обязательства представляют собой гарантийные платежи, внесенные арендаторами в качестве обеспечения исполнения обязательств Группы по договорам финансовой аренды. Гарантийные платежи используются Группой для погашения обязательств арендаторов по договорам финансовой аренды в конце срока аренды.

### 22. КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

На 31 декабря 2020 и 2019 годов кредиторская задолженность включала задолженность перед поставщиками товаров, работ и услуг для операционной деятельности Группы. Кредиторская задолженность в размере 85.668 тысяч тенге (2019 год: 198.299 тысяч тенге) выражена в тенге и является беспроцентной.

### 23. ПРОЧИЕ ТЕКУЩИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

<i>В тысячах тенге</i>	2020 год	2019 год
Авансы полученные	1.118.749	646.146
Задолженность по ДДУ по ЖК Эдельвейс и ЖК Аккент	449.906	1.438.832
Задолженность по заработной плате	335.627	333.707
Обязательства по гарантийным платежам	145.103	558.023
Задолженность по ДДУ по офисному зданию	130.089	219.639
Задолженность по налогам, кроме подоходного налога	130.043	125.294
Платежи по операторским услугам с ТОО «Айт Хаузинг Комплекс»	53.324	222.786
Доходы будущих периодов	15.306	15.306
Задолженность перед застройщиками в рамках программы «Нұрлы жер»	–	334.689
Прочие текущие обязательства	72.136	74.341
	<b>2.450.283</b>	<b>3.968.763</b>

## ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (продолжение)

### 24. ПРОЧИЕ КРАТКОСРОЧНЫЕ ФИНАНСОВЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

25 июня 2019 года Группа разместила корпоративные облигации на Казахстанской фондовой бирже на общую сумму 5.203.442 тысячи тенге с номинальной стоимостью 1.000 тенге за штуку и ставкой купонного вознаграждения 10,5% годовых и сроком размещения до 30 июня 2020 года. Начисленное вознаграждение по данным облигациям за 2020 год составило 273.181 тысяча тенге (2019 год: 283.804 тысяч тенге). В течение 2020 года, Группа погасила задолженность по основному долгу и начисленному вознаграждению по купонным облигациям в полном объеме в установленные сроки.

### 25. ВЫРУЧКА

<i>В тысячах тенге</i>	<b>2020 год</b>	2019 год
Доход от продажи готовых объектов жилой и коммерческой недвижимости	<b>8.691.511</b>	6.373.576
Доходы от финансовой аренды	<b>6.634.849</b>	5.342.733
Вознаграждения по целевым депозитам в рамках программы «Зеленый квартал»	<b>1.371.343</b>	1.468.732
Доходы за управление строительством и технического надзора	<b>1.225.360</b>	561.927
Процентный доход от финансирования строительных компаний с начислением вознаграждения ( <i>Примечание 15</i> )	<b>810.071</b>	758.882
Доходы от операционной аренды	<b>341.407</b>	386.146
Вознаграждение за управление имуществом	<b>295.971</b>	350.196
Амортизация дисконта ( <i>Примечание 15</i> )	<b>96.785</b>	1.020.508
Доход от реализации незавершенного строительства ( <i>Примечание 7</i> )	–	5.579.965
Прочие доходы	<b>129.332</b>	59.581
	<b>19.596.629</b>	21.902.246

Сроки признания выручки от реализации товаров и услуг, представлена следующим образом:

<i>В тысячах тенге</i>	<b>2020 год</b>	2019 год
<b>Сроки признания выручки</b>		
Услуги оказываются в течение периода времени	<b>10.905.118</b>	9.948.705
Товары передаются в определенный момент времени	<b>8.691.511</b>	11.953.541
	<b>19.596.629</b>	21.902.246

В течение 2020 и 2019 годов товары и услуги были реализованы на территории Республики Казахстан.

### 26. СЕБЕСТОИМОСТЬ

<i>В тысячах тенге</i>	<b>2020 год</b>	2019 год
Себестоимость реализованной жилой и коммерческой недвижимости ( <i>Примечание 7</i> )	<b>7.003.753</b>	5.346.966
Процентные расходы	<b>519.819</b>	729.612
Обслуживание объектов недвижимости	<b>226.132</b>	492.153
Операционные налоги	<b>159.133</b>	161.157
Износ и амортизация	<b>105.660</b>	102.859
Себестоимость реализованного незавершенного строительства	–	5.294.673
Признание дисконта по займу выданному ( <i>Примечание 15</i> )	–	306.088
Амортизация дисконта	–	(14.424)
Прочее	<b>3.724</b>	63.209
	<b>8.018.221</b>	12.482.293



## ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (продолжение)

### 27. ОБЩИЕ И АДМИНИСТРАТИВНЫЕ РАСХОДЫ

<i>В тысячах тенге</i>	2020 год	2019 год
Зарплата и соответствующие налоги	1.349.281	1.320.711
Профессиональные услуги	160.334	178.417
Износ и амортизация	48.457	43.533
Расходы по налогу на добавленную стоимость	43.533	270.456
Аренда	34.562	41.435
Государственная пошлина	24.056	161.670
Ремонт и техническое обслуживание	21.380	19.984
Командировочные расходы	16.121	37.456
Связь	7.968	12.725
Расходы по содержанию Совета Директоров	7.550	12.915
Материалы	5.532	8.187
Прочие налоги и обязательные платежи в бюджет	2.802	970
Комиссии банков	2.331	3.894
Расходы по содержанию здания	768	1.677
Прочее	53.821	55.129
	<b>1.778.496</b>	<b>2.169.159</b>

### 28. ДОХОДЫ ОТ ФИНАНСИРОВАНИЯ / (РАСХОДЫ НА ФИНАНСИРОВАНИЕ)

<i>В тысячах тенге</i>	2020 год	2019 год
<b>Доходы от финансирования</b>		
Процентный доход по банковским депозитам и текущим банковским счетам	1.212.623	1.027.103
Доход по сделкам «Обратного автоРЕПО»	709.363	122.978
Доход по государственным облигациям	106.298	167.203
Доход по изменению справедливой стоимости по финансовым инструментам	–	49.687
	<b>2.028.284</b>	<b>1.366.971</b>
<b>Расходы на финансирование</b>		
Процентные расходы по займам	(1.605.590)	(1.537.456)
Процентные расходы по выпущенным облигациям	(273.181)	(1.055.635)
Расходы, связанные с привлечением финансирования	(236.102)	–
Расходы, связанные с выпуском корпоративных облигаций	–	(53.180)
	<b>(2.114.873)</b>	<b>(2.646.271)</b>

## ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (продолжение)

### 29. РАСХОДЫ ПО ПОДОХОДНОМУ НАЛОГУ

Расходы по подоходному налогу за 2020 и 2019 годы представлены следующим образом:

<i>В тысячах тенге</i>	2020 год	2019 год
Расходы по текущему подоходному налогу	1.777.261	1.740.829
Корректировка подоходного налога прошлых периодов	–	(252.192)
Начисление/(льгота) по отложенному налогу в результате возникновения и сторнирования временных разниц	327.909	(339.660)
	<b>2.105.170</b>	<b>1.148.977</b>

Ниже приводится сверка расходов по подоходному налогу, применимому к бухгалтерскому доходу до налогообложения по официально установленной ставке с расходами по подоходному налогу на 31 декабря 2020 и 2019 годов:

<i>В тысячах тенге</i>	2020 год	2019 год
<b>Прибыль до налогообложения</b>	<b>8.903.680</b>	7.939.566
Официальная ставка налога	20%	20%
<b>Подоходный налог, рассчитанный по официальной ставке налога</b>	<b>1.780.736</b>	1.587.913
Доходы по купонным вознаграждениям государственных ценных бумаг	(163.132)	(58.036)
Признание дисконта по займам выданным	–	58.333
Списание отложенного налогового актива по резервам	218.203	–
Корректировка подоходного налога прошлых периодов	–	(252.192)
Начисление резерва по сомнительной задолженности	198.246	208.315
Доход от субсидирования	–	(268)
Амортизация дисконта по финансовым инструментам	(19.357)	(204.102)
Корректировка отложенного вознаграждения по займам выданным	–	(235.339)
Прочие постоянные разницы	90.474	44.353
	<b>2.105.170</b>	<b>1.148.977</b>

На 31 декабря компоненты активов и обязательств по отложенному налогу представлены следующим образом:

<i>В тысячах тенге</i>	Консолидированный отчет о финансовом положении		Консолидированный отчет о совокупном доходе	
	2020 год	2019 год	2020 год	2019 год
<b>Отложенные налоговые активы</b>				
Резервы на займы выданные, текущие финансовые активы и дебиторская задолженность	42.807	261.010	(218.203)	–
Налоги	2.955	2.638	317	1.444
Капитализированные вознаграждения	–	8.291	(8.291)	(5.805)
Доходы будущих периодов	27.552	30.613	(3.061)	–
Прочее	72.643	71.809	834	12.626
	<b>145.957</b>	<b>374.361</b>	<b>(228.404)</b>	<b>8.265</b>
<b>Отложенные налоговые обязательства</b>				
Основные средства	(416.770)	(397.649)	(19.121)	29.738
Ожидаемые вознаграждения по займам выданным	(80.384)	–	(80.384)	301.657
Потеря контроля на дочерней организацией	287	–	–	–
	<b>(496.867)</b>	<b>(397.649)</b>	<b>(99.505)</b>	<b>331.395</b>
<b>Отложенные налоговые обязательства</b>	<b>(350.910)</b>	<b>(23.288)</b>		
<b>Чистое (начисление)/льгота по отложенному налогу</b>			<b>(327.909)</b>	<b>339.660</b>

## ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЁТНОСТИ (продолжение)

### 29. РАСХОДЫ ПО ПОДОХОДНОМУ НАЛОГУ (продолжение)

Сверка чистых отложенных налоговых обязательств:

<i>В тысячах тенге</i>	2020 год	2019 год
<b>Сальдо на 1 января</b>	<b>23.288</b>	362.948
Льгота по отложенному налогу за отчётный год, признанные в составе прибыли или убытка	<b>327.909</b>	(339.660)
Потеря контроля на дочерней организацией	<b>(287)</b>	–
<b>Сальдо на 31 декабря</b>	<b>350.910</b>	23.288

На 31 декабря 2020 и 2019 годов у Группы не было непризнанных отложенных налоговых активов.

### 30. ОПЕРАЦИИ СО СВЯЗАННЫМИ СТОРОНАМИ

Связанные стороны включают в себя ключевой управляющий персонал Группы, организации, в которых ключевому управляющему персоналу Группы прямо или косвенно принадлежит существенная доля участия, а также прочие предприятия, контролируемые Правительством. Сделки со связанными сторонами осуществлялись на условиях, согласованных между сторонами, которые не обязательно соответствуют рыночным ставкам, за исключением некоторых регулируемых услуг, которые предоставлены на основании тарифов, предлагаемых для связанных и третьих сторон.

Категория «Организации, контролируемые материнской компанией» включает организации, контролируемые Материнской компанией.

Операции со связанными сторонами совершались на условиях, согласованных между сторонами. Транзакции по купле и продаже осуществлялись по рыночным условиям. непогашенные остатки на конец года не имеют обеспечения, являются краткосрочными, а расчёты производятся в денежной форме, за исключением случаев, описанных ниже.

На 31 декабря 2020 и 2019 годов Группа не отражала обесценения дебиторской задолженности связанных сторон. Такая оценка осуществляется каждый финансовый год путем проверки финансового положения связанной стороны и рынка, на котором осуществляется её деятельность.

Основные сделки со связанными сторонами за 2020 и 2019 годы представлены ниже.

<i>В тысячах тенге</i>	2020 год	2019 год
<b>Организации, контролируемые Материнской компанией</b>		
Доходы от операционной аренды	<b>14.958</b>	482
Продажи связанным сторонам	<b>538.343</b>	913.000
Приобретения от связанных сторон	<b>46.815</b>	30.284
	<b>600.116</b>	943.766

В результате указанных выше пунктов, у Группы были следующие суммы к получению/(оплате) связанным сторонам по состоянию на 31 декабря 2020 и 2019 годов:

<i>В тысячах тенге</i>	2020 год	2019 год
<b>Организации, контролируемые Материнской компанией</b>		
Торговая дебиторская задолженность	<b>27.087</b>	44.304
Кредиторская задолженность	<b>(5.954)</b>	(223.210)

### Займы от Материнской компании

Детали займов от Материнской компании раскрыты в *Примечании 20*.

## ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (продолжение)

---

### 30. ОПЕРАЦИИ СО СВЯЗАННЫМИ СТОРОНАМИ (продолжение)

#### Вознаграждение ключевому управленческому персоналу

В 2020 году ключевой управленческий персонал состоял из семи человек (2019 год: шесть человек). Общая сумма вознаграждения ключевому управленческому персоналу, включенная в расходы по заработной плате, составила 146.572 тысячи тенге за отчетный период (2019 год: 113.739 тысяч тенге). Вознаграждение ключевому управленческому персоналу включает в основном заработную плату и премию по итогам года.

Группа провела дополнительные контрольные процедуры для выявления связанных сторон по отношению к членам ключевого управленческого персонала. В результате данных процедур связанности через управленческий персонал не выявлено.

### 31. ФИНАНСОВЫЕ И УСЛОВНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

#### Договорные обязательства

На 31 декабря 2020 года у Группы имелись договорные обязательства в сумме 11.277.439 тысяч тенге (2019 год: 1.388.420 тысяч тенге) по договорам со строительными компаниями.

24 января 2019 года Группа заключила договор доверительного управления Административным зданием с Материнской компанией. Группа осуществляет управление коммерческими площадями, путем передачи их в аренду связанным и третьим сторонам. Согласно условиям договора, Группа обязана обеспечивать сохранность, надлежащее функционирование и эксплуатацию имущества.

#### Договорные обязательства по финансовой аренде – Группа в качестве арендодателя

Группа заключила ряд договоров финансовой аренды недвижимости, состоящего из определенных жилых и нежилых площадей. Данные договоры аренды заключены на сроки от 10 до 20 лет.

#### Налогообложение

Казахстанское налоговое законодательство и нормативно-правовые акты являются предметом постоянных изменений и различных толкований. Нередки случаи расхождения во мнениях между местными, региональными и республиканскими налоговыми органами, включая подходов к признанию по МСФО доходов, расходов и прочих статей в финансовой отчетности. Применяемая в настоящее время система штрафов и пени за выявленные правонарушения на основании действующих в Казахстане законов, весьма сурова. Штрафные санкции включают в себя штрафы – как правило, в размере 50% до 80% от суммы дополнительно начисленных налогов, и пени, начисленную по ставке рефинансирования, установленной Национальным Банком Республики Казахстан, умноженной на 1,25. В результате, сумма штрафных санкций и пени может в несколько раз превышать суммы подлежащих доначислению налогов. Финансовые периоды остаются открытыми для проверки налоговыми органами в течение пяти календарных лет, предшествующих году, в котором проводится проверка. При определенных обстоятельствах проверки могут охватывать более длительные периоды. Ввиду неопределенности, присущей казахстанской системе налогообложения, окончательная сумма налогов, штрафных санкций и пени, если таковые имеются, может превысить сумму, отнесенную на расходы по настоящее время и начисленную на 31 декабря 2020 года. Руководство считает, что на 31 декабря 2020 года его толкование применимого законодательства является соответствующим и существует вероятность того, что позиция Группы по налогам будет подтверждена, за исключением предусмотренного или иным образом раскрытого в данной консолидированной финансовой отчетности.

## ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЁТНОСТИ (продолжение)

### 32. ЦЕЛИ И ПОЛИТИКА УПРАВЛЕНИЯ ФИНАНСОВЫМИ РИСКАМИ

Основные финансовые обязательства Группы включают займы от Материнской компании, кредиторскую задолженность, прочие краткосрочные финансовые обязательства и прочие текущие обязательства. Указанные финансовые обязательства, главным образом, используются для привлечения финансирования операционной деятельности Группы. У Группы также имеются различные финансовые активы, такие как денежные средства и их эквиваленты, задолженность по финансовой аренде, торговая дебиторская задолженность, банковские депозиты и государственные облигации.

Основные риски, возникающие по этим финансовым инструментам, включают риск ликвидности и кредитный риск.

#### Риск ликвидности

Риск ликвидности – это риск возникновения у Группы трудностей при получении средств для погашения обязательств, связанных с финансовыми обязательствами. Риск ликвидности может возникнуть в результате неспособности своевременно реализовать активы по стоимости, близкой к их справедливой стоимости.

Группа регулярно отслеживает потребность в ликвидных средствах, и руководство обеспечивает наличие средств в объёме, достаточном для выполнения любых наступающих обязательств. По состоянию на 31 декабря 2020 года текущие обязательства Группы превышали её текущие активы на 32.368.975 тысяч тенге (2019 год: 58.809.115 тысяч тенге). Данное превышение сложилось, в основном, из-за классификации займов от Материнской компании в сумме 79.921.403 тысячи тенге как краткосрочных, в связи с правом Материнской компании требовать досрочного погашения данных займов. Однако, Материнская компания подтвердила свою готовность предоставлять дальнейшую финансовую поддержку и не требовать досрочного возврата займов. Руководство обеспечивает потребность в ликвидных средствах посредством расширения своей операционной деятельности, а также посредством финансирования, получаемого от Материнской компании.

В приведенной ниже таблице представлена обобщенная информация о договорных недисконтированных платежах по финансовым обязательствам Группы в разрезе сроков погашения этих обязательств на 31 декабря 2020 и 2019 годов:

<i>В тысячах тенге</i>	До востре- бования	Менее 3 месяцев	3-12 месяцев	1-5 лет	Свыше 5 лет	Итого
<b>На 31 декабря 2020 года</b>						
Займы	79.921.402	–	1.499.264	14.700.986	–	96.121.652
Кредиторская задолженность	–	85.668	–	–	–	85.668
Прочие текущие обязательства	–	–	2.450.283	–	–	2.450.283
	<b>79.921.402</b>	<b>85.668</b>	<b>3.949.547</b>	<b>14.700.986</b>	–	<b>98.657.603</b>

<i>В тысячах тенге</i>	До востре- бования	Менее 3 месяцев	3-12 месяцев	1-5 лет	Свыше 5 лет	Итого
<b>На 31 декабря 2019 года</b>						
Займы	108.657.480	–	–	–	–	108.657.480
Кредиторская задолженность	–	198.299	–	–	–	198.299
Прочие краткосрочные финансовые обязательства	–	–	5.749.803	–	–	5.749.803
Прочие текущие обязательства	–	–	3.968.763	–	–	3.968.763
	108.657.480	198.299	9.718.566	–	–	118.574.345

## ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЁТНОСТИ (продолжение)

### 32. ЦЕЛИ И ПОЛИТИКА УПРАВЛЕНИЯ ФИНАНСОВЫМИ РИСКАМИ (продолжение)

#### Кредитный риск

Финансовые инструменты, которые потенциально подвергают Группу кредитному риску, состоят, в основном, из денежных средств на банковских вкладах и текущих банковских счетах, дебиторской задолженности, выданного займа и задолженности по финансовой аренде. Максимальный размер кредитного риска представлен балансовой стоимостью каждого финансового актива.

Группа подвержена кредитному риску в результате осуществления своей операционной деятельности и определённой инвестиционной деятельности. В ходе осуществления инвестиционной деятельности, Группа, в основном, размещает вклады в казахстанских банках.

Следующая таблица показывает сальдо по денежным средствам, банковским депозитам, размещённым в банках на отчётную дату с использованием кредитных рейтингов агентства «Standard & Poor's» и «Fitch» за минусом созданных резервов:

В тысячах тенге	Место-нахождение	Рейтинг		31 декабря 2020 года	31 декабря 2019 года
		2020 год	2019 год		
АО «АТФ Банк»	Казахстан	<b>В-/стабильный/В-</b>	В-/стабильный/В	<b>36.029.312</b>	37.750.240
АО «Народный Банк Казахстана»	Казахстан	<b>ВВ/стабильный/ВВ+</b>	ВВ/стабильный/В	<b>17.786.033</b>	16.269.148
АО «Forte Bank»	Казахстан	<b>В+/стабильный/В</b>	В+/стабильный/В	<b>7.192.595</b>	2.921.990
First Heartland Jysan Invest	Казахстан	<b>Без рейтинга</b>	Без рейтинга	<b>5.763.855</b>	4.174.428
АО ДБ «Альфа Банк»	Казахстан	<b>ВВ-/стабильный/ВВ-</b>	ВВ-/позитивный/В	<b>13</b>	15
				<b>66.771.808</b>	61.115.821

#### Справедливая стоимость финансовых инструментов

По состоянию на 31 декабря 2020 года, финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через ПСД состояли из государственных долговых ценных бумаг. Данные финансовые активы относятся к Уровню 1, в части иерархии источников справедливой стоимости на основе исходных данных самого низкого уровня, которые являются существенными для оценки справедливой стоимости.

Руководство определило, что справедливая стоимость денежных средств и краткосрочных депозитов, торговой дебиторской задолженности, торговой кредиторской задолженности, банковских овердрафтов и прочих краткосрочных обязательств приблизительно равна их балансовой стоимости, главным образом, ввиду непродолжительных сроков погашения данных инструментов.

Справедливая стоимость финансовых активов и обязательств, включенная в финансовую отчётность, представляет собой сумму, на которую может быть обменян инструмент в результате текущей сделки между желающими совершить такую сделку сторонами, отличной от вынужденной продажи или ликвидации. Для определения справедливой стоимости использовались следующие методы и допущения:

- Группа оценивает дебиторскую задолженность, задолженность по финансовой аренде и займы с фиксированной ставкой на основе таких параметров, как процентные ставки, факторы риска, характерные для страны, индивидуальная платежеспособность клиента и характеристики риска, присущие финансируемому проекту. На основании этой оценки для учёта ожидаемых убытков по этой дебиторской задолженности создаются резервы. По состоянию на 31 декабря 2020 года балансовая стоимость такой дебиторской задолженности за вычетом резервов была приблизительно равна её справедливой стоимости.
- Справедливая стоимость котируемых облигаций определяется на основании котировок цен на отчётную дату. Справедливая стоимость некотируемых инструментов, кредитов, выданных банками, и прочей финансовой задолженности, обязательств по договорам финансовой аренды, а также прочих долгосрочных финансовых обязательств определяется путем дисконтирования будущих денежных потоков с использованием текущих ставок для задолженности с аналогичными условиями, кредитным риском и сроками, оставшимися до погашения и относится к Уровню 3, в части иерархии источников справедливой стоимости.
- Справедливая стоимость финансовых активов оцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток, определяется на основе котировок цен на активных рынках.

## ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЁТНОСТИ (продолжение)

### 32. ЦЕЛИ И ПОЛИТИКА УПРАВЛЕНИЯ ФИНАНСОВЫМИ РИСКАМИ (продолжение)

#### Иерархия источников оценки справедливой стоимости

Группа использует следующую иерархию для определения справедливой стоимости финансовых инструментов и раскрытия информации о ней в разрезе моделей оценки:

- Уровень 1: цены на активных рынках по идентичным активам или обязательствам (без каких-либо корректировок).
- Уровень 2: другие методы, все исходные данные для которых, оказывающие существенное влияние на отражаемую справедливую стоимость, наблюдаются на рынке, либо непосредственно, либо опосредованно.
- Уровень 3: методы, в которых используются исходные данные, оказывающие существенное влияние на отражаемую справедливую стоимость, которые не основываются на наблюдаемой рыночной информации.

В таблице ниже представлена иерархия оценок активов и обязательств Группы по справедливой стоимости.

*Иерархия оценок активов по справедливой стоимости по состоянию на 31 декабря 2020 года*

	Балансовая стоимость	Справедливая стоимость	Оценка справедливой стоимости с использованием		
			Котировок на активном рынке (Уровень 1)	Значительных наблюдаемых исходных данных (Уровень 2)	Значительных ненаблюдаемых исходных данных (Уровень 3)
<i>В тысячах тенге</i>					
<b>Активы, оцениваемые по справедливой стоимости</b>					
Государственные облигации Республики Казахстан (Примечание 16)	905.303	905.303	905.303	–	–
<b>Активы, справедливая стоимость которых раскрывается</b>					
Займы выданные (Примечание 15)	11.882.344	11.882.344	–	–	11.882.344
Задолженность по финансовой аренде (Примечание 9)	65.450.569	63.735.926	–	–	63.735.926
Торговая дебиторская задолженность (Примечание 14)	275.445	275.445	–	–	275.445

## ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (продолжение)

### 32. ЦЕЛИ И ПОЛИТИКА УПРАВЛЕНИЯ ФИНАНСОВЫМИ РИСКАМИ (продолжение)

#### Иерархия источников оценки справедливой стоимости (продолжение)

Иерархия оценок обязательств по справедливой стоимости по состоянию на 31 декабря 2020 года

В тысячах тенге	Балансовая стоимость	Справедливая стоимость	Оценка справедливой стоимости с использованием		
			Котировок на активном рынке (Уровень 1)	Значительных наблюдаемых исходных данных (Уровень 2)	Значительных ненаблюдаемых исходных данных (Уровень 3)
<b>Обязательства, справедливая стоимость которых раскрывается</b>					
Займы (Примечание 20)	94.581.167	94.581.167	–	–	94.581.167
Кредиторская задолженность (Примечание 22)	85.668	85.668	–	–	85.668
Прочие текущие обязательства	2.450.283	2.450.283	–	–	2.450.283

Иерархия оценок активов по справедливой стоимости по состоянию на 31 декабря 2019 года

В тысячах тенге	Балансовая стоимость	Справедливая стоимость	Оценка справедливой стоимости с использованием		
			Котировок на активном рынке (Уровень 1)	Значительных наблюдаемых исходных данных (Уровень 2)	Значительных ненаблюдаемых исходных данных (Уровень 3)
<b>Активы, оцениваемые по справедливой стоимости</b>					
Государственные облигации Республики Казахстан (Примечание 16)	2.683.845	2.683.845	2.683.845	–	–
<b>Активы, справедливая стоимость которых раскрывается</b>					
Займы выданные (Примечание 15)	9.549.482	9.540.294	–	–	9.540.294
Задолженность по финансовой аренде (Примечание 9)	62.599.183	55.962.468	–	–	55.962.468
Торговая дебиторская задолженность (Примечание 14)	6.164.853	6.164.853	–	–	6.164.853



## ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (продолжение)

### 32. ЦЕЛИ И ПОЛИТИКА УПРАВЛЕНИЯ ФИНАНСОВЫМИ РИСКАМИ (продолжение)

#### Иерархия источников оценки справедливой стоимости (продолжение)

Иерархия оценок обязательств по справедливой стоимости по состоянию на 31 декабря 2019 года

В тысячах тенге	Балансовая стоимость	Справедливая стоимость	Оценка справедливой стоимости с использованием		
			Котировок на активном рынке (Уровень 1)	Значительных наблюдаемых исходных данных (Уровень 2)	Значительных ненаблюдаемых исходных данных (Уровень 3)
<b>Обязательства, справедливая стоимость которых раскрывается</b>					
Займы от Материнской компании (Примечание 20)	108.657.480	108.657.480	–	–	108.657.480
Прочие краткосрочные финансовые обязательства (Примечание 24)	5.487.246	5.527.790	5.527.790	–	–
Кредиторская задолженность (Примечание 22)	198.299	198.299	–	–	198.299
Прочие текущие обязательства	2.564.574	2.564.574	–	–	2.564.574

#### Изменение в обязательствах, обусловленных финансовой деятельностью

В тысячах тенге	1 января 2020 года	Поступление денежных средств	Выбытие денежных средств	Изменение валютных курсов	Уплаченные проценты	Прочее	31 декабря
							2020 года
Займы	108.657.480	21.825.145	(34.371.093)	150.000	(3.805.772)	2.125.407	94.581.167
Прочие краткосрочные финансовые обязательства	5.487.246	–	(5.203.442)	–	(556.985)	273.181	–
<b>Итого обязательства по финансовой деятельности</b>	<b>114.144.726</b>	<b>21.825.145</b>	<b>(39.574.535)</b>	<b>150.000</b>	<b>(4.362.757)</b>	<b>2.398.588</b>	<b>94.581.167</b>

В тысячах тенге	1 января 2019 года	Поступление денежных средств	Выбытие денежных средств	Изменение валютных курсов	Уплаченные проценты	Прочее	31 декабря
							2019 года
Займы	121.376.545	2.280.184	(15.154.644)	–	(2.097.249)	2.252.644	108.657.480
Прочие краткосрочные финансовые обязательства	20.022.222	5.203.442	(20.000.000)	–	(794.053)	1.055.635	5.487.246
<b>Итого обязательства по финансовой деятельности</b>	<b>141.398.767</b>	<b>7.483.626</b>	<b>(35.154.644)</b>	<b>–</b>	<b>(2.891.302)</b>	<b>3.308.279</b>	<b>114.144.726</b>

В столбце «Прочее» представлены суммы, начисленных, но невыплаченных процентов по займам. Группа классифицирует выплаченные проценты как денежные потоки от операционной деятельности.

## ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЁТНОСТИ (продолжение)

### 32. ЦЕЛИ И ПОЛИТИКА УПРАВЛЕНИЯ ФИНАНСОВЫМИ РИСКАМИ (продолжение)

#### Управление капиталом

Основной целью управления капиталом Группы является обеспечение устойчивых коэффициентов достаточности капитала в целях поддержания деятельности и максимизации акционерной стоимости.

Группа управляет структурой капитала и корректирует её в свете изменений экономических условий. Никакие изменения не были внесены в цели, политики или процессы в течение периода с даты образования по 31 декабря 2020 года.

Группа осуществляет мониторинг капитала с использованием коэффициента задолженности, который представляет собой соотношение чистой задолженности к общему капиталу. Группа включает займы от Материнской компании, государственные облигации и кредиторскую задолженность в состав чистой задолженности.

В таблице представлен коэффициент задолженности Группы на 31 декабря 2020 и 2019 годов:

<i>В тысячах тенге</i>	<b>2020 год</b>	2019 год
Займы	<b>94.581.167</b>	108.657.480
Кредиторская задолженность	<b>85.668</b>	198.299
Корпоративные облигации	–	5.487.246
<b>Чистая задолженность</b>	<b>94.666.835</b>	114.343.025
Капитал	<b>51.947.725</b>	45.058.729
<b>Коэффициент задолженности</b>	<b>1,82</b>	2,54