

АО «БИЗНЕС- НЕДВИЖИМОСТЬ»

Консолидированная финансовая отчетность и
аудиторское заключение независимого аудитора
за 2020 год

СОДЕРЖАНИЕ

	Страница
ЗАЯВЛЕНИЕ РУКОВОДСТВА ОБ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЗА ПОДГОТОВКУ И УТВЕРЖДЕНИЕ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2020 ГОДА	1
АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА	2-6
КОНСОЛИДИРОВАННАЯ ФИНАНСОВАЯ ОТЧЕТНОСТЬ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2020 ГОДА:	
Консолидированный отчет о финансовом положении	7
Консолидированный отчет о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе	8-9
Консолидированный отчет об изменениях в капитале	10
Консолидированный отчет о движении денежных средств	11-12
Примечания к консолидированной финансовой отчетности	13-72
1. Общие положения	13
2. Основные принципы учетной политики	16
3. Существенные допущения и источники неопределенности в оценках	35
4. Информация по сегментам	36
5. Инвестиционная недвижимость	38
6. Основные средства	43
7. Авансы, выданные за внеоборотные активы	45
8. Долгосрочные и краткосрочные инвестиции	46
9. Дебиторская задолженность арендаторов, заказчиков	47
10. Прочая дебиторская задолженность и авансы выданные	48
11. Предоплата по прочим налогам	48
12. Денежные средства и их эквиваленты	49
13. Капитал	50
14. Неконтролирующие доли участия	53
15. Кредиты и займы	54
16. Долгосрочная и краткосрочная задолженность за внеоборотные активы	56
17. Прочая кредиторская задолженность, авансы полученные и резервы	57
18. Прочие налоги к уплате	57
19. Отложенные налоговые активы и обязательства	58
20. Результаты деятельности гостиничного направления	59
21. Выручка от аренды и услуг	60
22. Себестоимость	61
23. Коммерческие расходы	62
24. Административные расходы	62
25. Прочие операционные доходы и расходы, нетто	62
26. Финансовые доходы	63
27. Финансовые расходы	63
28. Прибыль выбытия дочерних компаний группы	63
29. Расход по налогу на прибыль	65
30. Управление финансовыми рисками	66
31. Условные обязательства и прочие риски	69
32. Будущие контрактные обязательства	70
33. Операции со связанными сторонами	70
34. События после отчетной даты	72

**ЗАЯВЛЕНИЕ РУКОВОДСТВА ОБ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЗА ПОДГОТОВКУ И
УТВЕРЖДЕНИЕ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2020 ГОДА**

Руководство отвечает за подготовку консолидированной финансовой отчетности, достоверно отражающей консолидированное финансовое положение АО «Бизнес-Недвижимость» и его дочерних компаний (далее совместно – «Группа») по состоянию на 31 декабря 2020 года, а также консолидированные результаты деятельности Группы, консолидированное движение денежных средств и консолидированные изменения в собственном капитале за 2020 год, в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности («МСФО»).

При подготовке консолидированной финансовой отчетности руководство несет ответственность за:

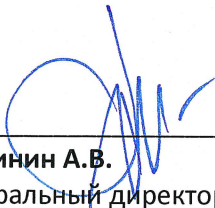
- обеспечение правильного выбора и применение принципов учетной политики;
- представление информации, в т.ч. данных об учетной политике, в форме, обеспечивающей уместность, достоверность, сопоставимость и понятность такой информации;
- раскрытие дополнительной информации в случаях, когда выполнения требований МСФО оказывается недостаточно для понимания пользователями отчетности того воздействия, которое те или иные сделки, а также прочие события или условия оказывают на консолидированное финансовое положение и консолидированные финансовые результаты деятельности Группы;
- оценку способности Группы продолжать деятельность в обозримом будущем.

Руководство также несет ответственность за:

- разработку, внедрение и поддержание эффективной и надежной системы внутреннего контроля на всех предприятиях Группы;
- ведение учета в форме, позволяющей раскрыть и объяснить сделки Группы, а также предоставить на любую дату информацию достаточной точности о консолидированном финансовом положении Группы и обеспечить соответствие консолидированной финансовой отчетности требованиям МСФО;
- ведение бухгалтерского учета в соответствии с законодательством и стандартами бухгалтерского учета стран регистрации компаний Группы;
- принятие всех разумно возможных мер по обеспечению сохранности активов Группы; и
- выявление и предотвращение фактов финансовых и прочих злоупотреблений.

Настоящая консолидированная финансовая отчетность Группы за год, закончившийся 31 декабря 2020 года, была утверждена руководством 23 марта 2021 года.

От имени руководства


Маринин А.В.
Генеральный директор


Алексеева А. А.
Директор по финансам

23 марта 2021 года

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Акционерам и руководству АО «Бизнес-Недвижимость»

Мнение

Мы провели аудит консолидированной финансовой отчетности АО «Бизнес-Недвижимость» и его дочерних организаций («Группа»), состоящей из консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2020 года, консолидированного отчета о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе, консолидированного отчета об изменениях в собственном капитале и консолидированного отчета о движении денежных средств за 2020 год, 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 2020 год в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности («МСФО»).

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита («МСА»). Наша ответственность согласно указанным стандартам далее раскрывается в разделе «*Ответственность аудитора за аудит консолидированной финансовой отчетности*» нашего заключения. Мы независимы по отношению к Группе в соответствии с *Кодексом этики профессиональных бухгалтеров Совета по международным стандартам этики для бухгалтеров («Кодекс»)* и этическими требованиями, применимыми к нашему аудиту консолидированной финансовой отчетности в Российской Федерации, и нами выполнены прочие этические обязанности в соответствии с этими требованиями и Кодексом. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

Ключевой вопрос аудита

Ключевой вопрос аудита – это вопрос, который, согласно нашему профессиональному суждению, являлся наиболее значимым для нашего аудита консолидированной финансовой отчетности за текущий период. Этот вопрос был рассмотрен в контексте нашего аудита консолидированной финансовой отчетности в целом и при формировании нашего мнения об этой отчетности, и мы не выражаем отдельного мнения по этому вопросу.

Почему мы считаем вопрос ключевым для аудита?

Что было сделано в ходе аудита?

Оценка справедливой стоимости инвестиционной недвижимости

Инвестиционная недвижимость является самым крупным классом активов Группы и составляет 10 313 499 тыс. рублей по состоянию на 31 декабря 2020 года. Согласно учетной политике, инвестиционная недвижимость учитывается по исторической стоимости, формирование которой в отношении основного пула объектов произошло в отдаленном прошлом. При этом, МСФО (IAS) 40 требует раскрытия справедливой стоимости инвестиционной недвижимости в консолидированной финансовой отчетности. Справедливая стоимость инвестиционной недвижимости определена независимым оценщиком и раскрыта в Примечании 5 к консолидированной финансовой отчетности Группы в сумме 40 215 589 тыс. рублей. Оценка справедливой стоимости объектов инвестиционной недвижимости является ключевым вопросом нашего аудита, так как она является важной для понимания пользователями финансового положения Группы в условиях значительного различия между балансовой и справедливой стоимостями. Кроме того, оценка справедливой стоимости инвестиционной недвижимости сравнительным и доходным методами требует использования субъективных допущений и прогнозных данных, в которые заложена существенная неопределенность оценки.

- Мы получили понимание процессов, происходящих в Группе при формировании независимой оценки, и контрольных процедур, проводимых при принятии Группой результатов оценки.
- Мы провели оценку профессиональной квалификации и объективности независимых оценщиков, выполнивших оценку.
- Мы получили понимание основных факторов, за счет которых произошли изменения справедливой стоимости по сравнению с 31 декабря 2019 года в отношении объектов, оставшихся под контролем Группы в течение 2020 года.
- Мы проанализировали допущения, использовавшиеся для формирования прогнозов арендного дохода, а также ставок дисконтирования и терминальных ставок капитализации, и сравнили их с прогнозами аналитиков. Мы также сопоставили прогнозы операционных расходов с данными предыдущих периодов.
- Мы также оценили корректность выбора аналогов и корректировок к ним для проведения оценки сравнительным методом. Для анализа допущений, применявшихся для оценки справедливой стоимости объектов недвижимости, мы привлекли наших экспертов в области оценки недвижимости.
- Мы проверили раскрытия справедливой стоимости инвестиционной недвижимости на предмет полноты и соответствия требованиям МСФО.

Прочая информация

Руководство несет ответственность за прочую информацию. Прочая информация включает информацию, содержащуюся в квартальном отчете эмитента за второй квартал 2021 года, но не включает консолидированную финансовую отчетность и наше аудиторское заключение о ней. Ежеквартальный отчет эмитента за второй квартал 2021 года, предположительно, будет нам предоставлен после даты настоящего аудиторского заключения.

Наше мнение о консолидированной финансовой отчетности не распространяется на прочую информацию, и мы не будем предоставлять вывод, выражающий 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 вопроса о том, имеются ли существенные несоответствия между прочей информацией и консолидированной финансовой отчетностью или нашими знаниями, полученными в ходе аудита, и не содержит ли прочая информация иных возможных существенных искажений.

Если при ознакомлении с ежеквартальным отчетом эмитента за второй квартал 2021 года мы придем к выводу о том, что в нем содержится существенное искажение, мы должны довести это до сведения лиц, отвечающих за корпоративное управление.

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

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

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

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

Ответственность аудитора за аудит консолидированной финансовой отчетности

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

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

- выявляем и оцениваем риски существенного искажения консолидированной финансовой отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;
- получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля Группы;
- оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики и обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством и соответствующего раскрытия информации;
- делаем вывод о правомерности применения руководством допущения непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности Группы продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении 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 заключения. 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;

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

Мы также предоставляем лицам, отвечающим за корпоративное управление, заявление о том, что мы соблюдали все соответствующие этические требования в отношении независимости и информировали этих лиц обо всех взаимоотношениях и прочих вопросах, которые можно обоснованно считать оказывающими влияние на независимость аудитора, а в необходимых случаях – о соответствующих мерах предосторожности.

Из тех вопросов, которые мы довели до сведения лиц, отвечающих за корпоративное управление, мы определяем вопросы, которые были наиболее значимыми для аудита консолидированной финансовой отчетности за текущий период и, следовательно, являются ключевыми вопросами аудита. Мы описываем эти вопросы в нашем аудиторском заключении, кроме случаев, когда публичное раскрытие информации об этих вопросах запрещено законом или нормативным актом или когда в крайне редких случаях мы приходим к выводу о том, что информация о каком-либо вопросе не должна быть сообщена в нашем заключении, так как можно обоснованно предположить, что отрицательные последствия сообщения такой информации превысят общественно значимую пользу от ее сообщения.


Турушев Сергей Евгеньевич,
руководитель задания



23 марта 2021 года

Компания: АО «Бизнес-Недвижимость»

Основной государственный регистрационный номер:
1137746850977.

Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ: 77 №015462317,
выдано 17.09.2013г. Межрайонной Инспекцией ФНС России № 46.

Место нахождения: 127254, г. Москва, Огородный проезд, д.12,
стр.1.

Аудиторская организация: АО «Делойт и Туш СНГ»

Свидетельство о государственной регистрации № 018.482,
выдано Московской регистрационной палатой 30.10.1992 г.

Основной государственный регистрационный номер:
1027700425444

Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ:
серия 77 № 004840299, выдано 13.11.2002 г. Межрайонной
Инспекцией МНС России № 39 по г. Москва.

Член саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации
«Содружество», ОРНЗ 12006020384.

КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ФИНАНСОВОМ ПОЛОЖЕНИИ ПО СОСТОЯНИЮ
НА 31 ДЕКАБРЯ 2020 ГОДА
(в тысячах российских рублей)

	Приме- чание	31 декабря 2020 года	31 декабря 2019 года
Активы			
Внеоборотные активы			
Инвестиционная недвижимость	5	10 313 499	10 842 200
Основные средства	6	812 229	252 070
Авансы, выданные за внеоборотные активы	7	857 134	1 369 687
Нематериальные активы		2 805	1 806
Долевое участие в совместных предприятиях		46 593	20 919
Долгосрочные инвестиции	8	508 231	518 367
Долгосрочная дебиторская задолженность арендаторов, заказчиков	9	450 599	313 615
Отложенные налоговые активы	19	704 447	734 487
Итого внеоборотные активы		13 695 537	14 053 151
Оборотные активы			
Запасы		54 656	45 869
Краткосрочные инвестиции	8	130 520	188 120
Дебиторская задолженность арендаторов, заказчиков	9	2 433 730	994 035
Прочая дебиторская задолженность и авансы выданные	10	402 967	2 140 048
Переплата по налогу на прибыль		13 886	71 491
Предоплата по прочим налогам	11	225 709	378 783
Денежные средства и их эквиваленты	12	654 676	501 255
Итого оборотные активы		3 916 144	4 319 601
ВСЕГО АКТИВЫ		17 611 681	18 372 752
Капитал и обязательства			
Собственный капитал и резервы			
Акционерный капитал	13.1	769	759
Нераспределенная прибыль		3 014 328	2 555 988
Собственный капитал акционеров материнской компании		3 015 097	2 556 747
Неконтролирующие доли участия	14	44 081	56 059
Итого капитал и резервы		3 059 178	2 612 806
Обязательства			
Долгосрочные обязательства			
Долгосрочные кредиты и займы	15	3 975 489	1 450 000
Долгосрочная задолженность за внеоборотные активы	16	5 802 956	10 245 616
Отложенные налоговые обязательства	19	217 503	176 970
Итого долгосрочные обязательства		9 995 948	11 872 586
Краткосрочные обязательства			
Краткосрочные кредиты и займы	15	25 000	97 352
Краткосрочная задолженность за внеоборотные активы	16	3 178 212	-
Кредиторская задолженность поставщикам и подрядчикам		192 429	333 382
Прочая кредиторская задолженность, авансы полученные и резервы	17	811 786	755 717
Договорные обязательства по договорам подряда	21.2	-	2 266 034
Налог на прибыль к уплате		107 756	38 359
Прочие налоги к уплате	18	241 372	396 516
Итого краткосрочные обязательства		4 556 555	3 887 360
Итого обязательства		14 552 503	15 759 946
ИТОГО СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА		17 611 681	18 372 752

Прилагаемые примечания к консолидированной финансовой отчетности являются ее неотъемлемой частью.

**КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ПРИБЫЛЯХ И УБЫТКАХ И ПРОЧЕМ СОВОКУПНОМ ДОХОДЕ
 ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2020 ГОДА
 (в тысячах российских рублей)**

		За год, закончившийся	
	Приме- чание	31 декабря 2020 года	31 декабря 2019 года
Продолжающаяся деятельность			
Выручка от аренды и услуг	21	3 675 056	3 772 081
Себестоимость (без учета амортизации)	22	(2 039 912)	(2 296 910)
Валовая прибыль		1 635 144	1 475 171
Доход от реализации инвестиционной недвижимости		2 689 275	3 500 027
Стоимость реализованной инвестиционной недвижимости		(1 110 972)	(336 073)
Прибыль от реализации инвестиционной недвижимости		1 578 303	3 163 954
Коммерческие расходы	23	(66 798)	(78 487)
Административные расходы	24	(642 596)	(682 848)
Амортизация	5,6	(530 569)	(500 565)
Обесценение инвестиционной недвижимости	5	(48 463)	(325 965)
Прочие операционные доходы и расходы	25	(136 802)	(130 446)
Операционная прибыль		1 788 219	2 920 814
Финансовые доходы	26	174 771	342 447
Финансовые расходы	27	(1 014 822)	(1 090 378)
(Убыток) / прибыль от участия в совместной деятельности		(2 860)	52 221
Прибыль от выбытия дочерних компаний	28	16 598	1 066 868
Курсовые разницы		90 850	(8 138)
Прибыль до налогообложения		1 052 756	3 283 834
Расход по налогу на прибыль	29	(377 794)	(665 612)
Прибыль за период от продолжающейся деятельности		674 962	2 618 222
Прекращенная деятельность			
Убыток за период от прекращенной деятельности, включая налог на прибыль	20	-	(543 833)
ПРИБЫЛЬ ЗА ПЕРИОД		674 962	2 074 389
Прочий совокупный расход			
Суммы прочего совокупного расхода, которые могут быть реклассифицированы в состав прибыли или убытка в последующих периодах (за вычетом налогов):			
Курсовые разницы от пересчета иностранного подразделения в валюту отчетности		-	(145 933)
Прочий совокупный расход за вычетом налога на прибыль		-	(145 933)
ИТОГО СОВОКУПНЫЙ ДОХОД ЗА ПЕРИОД		674 962	1 928 456
Прибыль/(убыток), относящаяся к:			
Акционерам Группы		686 940	2 108 789
Неконтролирующим долям участия в продолжающейся деятельности		(11 978)	(12 730)
Неконтролирующим долям участия в прекращенной деятельности		-	(21 670)
		674 962	2 074 389
Итого совокупный доход/(расход), относящийся к:			
Акционерам Группы		686 940	1 962 856
Неконтролирующим долям участия в продолжающейся деятельности		(11 978)	(12 730)
Неконтролирующим долям участия в прекращенной деятельности		-	(21 670)
		674 962	1 928 456

Прилагаемые примечания к консолидированной финансовой отчетности являются ее неотъемлемой частью.

**КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ПРИБЫЛЯХ И УБЫТКАХ И ПРОЧЕМ СОВОКУПНОМ ДОХОДЕ
 ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2020 ГОДА
 (ПРОДОЛЖЕНИЕ)
 (в тысячах российских рублей)**

		<u>31 декабря 2020 года</u>	<u>31 декабря 2019 года</u>
Прибыль на акцию	13.5		
От продолжающейся и прекращенной деятельности			
Базовая и разводненная (в рублях на акцию)		<u>901</u>	<u>2 778</u>
От продолжающейся деятельности			
Базовая и разводненная (в рублях на акцию)		<u>901</u>	<u>3 466</u>

Прилагаемые примечания к консолидированной финансовой отчетности являются ее неотъемлемой частью.

АО «БИЗНЕС-НЕДВИЖИМОСТЬ»



**КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ В КАПИТАЛЕ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2020 ГОДА
(в тысячах российских рублей)**

	Примечание	Уставный капитал	Нераспределенная прибыль / (убыток)	Резерв пересчета в валюту отчетности	Капитал, принадлежащий акционерам Компании	Неконтролирующие доли участия	Итого
Остаток на 1 января 2019 года		759	3 980 617	738 544	4 719 920	2 158 453	6 878 373
Прибыль / (убыток) за период		-	2 108 789	-	2 108 789	(34 400)	2 074 389
Прочий совокупный расход за период за вычетом налога на прибыль		-	-	(145 933)	(145 933)	-	(145 933)
Итого совокупный доход / (расход) за период		-	2 108 789	(145 933)	1 962 856	(34 400)	1 928 456
Выплата дивидендов	13.2	-	(291 000)	-	(291 000)	-	(291 000)
Выплата дивидендов дочерними компаниями Группы неконтролирующим акционерам		-	-	-	-	(40 082)	(40 082)
Приобретение неконтролирующих долей	14.1	-	333 390	-	333 390	(363 543)	(30 153)
Взносы неконтролирующих акционеров	14.3	-	-	-	-	46 556	46 556
Выбытие компаний гостиничного направления	13.3, 14.2	-	73 128	(592 611)	(519 483)	(1 710 925)	(2 230 408)
Прочее распределение акционерам	13.3	-	(3 648 936)	-	(3 648 936)	-	(3 648 936)
Остаток на 31 декабря 2019 года		759	2 555 988	-	2 556 747	56 059	2 612 806
Прибыль / (убыток) за период		-	686 940	-	686 940	(11 978)	674 962
Итого совокупный доход / (расход) за период		-	686 940	-	686 940	(11 978)	674 962
Выплата дивидендов	13.2	-	(550 000)	-	(550 000)	-	(550 000)
Приобретение в обмен на акции	13.4	10	321 400	-	321 410	-	321 410
Остаток на 31 декабря 2020 года		769	3 014 328	-	3 015 097	44 081	3 059 178

Прилагаемые примечания к консолидированной финансовой отчетности являются ее неотъемлемой частью.

КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2020 ГОДА
(в тысячах российских рублей)

Примечание	За год, закончившийся	
	31 декабря 2020 года	31 декабря 2019 года
ОПЕРАЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ		
Прибыль за период от продолжающейся деятельности	674 962	2 618 222
Корректировки:		
Расходы по налогу на прибыль, отраженные в прибылях и убытках	377 794	665 612
Убыток /(прибыль) от участия в совместной деятельности	2 860	(52 221)
Прибыль от приобретения, выбытия дочерних компаний и прочих реорганизаций Группы	(16 598)	(1 066 868)
Финансовые расходы, отраженные в прибылях и убытках	1 014 822	1 090 378
Финансовые доходы, отраженные в прибылях и убытках	(174 771)	(342 447)
Прибыль от реализации инвестиционной недвижимости	(1 578 303)	(3 163 954)
Амортизация	530 569	500 565
Обесценение инвестиционной недвижимости	48 463	325 965
Убыток от изменения в резервах	165 429	28 647
Курсовые разницы	(90 850)	-
Денежные средства от операционной деятельности до учета изменений в оборотном капитале	954 377	603 899
Увеличение запасов	(9 727)	(5 382)
Уменьшение/(увеличение) торговой и прочей дебиторской задолженности и авансов выданных	16 869	(1 575 722)
(Уменьшение)/увеличение торговой и прочей кредиторской задолженности и авансов полученных	(154 888)	1 412 722
Увеличение договорных обязательств по договорам подряда	-	1 273 195
Уменьшение задолженности по прочим налогам и сборам	(307 977)	(361 956)
Поток денежных средств от операционной деятельности до уплаты налога на прибыль и процентов	498 654	1 346 756
Налог на прибыль уплаченный	(221 724)	(1 163 098)
Проценты уплаченные	(812 291)	(1 725 513)
Чистый поток денежных средств от операционной деятельности рентного направления	(535 361)	(1 541 855)
Чистый поток денежных средств от операционной деятельности гостиничного направления	-	(1 221 598)
Итого поток денежных средств от операционной деятельности Группы	(535 361)	(2 763 453)

Прилагаемые примечания к консолидированной финансовой отчетности являются ее неотъемлемой частью.

**КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ
 ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2020 ГОДА (ПРОДОЛЖЕНИЕ)
 (в тысячах российских рублей)**

		За год, закончившийся	
	Примечание	31 декабря 2020 года	31 декабря 2019 года
ИНВЕСТИЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Поступления от выбытия инвестиционной недвижимости и основных средств		1 040 307	2 958 446
Проценты полученные		86 100	106 046
Выплаты по приобретению и модернизации инвестиционной недвижимости, основных средств и нематериальных активов		(1 920 849)	(2 622 331)
Выдача займов и приобретение прочих финансовых активов		(101 600)	(868 287)
Погашение займов и реализация прочих финансовых активов		152 900	816 612
Чистый приток денежных средств от размещения на депозиты от 3-х месяцев		6 300	153 569
Приобретение неконтрольных долей дочерних предприятий		-	30 153
Поступления от выбытия дочерних компаний, за вычетом денежных средств	28	(101 842)	4 619 596
Чистый поток денежных средств от инвестиционной деятельности рентного направления		(838 684)	5 193 804
Чистый поток денежных средств от инвестиционной деятельности гостиничного направления		-	(762 712)
Итого поток денежных средств от инвестиционной деятельности Группы		(838 684)	4 431 092
ФИНАНСОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Поступления от выпуска облигаций	15	3 973 187	-
Получение кредитов и займов	15	777 248	1 949 000
Погашение кредитов и займов	15	(2 695 827)	(3 793 865)
Получение денежных средств в ходе выпуска акций		22 858	-
Дивиденды, выплаченные неконтролирующим акционерам		-	(40 082)
Дивиденды, выплаченные собственникам компании	13.2	(550 000)	(291 000)
Чистый поток денежных средств от финансовой деятельности рентного направления		1 527 466	(2 175 947)
Чистый поток денежных средств от финансовой деятельности гостиничного направления		-	(907 429)
Итого поток денежных средств от финансовой деятельности Группы		1 527 466	(3 083 376)
Увеличение/(уменьшение) денежных средств и их эквивалентов, нетто		153 421	(1 415 737)
Денежные средства и их эквиваленты на начало года всего,			
в том числе:	12	501 255	1 916 992
рентного направления		501 255	1 038 240
гостиничного направления		-	878 752
Денежные средства и их эквиваленты на конец периода всего,			
в том числе:	12	654 676	501 255
рентного направления		654 676	501 255
гостиничного направления		-	-

Прилагаемые примечания к консолидированной финансовой отчетности являются ее неотъемлемой частью.

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2020 ГОДА
(в тысячах российских рублей)

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Организационная структура и деятельность

АО «Бизнес-Недвижимость» (далее – «Компания») является акционерным обществом, зарегистрированным в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации (далее – «РФ»).

Компания зарегистрирована по адресу: 101000, г. Москва, Милютинский переулок, д. 13, стр. 1.

Основными направлениями деятельности Компании и ее дочерних предприятий (далее – «Группа») являются предоставление объектов недвижимости в аренду, реализация объектов недвижимости, реализация услуг эксплуатации объектов недвижимости.

Группа владеет широким пулом недвижимости: офисные и торговые помещения, производственно-складская недвижимость, коттеджи, земельные участки. Объекты недвижимости сдаются в аренду, ряд из них выставлен на продажу. Оказываются услуги в части эксплуатации объектов недвижимости.

По состоянию на 31 декабря 2020 года и 31 декабря 2019 года основным акционером Компании являлась ПАО АФК «Система». Владелец контрольного пакета акций ПАО АФК «Система» является Владимир Петрович Евтушенков.

Основными компаниями Группы, предоставляющими объекты недвижимости в аренду и осуществляющими реализацию объектов недвижимости, являются АО «Бизнес-Недвижимость» и АО «МОСДАЧТРЕСТ». Существенные дочерние предприятия Группы приведены в таблице ниже.

Наименование компании	Вид деятельности	Доля владения (в процентах)	
		31 декабря 2020 года	31 декабря 2019 года
АО «МОСДАЧТРЕСТ»	Аренда	100%	100%
ООО «Лесные активы»	Аренда	100%	100%
ПАО «Интуравтосервис»	Аренда	59,92%	59,92%
ООО «УК Фондовой недвижимости»	Аренда	100%	100%
ООО «ОРИОН»	Аренда	51,05%	51,05%
ООО «Геоком»	Аренда	99%	99%
ООО «Меркурий»	Аренда	99%	99%
ООО «ПрофАльянс»	Аренда	99%	99%
ООО УК «Система Сервис Менеджмент»	Услуги	100%	100%
ООО «Первая Гостиничная Компания»	Услуги	100%	100%
АО «Олимпик Стар»	Услуги	100%	-
ООО «ТелекомКапСтрой»	Прочее	-	100%
ООО «МДТ-Сервис»	Прочее	100%	100%
ООО «Солнечный город»	Прочее	100%	100%
ЗПИФ недвижимости «Система-Рентная недвижимость 2»	Аренда	100%	100%

Все вышеперечисленные компании зарегистрированы в Российской Федерации. География объектов недвижимости – г. Москва, Московская область, г. Санкт-Петербург, Самарская область.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ
31 ДЕКАБРЯ 2020 ГОДА**
(в тысячах российских рублей)

В период с июня 2017 года до ноября 2019 года в собственности АО «Бизнес-Недвижимость» и АО «МОСДАЧТРЕСТ» находились компании, владеющие гостиничными активами (далее – «гостиничное направление»). Данные компании перешли во владение Группы от ее основного акционера для целей объединения гостиничного направления деятельности с арендным направлением и дальнейшего развития гостиничного направления менеджментом Группы. Однако, функции управления гостиничной группой в полной мере так и не были переданы Группе от основного акционера, и в июле 2019 года было принято решение о прекращении участия АО «Бизнес-Недвижимость» в компаниях гостиничного направления, по исполнению которого в октябре 2019 года зарегистрировано прекращение права собственности АО «Бизнес-Недвижимость» на компании гостиничного направления. В октябре 2019 года было принято решение о прекращении участия АО «МОСДАЧТРЕСТ» в ООО «Комплекс «Серебряный бор» – компания гостиничного направления, по исполнению которого в ноябре 2019 года зарегистрировано прекращение права собственности АО «МОСДАЧТРЕСТ» на ООО «Комплекс «Серебряный бор». Финансовые результаты деятельности гостиничного направления за год, закончившийся 31 декабря 2019 года, отражены как прекращенная деятельность.

Настоящая консолидированная финансовая отчетность Группы за 12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2020 года, была утверждена руководством Группы 23 марта 2021 года.

1.2. Операционная среда

Рынки развивающихся стран, включая Россию, подвержены экономическим, политическим, социальным, судебным и законодательным рискам, отличным от рисков более развитых рынков. Законы и нормативные акты, регулирующие ведение бизнеса в России, могут быстро изменяться, существует возможность их произвольной интерпретации. Будущее направление развития России в большой степени зависит от налоговой и кредитно-денежной политики государства, принимаемых законов и нормативных актов, а также изменений политической ситуации в стране.

В связи с тем, что Россия добывает и экспортирует большие объемы нефти и газа, экономика России особенно чувствительна к изменениям мировых цен на нефть и газ. В марте 2020 года мировые цены на нефть резко упали более чем на 40%, что привело к немедленному ослаблению курса российского рубля по отношению к основным валютам.

Начиная с 2014 года, США и Евросоюз ввели несколько пакетов санкций в отношении ряда российских чиновников, бизнесменов и организаций.

Указанные выше события затруднили доступ российского бизнеса к международным рынкам капитала, привели к росту инфляции, экономической рецессии и другим негативным экономическим последствиям. Влияние изменений в экономической ситуации на будущие результаты деятельности и финансовое положение Группы на данный момент сложно определить.

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2020 ГОДА
(в тысячах российских рублей)

Помимо этого, в начале 2020 года в мире стал очень быстро распространяться новый коронавирус (COVID-19), что привело к тому, что Всемирная Организация Здравоохранения (ВОЗ) в марте 2020 года объявила начало пандемии. Меры, применяемые многими странами для сдерживания распространения COVID-19, приводят к существенным операционным трудностям для многих компаний и оказывают существенное влияние на мировые финансовые рынки. На текущий момент ситуация с COVID-19 стабилизируется и минимизируется ее влияние на деятельность многих компаний в разных секторах экономики.

Объявление режима пандемии и открытие карантинных мероприятий не оказало существенного влияния на финансовые результаты Группы за 2020 год. В течение периода самоизоляции (март – июнь 2020 года) компания предоставляла отсрочку по платежам за аренду, а также временные скидки по арендной плате. Согласуемые на индивидуальной основе скидки носили временный характер и предоставлялись арендаторам из пострадавших отраслей – индустрии спорта, туризма, развлечений и другого малого бизнеса в сфере услуг – до окончания режима временной приостановки деятельности арендаторов. По состоянию на 31 декабря 2020 года скидки отменены. В части загородной недвижимости Компания не наблюдала и не наблюдает падения спроса на площади, сдаваемые в аренду. В 2020 году произошло снижение дохода от реализации инвестиционной недвижимости на 23% по сравнению с 2019 годом. Данное снижение не связано с ситуацией с COVID-19, а продиктовано стратегией Группы по развитию тех или иных объектов инвестиционной недвижимости.

Также Группа считает, что отложенное влияние COVID-19 в среднесрочной перспективе, такое как долгое восстановление полноценной деятельности арендаторов из наиболее пострадавших отраслей, часть из которых перейдет в расторжение договоров по факту ликвидации, не будет значительно сказываться на деятельности Группы в силу сегментов присутствия – офисы класса «С», недвижимость в Серебряном бору и загородная недвижимость.

1.3. Заявление о соответствии МСФО

Настоящая консолидированная финансовая отчетность за 2020 год была подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (далее – «МСФО»).

Российские компании Группы ведут бухгалтерский учет в соответствии с российскими стандартами бухгалтерского учета (далее – «РСБУ»). РСБУ существенно отличаются от стандартов МСФО. В связи с этим в консолидированную финансовую информацию, которая была подготовлена на основе форм российской бухгалтерской информации компаний, были внесены соответствующие корректировки, необходимые для представления данной консолидированной финансовой информации в соответствии с МСФО.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ
31 ДЕКАБРЯ 2020 ГОДА**
(в тысячах российских рублей)

2. ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ

2.1. Применимость допущения непрерывности деятельности Группы

Данная финансовая отчетность подготовлена на основе допущения о том, что Группа будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем, и у нее отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности, и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке.

По состоянию на 31 декабря 2020 года краткосрочные обязательства Группы составили 4 556 555 тыс. рублей, а оборотные активы 3 916 144 тыс. рублей; превышение обязательств над активами составило 640 411 тыс. рублей.

По состоянию на 31 декабря 2020 года у Группы открыта долгосрочная (до 2 июля 2025 года) кредитная линия с ПАО «Совкомбанк» с невыбранным лимитом 1,7 млрд. рублей (Примечание 15), что позволяет полностью погасить соответствующее превышение.

Принимая во внимание вышеуказанную информацию, руководство Группы считает, что нет существенной неопределенности, которая может вызвать значительные сомнения в способности Группы непрерывно продолжать свою деятельность в течение как минимум 12 месяцев с даты утверждения консолидированной финансовой отчетности Группы.

2.2. Основы подготовки

Данная консолидированная финансовая отчетность представлена в тысячах российских рублей, если не указано иное.

Данная консолидированная финансовая отчетность подготовлена в соответствии с принципами учета по исторической стоимости, за исключением долгосрочных инвестиций в закрытые паевые инвестиционные фонды, над которыми Группа не имеет контроля, которые учитываются по справедливой стоимости на каждую отчетную дату. Также, выполняя требование МСФО (IAS) 40, в консолидированной финансовой отчетности Группа приводит раскрытие справедливой стоимости инвестиционной недвижимости на каждую отчетную дату, как поясняется ниже.

Историческая стоимость обычно определяется на основе справедливой стоимости вознаграждения, переданного в обмен на товары и услуги.

Справедливая стоимость отражает цену, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в рамках обычной сделки между участниками рынка на дату оценки, независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или полученной расчетным путем с использованием другой методики оценки. При оценке справедливой стоимости актива или обязательства, Группа учитывает характеристики актива или обязательства, если участники рынка учитывали бы такие характеристики при формировании цены актива или обязательства на дату оценки. Для проведения оценки по справедливой стоимости и/или раскрытия информации в отношении оценки справедливой стоимости, справедливая стоимость в данной консолидированной финансовой отчетности определяется вышеуказанным способом.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ
31 ДЕКАБРЯ 2020 ГОДА**
(в тысячах российских рублей)

Кроме того, для целей подготовки финансовой отчетности, оценка справедливой стоимости классифицируется на основании иерархии справедливой стоимости (Уровень 1, 2 или 3). Уровни соответствуют возможности прямого определения справедливой стоимости на основе рыночных данных и отражают значимость исходных данных, использованных при оценке справедливой стоимости в целом:

- исходные данные Уровня 1 представляют собой не требующие корректировок котировки на активных рынках идентичных активов или обязательств, к которым Группа имеет доступ на дату оценки;
- исходные данные Уровня 2, не являются котировками, определенными для Уровня 1, но которые наблюдаемы на рынке для актива или обязательства либо напрямую, либо косвенно; и
- исходные данные Уровня 3 представляют собой ненаблюдаемые исходные данные по активу или обязательству.

Функциональная валюта

Статьи финансовой отчетности каждого из предприятий Группы измеряются в валюте основной экономической среды, в которой предприятие функционирует («функциональная валюта»). Функциональная валюта российских компаний Группы – российский рубль («руб.»), функциональная валюта иностранных дочерних организаций – валюта стран, в которых они осуществляют свою деятельность. Валюта представления данной консолидированной финансовой отчетности – российский рубль. Все значения округлены до целых тысяч рублей, если не указано иное.

Взаимозачет

Финансовый актив и финансовое обязательство зачитываются, и в отчете о финансовом положении отражается сальдированная сумма, только если Группа имеет юридически закрепленное право осуществить зачет признанных в балансе сумм и намеревается либо произвести зачет по сальдированной сумме, либо реализовать актив и исполнить обязательство одновременно. Доходы и расходы не взаимозачитываются в консолидированном отчете о прибылях или убытках и прочем совокупном доходе, за исключением случаев, когда это требуется или разрешается стандартом бухгалтерского учета или соответствующей интерпретацией, при этом такие случаи отдельно раскрываются в учетной политике Группы.

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2020 ГОДА
(в тысячах российских рублей)

2.3. Новые и пересмотренные МСФО, вступившие в силу на 1 января 2020 года

Наименование	Объект	Применимы к годовым отчетным периодам, начинающимся не ранее
Поправки к МСФО (IFRS) 3	Объединение бизнеса	1 января 2020 года
Поправки в МСФО (IFRS) 1 и МСФО (IAS) 8	Определение существенности	1 января 2020 года
Поправки ссылок на Концептуальные основы МСФО	Обновления ссылок на или с Концептуальных основ МСФО на МСФО стандарты	1 января 2020 года
Поправки к МСФО (IFRS) 9, МСФО (IAS) 39 и МСФО (IFRS) 7	Реформа базовой процентной ставки	1 января 2020 года

Группа применила поправки к МСФО (IFRS) 3 в текущем году. В поправках разъясняется, что, хотя бизнес, как правило, дает отдачу, ее наличие не является обязательным условием для того, чтобы квалифицировать интегрированную совокупность видов деятельности и активов как бизнес. Чтобы считаться бизнесом приобретенная совокупность видов деятельности и активов должна включать, как минимум, вклад и принципиально значимый процесс, которые вместе в значительной мере могут способствовать созданию отдачи.

Данные поправки снимают необходимость проводить оценку того, могут ли участники рынка заместить какие-либо отсутствующие исходные ресурсы или процессы и продолжить выпускать продукцию. Добавлено руководство, для анализа того, был ли приобретен принципиально значимый процесс.

Поправки вводят необязательный тест на наличие концентрации, который позволяет провести упрощенную оценку того, является ли приобретенная совокупность видов деятельности и активов бизнесом. На основании теста приобретенная совокупность видов деятельности и активов не является бизнесом, если практически вся справедливая стоимость приобретенных валовых активов сконцентрирована в одном идентифицируемом активе или в группе аналогичных активов.

Поправки применяются перспективно в отношении всех объединений бизнесов и приобретений активов, дата приобретения которых выпадает на 1 января 2020 года или позже.

Остальные пересмотренные стандарты, поправки и интерпретации, вступившие в силу на 1 января 2020 года, не оказали существенного влияния на консолидированную отчетность Группы за год, закончившийся 31 декабря 2020 года.

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2020 ГОДА
(в тысячах российских рублей)

2.4. Новые и пересмотренные МСФО, выпущенные, но еще не вступившие в силу

Группа не применяла следующие новые и пересмотренные МСФО, выпущенные, но еще не вступившие в силу:

Наименование	Объект	Применимы к годовым отчетным периодам, начинающимся не ранее
Реформа базовой процентной ставки, фаза 2 (поправки к МСФО 9, МСФО 39 и МСФО 7)	Замена LIBOR альтернативными безрисковыми ставками	1 января 2021 года
Поправки к МСФО 16	«Уступки по аренде, связанные с пандемией COVID-19»	1 января 2021 года
Поправки к МСФО 3	Ссылки на концептуальные основы и стандарты	1 января 2022 года
Поправки к МСФО 16	Основные средства – поступления в процессе подготовки ОС для использования	1 января 2022 года
Поправки к МСФО 1	Дочернее предприятие, впервые применяющее МСФО	1 января 2022 года
Поправки к МСФО 41	Эффект налогообложения при определении справедливой стоимости	1 января 2022 года
Поправки к МСФО 37	Обременительные договора – Затраты на выполнение договора	1 января 2022 года
Поправки к МСФО 9	Коммиссионное вознаграждение, включаемое в «10 - процентный тест» при прекращении признания финансового обязательства	1 января 2022 года
МСФО 17	Договоры страхования	1 января 2023 года
Поправки к МСФО 17	Договоры страхования	1 января 2023 года
Поправки к МСФО 1	Классификация обязательств в качестве краткосрочных или долгосрочных	1 января 2023 года
МСФО (IFRS) 10 и МСФО (IAS) 28 (поправки)	Продажа или передача активов между инвестором и его ассоциированной организацией или в рамках совместного предприятия	Не определена

Ожидается, что вышеупомянутые изменения не окажут существенного влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы в будущем.

2.5. Принципы консолидации

Настоящая консолидированная финансовая отчетность включает отчетность Компании и предприятий (включая структурированные предприятия), контролируемых Компанией и ее дочерними организациями. Предприятие считается контролируемым в случае, если Компания:

- имеет властные полномочия в отношении предприятия – объекта инвестиций;
- имеет права/ несет риски по переменным результатам деятельности предприятия-объекта инвестиций; и
- может использовать властные полномочия в отношении предприятия-объекта инвестиций с целью воздействия на величину переменного результата.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ
31 ДЕКАБРЯ 2020 ГОДА**
(в тысячах российских рублей)

Компания проводит оценку наличия у нее контроля над объектом инвестиций, если факты и обстоятельства указывают на то, что произошли изменения в одном или более из трех элементов контроля, перечисленных выше.

Если Компании не принадлежит большинство голосующих акций объекта инвестиций, то она имеет властные полномочия в отношении предприятия – объекта инвестиций в случае, когда Компании принадлежит достаточно прав голоса, чтобы предоставить ей возможность единолично управлять значимой деятельностью предприятия – объекта инвестиций. Компания рассматривает все значимые факты и обстоятельства при оценке того, достаточно ли у нее прав голоса, чтобы обладать полномочиями влиять на предприятие-объект инвестиций, включая:

- долю акций Компании с правом голоса по сравнению с долей и распределением голосов других держателей;
- потенциальные права голоса, принадлежащие Компании, другим держателям голосов или другим сторонам;
- права, вытекающие из других договорных соглашений; и
- любые дополнительные факты и обстоятельства, указывающие на то, что Компания имеет или не имеет возможность управлять значимой деятельностью в момент, когда необходимо принять управленческое решение, в том числе, распределение голосов на предыдущих собраниях акционеров.

Консолидация дочерней организации начинается тогда, когда Компания получает контроль над дочерней организацией и прекращается в момент утраты контроля над ней. В частности, доходы и расходы дочерней организации, приобретенной или проданной в течение года, включаются в консолидированный отчет о прибылях или убытках и прочем совокупном доходе с момента получения Компанией контроля и до даты, на которую Компания перестает контролировать эту дочернюю организацию.

Прибыль или убыток и каждый компонент прочего совокупного дохода распределяется между акционерами Компании и неконтролирующими долями. Общий совокупный доход дочерних организаций распределяется между акционерами Компании и неконтролирующими долями, даже если это ведет к возникновению отрицательного остатка по неконтролирующим долям.

При необходимости в финансовую отчетность дочерних предприятий вносятся корректировки для приведения используемых ими принципов учетной политики в соответствии с принципами учетной политики Группы.

Все внутригрупповые активы и обязательства, собственный капитал, прибыль, убытки и движение денежных средств по операциям между предприятиями Группы при консолидации исключаются.

Неконтролирующие доли

Неконтролирующие доли представляют собой доли участия в капитале дочерней организации, не относимые прямо или косвенно на Компанию.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ
31 ДЕКАБРЯ 2020 ГОДА**
(в тысячах российских рублей)

Неконтролирующие доли представляются в консолидированном отчете о прибылях и убытках отдельно, а в консолидированном отчете о финансовом положении – в составе собственного капитала, отдельно от акционерного капитала материнской организации.

Изменения доли участия Группы в существующих дочерних организациях

Изменения долей участия Группы в дочерних организациях, не приводящие к потере Группой контроля над дочерними организациями, учитываются в собственном капитале. Балансовая стоимость неконтрольных долей владения в дочерней организации корректируется с учетом изменения этих долей. Любые разницы между суммой, на которую корректируется балансовая стоимость неконтрольной доли, и справедливой стоимостью уплаченного или полученного вознаграждения отражаются в собственном капитале акционеров Компании.

В случае утраты Группой контроля над дочерней организацией прибыль или убыток рассчитывается как разница между (1) справедливой стоимостью полученного вознаграждения и справедливой стоимостью оставшейся доли и (2) балансовой стоимостью активов (включая гудвил) и обязательств дочерней организации, а также неконтрольных долей. Рассчитанная прибыль или убыток отражается в консолидированном отчете о прибылях и убытках, за исключением случаев, когда утрата контроля происходит в рамках нерыночной сделки с компаниями, находящимися под общим контролем с Группой – в этом случае прибыль или убыток от утраты Группой контроля над дочерней организацией отражается в консолидированном отчете о прибылях и убытках Группы в сумме прибыли или убытка, как если бы эта сделка была заключена на рыночных условиях, с отражением разницы напрямую через капитал.

Суммы, ранее признанные в составе прочего совокупного дохода, относящиеся к такой дочерней организации, учитываются, как если бы Группа напрямую продала соответствующие активы или обязательства дочерней организации (т.е. реклассифицируются в прибыли или убытки, или переводятся в другую категорию капитала, как предусмотрено/разрешено применимыми МСФО). Справедливая стоимость оставшихся инвестиций в бывшую дочернюю организацию на дату утраты контроля принимается в качестве справедливой стоимости при первоначальном признании, или (в применимых случаях) в качестве первоначальной стоимости инвестиций в ассоциированную организацию или совместное предприятие.

Сделки по объединению бизнесов, за исключением сделок под общим контролем

Сделки по объединению бизнесов, за исключением сделок под общим контролем, учитываются по методу приобретения. Возмещение, уплачиваемое при объединении бизнеса, оценивается по справедливой стоимости, рассчитываемой как сумма справедливой стоимости на дату приобретения активов, переданных Группой, обязательств, принятых Группой перед бывшими владельцами приобретаемого бизнеса, а также долевых ценных бумаг, выпущенных Группой в обмен на получение контроля над бизнесом. Все связанные с этим расходы, как правило, отражаются в прибылях и убытках в момент возникновения.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ
31 ДЕКАБРЯ 2020 ГОДА**
(в тысячах российских рублей)

Идентифицируемые приобретенные активы и принятые обязательства признаются по справедливой стоимости на дату приобретения, за следующими исключениями:

- отложенные налоговые обязательства и активы, а также активы (обязательства) по выплате вознаграждений работникам признаются и оцениваются в соответствии с МСФО (IAS) 12 «Налоги на прибыль» и МСФО (IAS) 19, соответственно;
- обязательства или долевыми ценные бумаги, связанные с соглашениями приобретаемого бизнеса по выплатам, основанным на акциях (ВОА), или с соглашениями Группы по ВОА, заключенными взамен соглашений приобретаемого бизнеса по таким выплатам, оцениваются в соответствии с МСФО (IFRS) 2 на дату приобретения; и
- активы (или группы выбывающих активов), классифицированные как предназначенные для продажи в соответствии с МСФО (IFRS) 5 «Долгосрочные активы, предназначенные для продажи, и прекращенная деятельность», оцениваются в соответствии с МСФО (IFRS) 5.

Гудвил рассчитывается как превышение стоимости приобретения, стоимости неконтролирующих долей в приобретенном предприятии и справедливой стоимости ранее принадлежавшей покупателю доли (при наличии таковой) в капитале приобретенного предприятия над величиной его чистых идентифицируемых активов и обязательств на дату приобретения. Если после повторной оценки чистая стоимость приобретенных идентифицируемых чистых активов на дату приобретения превышает сумму переданного возмещения, стоимости неконтролирующей доли в приобретенном предприятии и справедливой стоимости ранее имевшейся у покупателя доли (при наличии таковой) в капитале приобретенного предприятия, такое превышение относится в прибыль или убыток как доход от приобретения доли по цене ниже справедливой стоимости.

Неконтролирующие доли, представляющие собой доли владения, и дающие право на пропорциональную долю чистых активов предприятия при ликвидации, могут первоначально оцениваться по справедливой стоимости или по пропорции неконтролирующей доли в признанной стоимости идентифицируемых чистых активов приобретенного бизнеса. Способ оценки выбирается для каждой сделки отдельно. Прочие виды неконтролирующих долей оцениваются по справедливой стоимости или в применимых случаях в соответствии с другими МСФО.

Условное возмещение, переданное Группой в рамках сделки объединения бизнеса, оценивается по справедливой стоимости на дату приобретения и включается в общее возмещение, переданное по сделке объединения бизнеса. Изменения справедливой стоимости условного возмещения, отвечающие критериям корректировок периода оценки, отражаются ретроспективно, с одновременной корректировкой гудвила. Корректировки периода оценки – это корректировки, возникающие при появлении дополнительной информации в периоде оценки (который не может превышать одного года с даты приобретения) о фактах и обстоятельствах, существовавших на дату приобретения.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ
31 ДЕКАБРЯ 2020 ГОДА**
(в тысячах российских рублей)

Последующий учет изменений справедливой стоимости условного возмещения, не отвечающих критериям корректировок периода оценки, зависит от классификации условного возмещения. Условное возмещение, классифицированное как капитал, не переоценивается на последующие отчетные даты, а его последующая выплата учитывается в капитале. Условное возмещение, классифицированное как актив или обязательство, переоценивается на последующие отчетные даты по справедливой стоимости с отражением разницы в прибыли или убытке.

При поэтапном объединении бизнеса ранее принадлежавшие Группе долевые ценные бумаги приобретенной дочерней организации переоцениваются по справедливой стоимости на дату приобретения контроля, а возникающая разница отражается в прибылях или убытках. Суммы переоценки доли в приобретенной дочерней организации до даты получения контроля, учитываемые в прочем совокупном доходе, реклассифицируются в отчет о прибылях и убытках, если такой подход должен был бы применяться при выбытии этой доли.

Если первоначальный учет сделки объединения бизнесов не завершен на конец периода, в котором происходит объединение бизнесов, в отчетности представляются оценочные величины по статьям, оценка которых не завершена. Эти оценочные величины корректируются (также могут признаваться дополнительные активы или обязательства) в течение периода оценки по мере выяснения фактов и обстоятельств, существовавших на дату приобретения, которые оказали бы влияние на суммы, признанные в отчетности на эту дату, если бы они были известны в то время.

Приобретение бизнеса в рамках сделки с компаниями, находящимися под общим контролем с Группой

Приобретение бизнеса в рамках нерыночной сделки с компаниями, находящейся под общим контролем с Группой, учитывается перспективно, начиная со дня, когда Компания получает контроль над дочерней организацией. Активы и обязательства, приобретаемые Группой в рамках данных сделок, учитываются по стоимости, по которой они учитывались в финансовой отчетности материнской компании («историческая стоимость»). Разницы между ценой приобретения бизнеса и исторической стоимостью ее активов и обязательств признаются напрямую через капитал Группы.

2.6. Признание выручки

Выручка от сдачи имущества в аренду

Выручка от сдачи имущества в операционную аренду отражается в консолидированном отчете о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе линейным методом на протяжении всего срока аренды. Первоначальные прямые затраты, связанные с согласованием условий договора операционной аренды и его оформлением, включаются в балансовую стоимость переданного в аренду актива и признаются равномерно в течение срока аренды.

Сумма условной арендной платы, сопутствующих вознаграждений, полученных в соответствии с договорами аренды, отражается в отчете о прибыли и убытке и прочем совокупном доходе по мере возникновения как неотъемлемая часть общей арендной платы.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ
31 ДЕКАБРЯ 2020 ГОДА**
(в тысячах российских рублей)

Выручка по договорам подряда на перекладку телефонных сетей

Если Группа может обоснованно оценить степень выполнения обязанности к исполнению по договору на перекладку телефонных сетей, выручка и расходы признаются пропорционально степени выполнения обязанности к исполнению по договору на отчетную дату. Степень выполнения обязанности к исполнению определяется как доля затрат на выполнение работ до отчетной даты в общей расчетной сумме затрат по договору, за исключением случаев, когда эта доля не отражает степень выполнения обязанности к исполнению по договору. Отклонения по объемам выполненных работ, претензиям и поощрительным выплатам учитываются в той степени, в которой они могут быть надежно оценены и их получение считается высоковероятным.

Если Группа не может обоснованно оценить степень выполнения обязанности к исполнению по договору на перекладку телефонных сетей, выручка отражается только в сумме ожидаемого возмещения произведенных затрат по договору. Затраты по договору списываются на расходы в том периоде, когда они были понесены.

Если вероятность превышения затрат по договору над общей выручкой по нему высока, ожидаемый убыток отражается сразу же и полностью в консолидированном отчете о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе Группы за отчетный период.

Если сумма затрат по договору, понесенных на отчетную дату, и признанной прибыли (признанных убытков), превышает сумму выставленных промежуточных счетов, разница отражается как договорные активы по подрядным работам. В обратном случае разница отражается как договорные обязательства по подрядным работам. Суммы, полученные до выполнения работ, показываются в отчете о финансовом положении как договорные обязательства по подрядным работам. Суммы, выставленные за выполненные работы, но еще не оплаченные заказчиком, включаются в консолидированном отчете о финансовом положении в договорные активы по договору.

Выручка от реализации услуг и прочая выручка

Выручка от реализации услуг и прочая выручка отражается в консолидированном отчете о прибылях или убытках и прочем совокупном доходе в течение времени и при условии, что вероятность получения экономических выгод по данной операции высока и размер выручки может быть надежно определен.

2.7. Иностранная валюта

При подготовке финансовой отчетности каждой компании группы операции в валютах, отличающихся от функциональной валюты («иностранные валюты»), отражаются по обменному курсу на дату операции. Денежные статьи, выраженные в иностранных валютах, пересчитываются по соответствующему валютному курсу на дату составления отчетности. Неденежные статьи, учитываемые по справедливой стоимости, выраженной в иностранной валюте, подлежат пересчету по обменным курсам, действовавшим на дату определения справедливой стоимости. Неденежные статьи, отраженные по исторической стоимости, выраженной в иностранной валюте, не пересчитываются.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ
31 ДЕКАБРЯ 2020 ГОДА**
(в тысячах российских рублей)

Курсовые разницы по денежным статьям, возникающие в результате изменения курсов валют, отражаются в прибылях и убытках в периоде их возникновения, за исключением следующего:

- курсовые разницы по займам в иностранной валюте, относящиеся к объектам незавершенного строительства, включаются в стоимость таких активов, если они рассматриваются как корректировка процентных расходов по займам в иностранной валюте.

2.8. Затраты по займам

Затраты по займам, непосредственно связанные с приобретением, строительством или созданием активов, для подготовки которых к запланированному использованию или продаже необходимо значительное время, включаются в стоимость таких активов до тех пор, пока они не будут готовы к запланированному использованию или продаже.

Доходы, полученные в результате временного инвестирования заемных средств, привлекаемых специально для получения квалифицированного актива, до момента их расходования на приобретение квалифицируемых активов, вычитается из расходов на привлечение заемных средств.

Все прочие затраты по займам отражаются в прибылях или убытках по мере их возникновения.

Вознаграждение работникам

Краткосрочные и прочие долгосрочные вознаграждения работникам

Группа признает обязательства по вознаграждению, причитающемуся сотрудникам, в части заработной платы, отпуска, оплаты больничного в том периоде, когда оказана соответствующая услуга, в сумме вознаграждения, которое Группа планирует выплатить, без учета эффекта дисконтирования.

Обязательства, признанные в отношении краткосрочных вознаграждений сотрудникам, оцениваются в сумме вознаграждения, которое Группа планирует выплатить за оказанные услуги, без учета эффекта дисконтирования.

Государственный пенсионный план

Компании в составе Группы производят за своих работников отчисления в Пенсионный фонд Российской Федерации, а также в фонды медицинского и социального страхования. Любые соответствующие расходы отражаются в составе прибыли или убытка по мере их понесения.

2.9. Налогообложение

Расходы по налогу на прибыль представляют собой сумму текущего и отложенного налога.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ
31 ДЕКАБРЯ 2020 ГОДА**
(в тысячах российских рублей)

Текущий налог на прибыль

Сумма текущего налога определяется исходя из величины налогооблагаемой прибыли за год. Прибыль до налогообложения отличается от прибыли, отраженной в консолидированном отчете о прибылях или убытках и прочем совокупном доходе, из-за статей доходов или расходов, подлежащих налогообложению или вычету для целей налогообложения в другие отчетные периоды, а также статей, не подлежащих налогообложению или вычету для целей налогообложения. Обязательства по текущему налогу на прибыль рассчитываются с использованием ставок налогообложения, введенных законодательством в действие до окончания отчетного периода.

Отложенный налог на прибыль

Отложенный налог на прибыль признается в отношении временных разниц между балансовой стоимостью активов и обязательств, отраженных в консолидированной финансовой отчетности, и соответствующими данными налогового учета, используемыми при расчете налогооблагаемой прибыли. Отложенные налоговые обязательства, как правило, отражаются с учетом всех облагаемых временных разниц. Отложенные налоговые активы отражаются с учетом всех вычитаемых временных разниц при условии высокой вероятности наличия в будущем налогооблагаемой прибыли для использования этих временных разниц. Налоговые активы и обязательства не отражаются в финансовой отчетности, если временные разницы возникают вследствие первоначального признания активов и обязательств в рамках сделок (кроме сделок по объединению бизнеса), которые не влияют ни на налогооблагаемую, ни на бухгалтерскую прибыль. Кроме того, отложенные налоговые обязательства не отражаются в финансовой отчетности, если временные разницы возникают в результате первоначального признания гудвила.

Отложенные налоговые обязательства отражаются с учетом налогооблагаемых временных разниц, относящихся к дочерним предприятиям, ассоциированным организациям, а также совместной деятельности, за исключением случаев, когда Группа имеет возможность контролировать сроки восстановления временной разницы и существует высокая вероятность того, что данная разница не будет восстановлена в обозримом будущем. Отложенные налоговые активы по дочерним предприятиям, ассоциированным организациям и совместной деятельности признаются при условии высокой вероятности получения в будущем налогооблагаемой прибыли, достаточной для использования вычитаемых временных разниц, и ожидания того, что они будут реализованы в обозримом будущем.

Балансовая стоимость отложенных налоговых активов пересматривается на конец каждого отчетного периода и уменьшается, если вероятность наличия в будущем налогооблагаемой прибыли, достаточной для полного или частичного использования этих активов, более не является высокой.

Отложенные налоговые активы и обязательства по налогу на прибыль рассчитываются с использованием ставок налогообложения (а также положений налогового законодательства), которые были утверждены или практически утверждены законодательством на отчетную дату и, как предполагается, будут действовать в период реализации налогового актива или погашения обязательства.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ
31 ДЕКАБРЯ 2020 ГОДА**
(в тысячах российских рублей)

Оценка отложенных налоговых обязательств и активов отражает налоговые последствия намерений Группы (по состоянию на конец отчетного периода) в отношении способов возмещения или погашения балансовой стоимости активов и обязательств.

Текущий и отложенный налог на прибыль за год

Текущий налог и отложенный налог на прибыль признаются в прибылях или убытках, кроме случаев, когда они относятся к статьям, напрямую отражаемым в составе прочего совокупного дохода или собственного капитала. В этом случае текущие и отложенные налоги также признаются в прочем совокупном доходе или напрямую в капитале соответственно. В случае, когда текущий или отложенный налог возникает в результате первоначального учета сделки по объединению бизнеса, налоговый эффект отражается при учете этих сделок.

2.10. Основные средства

Признание и оценка

Объекты основных средств, за исключением земельных участков, отражаются по фактической стоимости за вычетом накопленных сумм амортизации и убытков от обесценения.

В фактическую стоимость включаются все затраты, непосредственно связанные с приобретением соответствующего актива. В фактическую стоимость активов, возведенных (построенных) собственными силами, включаются затраты на материалы, прямые затраты на оплату труда, все другие затраты, непосредственно связанные с приведением активов в рабочее состояние для использования их по назначению, затраты на демонтаж и перемещение активов и восстановление занимаемого ими участка.

Когда объект основных средств состоит из отдельных компонентов, имеющих разный срок полезного использования, каждый из них учитывается как отдельный объект (значительный компонент) основных средств.

Последующие затраты

Затраты, связанные с заменой части объекта основных средств, увеличивают балансовую стоимость этого объекта в случае, если вероятность того, что Группа получит будущие экономические выгоды, связанные с указанной частью, является высокой и ее стоимость можно будет надежно определить. Балансовая стоимость заменённой части списывается. Затраты на текущее обслуживание объектов основных средств признаются в отчете о прибыли и убытке и прочем совокупном доходе в момент их возникновения.

Амортизация

Амортизация исчисляется от амортизируемой величины, которая представляет собой фактическую стоимость актива или иную заменяющую ее величину за вычетом ликвидационной стоимости этого актива. Амортизация начисляется линейным методом.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ
31 ДЕКАБРЯ 2020 ГОДА**
(в тысячах российских рублей)

Ожидаемые сроки полезного использования основных средств следующие:

Здания и сооружения	От 20 до 70 лет
Оборудование	От 5 до 10 лет
Прочие основные средства	От 2 до 5 лет

Методы амортизации, ожидаемые сроки полезного использования и остаточная стоимость основных средств анализируется по состоянию на каждую дату окончания финансового года и корректируется в случае необходимости.

Объект основных средств списывается в случае продажи или, когда от продолжающегося использования актива не ожидается получения будущих экономических выгод. Доход или убыток от продажи или прочего выбытия объектов основных средств определяется как разница между ценой продажи и балансовой стоимостью этих объектов и признается в прибылях или убытках.

2.11. Инвестиционная недвижимость

Инвестиционная недвижимость представляют собой объекты, используемые для получения арендной платы, приращения капитала или в том или другом случае (в том числе такие объекты, находящиеся на стадии строительства).

К объектам инвестиционной недвижимости Группа относит:

- земли, предназначенные для перепродажи в долгосрочной перспективе по более высокой цене (в результате прироста стоимости) или для будущего неопределенного использования;
- земли, которые сдаются в аренду как самостоятельный объект, либо на которой расположено здание или сооружение, сдающееся в аренду;
- здание, сооружение, сдающиеся в аренду в рамках одного или нескольких договоров операционной аренды (включая здания и сооружения, которые в настоящий момент пустуют или находятся на ремонте, но планируются под сдачу в аренду в будущем), включая объекты инфраструктуры зданий и сооружений:
 - системы электроснабжения, водоснабжения и канализации, освещения, вентиляции, кондиционирования, теплоснабжения, безопасности, пожаротушения и прочие инженерные системы для эксплуатации зданий и сооружений, включая оборудование этих систем;
 - лифты, ворота, заборы, прочие ограждения;
 - деревья, кустарники, газоны и прочие зеленые насаждения;
 - тротуары, дороги, тропинки;
- прочие объекты, расположенные в зданиях и сооружениях, которые сдаются в аренду;
- любые объекты недвижимости, которые строятся или удерживаются компанией для будущего использования с целью получения доходов от сдачи в аренду или/и повышения стоимости капитала.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ
31 ДЕКАБРЯ 2020 ГОДА**
(в тысячах российских рублей)

Имущество, находящееся в процессе строительства или реконструкции с целью последующего использования в качестве инвестиционной недвижимости, учитывается в составе инвестиционной недвижимости. При этом амортизация на такое имущество начинает начисляться с момента окончания строительства или реконструкции и ввода его в эксплуатацию.

Признание и оценка

Объекты инвестиционной недвижимости, за исключением земельных участков, отражаются по фактической стоимости за вычетом накопленных сумм амортизации и убытков от обесценения.

В фактическую стоимость включаются все затраты, непосредственно связанные с приобретением соответствующего актива. В фактическую стоимость активов, возведенных (построенных) собственными силами, включаются затраты на материалы, прямые затраты на оплату труда, все другие затраты, непосредственно связанные с приведением активов в рабочее состояние для использования их по назначению, затраты на демонтаж и перемещение активов и восстановление занимаемого ими участка.

Когда объект инвестиционной недвижимости состоит из отдельных компонентов, имеющих разный срок полезного использования, каждый из них учитывается как отдельный объект (значительный компонент) инвестиционной недвижимости.

Последующие затраты

Затраты, связанные с заменой части объекта инвестиционной недвижимости, увеличивает балансовую стоимость этого объекта в случае, если вероятность того, что Группа получит будущие экономические выгоды, связанные с указанной частью, является высокой и ее стоимость можно будет надежно определить. Балансовая стоимость заменённой части списывается. Затраты на текущее обслуживание объектов инвестиционной недвижимости признаются в отчете о прибыли и убытке и прочем совокупном доходе в момент их возникновения.

Амортизация

Амортизация исчисляется от амортизируемой величины, которая представляет собой фактическую стоимость актива или иную заменяющую ее величину за вычетом ликвидационной стоимости этого актива. Амортизация начисляется линейным методом.

Ожидаемые сроки полезного использования инвестиционной недвижимости следующие:

Здания и сооружения	Свыше 30 лет
Оборудование	От 5 до 20 лет
Прочие объекты	От 5 до 35 лет

Методы амортизации, ожидаемые сроки полезного использования и остаточная стоимость объектов инвестиционной недвижимости анализируется по состоянию на каждую дату окончания финансового года и корректируется в случае необходимости.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ
31 ДЕКАБРЯ 2020 ГОДА**
(в тысячах российских рублей)

Объект инвестиционной недвижимости списывается в случае продажи или, когда от продолжающегося использования актива не ожидается получения будущих экономических выгод. Доход или убыток от продажи или прочего выбытия объектов инвестиционной недвижимости определяется как разница между ценой продажи и балансовой стоимостью этих объектов и признается в прибылях или убытках.

При изменении характера использования объектов инвестиционной недвижимости может происходить смена их классификации. Перевод объектов из состава основных средств в категорию инвестиционной недвижимости производится в момент завершения использования объекта Группой в собственных административных целях. Перевод объектов из состава инвестиционной недвижимости в категорию основных средств производится в момент начала использования объекта Группой в собственных административных целях.

Доход от реализации объектов инвестиционной недвижимости

Доход от реализации объектов инвестиционной недвижимости по договорам купли-продажи отражается в момент перехода контроля над объектом инвестиционной недвижимости к покупателю.

2.12. Обесценение материальных активов, за исключением гудвила

Группа проводит проверку наличия индикаторов обесценения балансовой стоимости материальных активов на каждую отчетную дату. В случае обнаружения любых таких индикаторов рассчитывается возмещаемая стоимость соответствующего актива с целью определения размера убытка от обесценения (если таковой имеется). В тех случаях, когда невозможно оценить возмещаемую стоимость отдельного актива, Группа оценивает возмещаемую стоимость единицы, генерирующей денежные средства (ЕГДС), к которой относится такой актив. Стоимость корпоративных активов Группы также распределяется на отдельные ЕГДС или наименьшие группы ЕГДС, для которых может быть найден разумный и последовательный метод распределения.

Возмещаемая стоимость определяется как наибольшее из двух значений: справедливой стоимости актива за вычетом затрат на реализацию и ценности использования. При оценке ценности использования расчетные будущие потоки денежных средств дисконтируются до текущей стоимости с использованием коэффициента дисконтирования до налогообложения, отражающего текущую рыночную оценку стоимости денег во времени и рисков, присущих данному активу, в отношении которых оценка будущих денежных потоков не корректировалась.

Если возмещаемая стоимость актива (или ЕГДС) оказывается ниже его балансовой стоимости, балансовая стоимость этого актива (ЕГДС) уменьшается до возмещаемой стоимости. Убытки от обесценения сразу отражаются в прибылях или убытках.

В случаях, когда убыток от обесценения впоследствии восстанавливается, балансовая стоимость актива (ЕГДС) увеличивается до суммы, полученной в результате новой оценки его возмещаемой стоимости, таким образом, чтобы новая балансовая стоимость не превышала балансовую стоимость, которая была бы определена, если бы по этому активу (ЕГДС) не был отражен убыток от обесценения в предыдущие годы. Восстановление убытка от обесценения сразу же отражается в прибылях или убытках.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ
31 ДЕКАБРЯ 2020 ГОДА**
(в тысячах российских рублей)

2.13. Финансовые активы

Классификация и оценка финансовых активов

Группа классифицирует свои финансовые активы по двум следующим категориям оценки:

- Оцениваемые по справедливой стоимости (отражаются через прочий совокупный доход либо через прибыли и убытки);
- Оцениваемые по амортизированной стоимости.

Классификация зависит от бизнес-модели Группы, нацеленной на управление финансовыми активами, и от предусмотренных договором денежных потоков.

Финансовые активы классифицируются как оцениваемые по амортизированной стоимости, если выполняются следующие условия:

- актив удерживается в рамках бизнес-модели, целью которой является получение предусмотренных договором денежных потоков; и
- денежные потоки, предусмотренные договором, предусматривают исключительно потоки в счет погашения основной суммы долга и процентов.

Финансовые активы классифицируются как оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, если выполняются следующие условия:

- актив удерживается в рамках бизнес-модели, целью которой является как получение предусмотренных договором денежных потоков, так и продажа актива; и
- денежные потоки, предусмотренные договором, предусматривают исключительно потоки в счет погашения основной суммы долга и процентов.

Финансовые активы классифицируются как оцениваемые по справедливой стоимости через прибыли или убытки, если они не были классифицированы ни как оцениваемые по амортизированной стоимости, ни как оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход. Кроме того, при первоначальном признании по усмотрению Группы актив может быть классифицирован как оцениваемый по справедливой стоимости через прибыли или убытки, если такая классификация исключит или значительно снизит несоответствия в учете.

Оценка того, являются ли денежные потоки исключительно выплатой основного долга и процентов, выполняется при первоначальном признании актива и впоследствии не изменяется.

Для активов, оцениваемых по справедливой стоимости, прибыли и убытки будут отражаться либо в составе отчета о прибылях и убытках, либо в составе прочего совокупного дохода.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ
31 ДЕКАБРЯ 2020 ГОДА**
(в тысячах российских рублей)

Для инвестиций в долевыми инструментами, не предназначенных для торговли, это будет зависеть от того, сделала ли Группа безотзывный выбор на момент первоначального признания по учету инвестиций в долевыми инструментами по справедливой стоимости в составе прочего совокупного дохода. Группа реклассифицирует долговые инвестиции тогда и только тогда, когда изменяется ее бизнес-модель по управлению этими активами.

Группа первоначально признает финансовые активы в отчете о финансовом положении тогда, когда становится стороной по договору в соответствии с условиями сделки. Финансовые активы прекращают признаваться, когда права на получение денежных потоков от финансовых активов истекли или были переданы, и Группа передала практически все риски и выгоды, связанные с владением активом.

Финансовые активы первоначально оцениваются Группой по справедливой стоимости, а также, в случае финансовых активов, отражаемых не по справедливой стоимости через прибыли и убытки, с учетом транзакционных издержек, напрямую связанных с приобретением финансовых активов.

Транзакционные издержки финансовых активов, отражаемые по справедливой стоимости через прибыли и убытки, относятся непосредственно на прибыль или убыток. Финансовые активы со встроенными производными инструментами оцениваются целиком при определении того, являются ли их денежные потоки исключительно выплатой основной суммы и процентов.

Долговые инструменты

Последующая оценка долговых инструментов зависит от бизнес-модели Группы по управлению активами и характеристик денежных потоков актива. Большая часть долговых инструментов Группы представлена счетами торговой дебиторской задолженности и дебиторской задолженности по займам и оценивается по амортизируемой стоимости с использованием эффективной процентной ставки, поскольку данные инструменты удерживаются в рамках бизнес-модели, нацеленной на получение предусмотренных договорами денежных потоков, являющихся исключительно погашением основной суммы долга и процентов на непогашенную часть основной суммы. Процентный доход от данных финансовых активов включается в состав финансового дохода, используя метод эффективной процентной ставки. Любая прибыль или убыток, возникающие при прекращении признания, признается непосредственно в составе прибыли или убытка и отражается в прочих прибылях/убытках вместе с прибылями и убытками от курсовых разниц. Убытки от обесценения представлены в отдельной строке в отчете о прибылях и убытках.

Денежные средства и их эквиваленты

Денежные средства и их эквиваленты включают остатки денежных средств, денежные депозиты и короткие высоколиквидные инвестиции с первоначальным сроком погашения не более трех месяцев, по которым можно получить заранее определенные суммы денег, и риск изменения стоимости которых является незначительным.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ
31 ДЕКАБРЯ 2020 ГОДА**
(в тысячах российских рублей)

Обесценение

Финансовые активы Группы, оцениваемые по амортизируемой стоимости (представленные денежными средствами и их эквивалентами, торговой и прочей дебиторской задолженностью, займами выданными), попадают под правила обесценения МСФО (IFRS) 9. Группа применяет модель ожидаемых кредитных убытков, связанную с ее долговыми инструментами, учитываемыми по амортизированной стоимости. Применяемая методология обесценения зависит от того, произошло ли значительное увеличение кредитного риска. Для торговой и прочей дебиторской задолженности, а также займов выданных Группа применяет упрощенный подход, разрешенный МСФО (IFRS) 9, который требует признания ожидаемых убытков при первоначальном признании торговой дебиторской задолженности и займов выданных. Будущие кредитные убытки по существенным контрагентам, в т.ч. банкам, определяются с учетом кредитного рейтинга конкретного контрагента и соответствующей ему вероятности дефолта. Требования МСФО (IFRS) 9, касающиеся обесценения, не применяются к долевым инструментам вне зависимости от категории, в которую они определены, и к инструментам, определенным в категорию оцениваемых по справедливой стоимости с отнесением ее изменения в состав прибыли или убытка за период.

Для активов, учитываемых по амортизируемой стоимости, величина обесценения рассчитывается как разница между балансовой стоимостью актива и текущей стоимостью прогнозируемых будущих денежных потоков, дисконтированной с использованием первоначально рассчитанной эффективной ставки процента.

Метод эффективной процентной ставки

Метод эффективной процентной ставки используется для расчета амортизированной стоимости долгового обязательства и распределения процентных доходов на соответствующий период. Эффективная процентная ставка – это ставка дисконтирования ожидаемых будущих денежных поступлений (включая все полученные или сделанные платежи по долговому инструменту, являющиеся неотъемлемой частью ЭПС, затраты по оформлению сделки и прочие премии или дисконты) на ожидаемый срок до погашения долгового инструмента или (если применимо) на более короткий срок до балансовой стоимости на момент принятия долгового инструмента к учету.

Прекращение признания финансовых активов

Группа прекращает признание финансовых активов только в случае прекращения договорных прав на денежные потоки по ним или в случае передачи финансового актива и соответствующих рисков и выгод другой стороне. Если Группа не передает и не сохраняет все основные риски и выгоды от владения активом и продолжает контролировать переданный актив, то она продолжает отражать свою долю в данном активе и связанные с ним возможные обязательства.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ
31 ДЕКАБРЯ 2020 ГОДА**
(в тысячах российских рублей)

2.14. Финансовые обязательства

Финансовые обязательства Группы, включая облигационный заем, банковские кредиты, торговую и прочую кредиторскую задолженность, первоначально отражаются в учете по справедливой стоимости за вычетом транзакционных издержек. В дальнейшем, финансовые обязательства оцениваются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки.

Группа прекращает признание финансовых обязательств только в случае их погашения, аннулирования или истечения срока требования по ним. Разница между балансовой стоимостью финансового обязательства, признание которого прекращается, и уплаченным или причитающимся к уплате вознаграждением признается в прибыли или убытке.

2.15. Оценочные обязательства

Оценочные обязательства отражаются в учете, когда у Группы есть обязательства (юридические или обусловленные нормами делового оборота), возникшие в результате прошлых событий, и существует высокая вероятность того, что Группа должна будет погасить данные обязательства, при этом размер таких обязательств может быть оценен.

Величина оценочного обязательства, отражаемая в учете, представляет собой наилучшую оценку суммы, необходимой для погашения обязательства, определенную на конец отчетного периода с учетом рисков и неопределенностей, характерных для данного обязательства. Если величина оценочного обязательства рассчитывается на основании предполагаемых денежных потоков по погашению обязательства, то оценочное обязательство определяется как дисконтированная стоимость таких денежных потоков (если влияние стоимости денег во времени является существенным).

Если ожидается, что выплаты, необходимые для погашения обязательства, будут частично или полностью возмещены третьей стороной, соответствующая дебиторская задолженность отражается в качестве актива при условии полной уверенности в том, что возмещение будет получено, и наличии возможности для надежной оценки суммы этой дебиторской задолженности.

Обременительные договоры

Существующие обязательства по обременительным договорам учитываются в составе оценочных обязательств и оцениваются по тем же принципам. Договор считается обременительным, если неизбежные затраты на выполнение обязательств по договору или расторжение договора превышают ожидаемые от исполнения договора экономические выгоды.

Условные обязательства и активы

Условные обязательства не признаются в консолидированном отчете о финансовом положении, но раскрываются в консолидированной финансовой отчетности за исключением случая, когда отток средств в результате их погашения маловероятен. Условный актив не признается в консолидированном отчете о финансовом положении, но раскрывается в консолидированной финансовой отчетности, когда приток экономических выгод вероятен.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ
31 ДЕКАБРЯ 2020 ГОДА**
(в тысячах российских рублей)

3. СУЩЕСТВЕННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ИСТОЧНИКИ НЕОПРЕДЕЛЕННОСТИ В ОЦЕНКАХ

В процессе применения учетной политики Группы, как описано в Примечании 2, руководство должно делать предположения, оценки и допущения в отношении балансовой стоимости активов и обязательств, которые не являются очевидными из других источников. Оценочные значения и лежащие в их основе допущения формируются исходя из прошлого опыта и прочих факторов, которые считаются уместными в конкретных обстоятельствах. Фактические результаты могут отличаться от данных оценок.

Оценки и связанные с ними допущения регулярно пересматриваются. Изменения в оценках отражаются в том периоде, в котором оценка была пересмотрена, если изменение влияет только на этот период, либо в том периоде, в котором оценка была пересмотрена, и в будущих периодах, если изменение влияет как на текущие, так и на будущие периоды.

3.1 Существенные суждения в применении учетной политики Группы

Ниже перечислены существенные суждения, которые руководство использовало при применении учетной политики Группы и которые оказывают наиболее значительное влияние на суммы, признанные в финансовой отчетности (кроме суждений, связанных с оценками, которые представлены отдельно ниже).

Определение того, является ли приобретаемый комплекс бизнесом

В 2019 и 2020 годах Группа выступала приобретателем ряда активов и имущественных комплексов (Примечания 5 и 6), в том числе в рамках сделок под общим контролем. Согласно учетной политике Группы, стоимость, по которой данные активы подлежат первоначальному признанию, в значительной степени зависит от того, отвечает ли приобретаемый комплекс определению бизнеса согласно МСФО (IFRS) 3, которое в свою очередь претерпело изменения с 1 января 2020 года (Примечание 2.3). Наиболее сложным аспектом данного вопроса является определение того, включает ли приобретенная совокупность видов деятельности и активов принципиально значимый процесс.

3.2. Основные источники неопределенности в оценках

Ниже приведены основные допущения относительно будущего и другие основные источники неопределенности в оценках на отчетный период, которые с большой долей вероятности могут приводить к существенным корректировкам балансовой стоимости активов и обязательств в течение следующего финансового года.

Ниже перечислены существенные допущения, где существует неопределенность в оценках, и которые наиболее существенно влияют на суммы, отраженные в консолидированной финансовой отчетности:

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ
31 ДЕКАБРЯ 2020 ГОДА**
(в тысячах российских рублей)

Оценка инвестиционной недвижимости (Примечание 5)

Для определения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости на каждую отчетную дату Группа привлекает независимого оценщика. Справедливая стоимость инвестиционной недвижимости используется Группой для:

- отражения справедливого вознаграждения при продаже объектов инвестиционной недвижимости в результате сделок с компаниями, находящимися под общим контролем с Группой, как если бы данные сделки осуществлялись на рыночных условиях;
- оценки справедливой стоимости инвестиции в закрытый паевой инвестиционный фонд, активы которого состоят из объектов инвестиционной недвижимости, сдаваемых в аренду;
- раскрытия справедливой стоимости инвестиционной недвижимости в консолидированной финансовой отчетности на каждую отчетную дату.

Возможность возмещения отложенных налоговых активов

Балансовая стоимость отложенных налоговых активов пересматривается на каждую отчетную дату и уменьшается, если вероятность получения в будущем налогооблагаемой прибыли, достаточной для полного или частичного возмещения этих активов, более не является высокой.

4. ИНФОРМАЦИЯ ПО СЕГМЕНТАМ

Группа выделяет два основных сегмента, которые являются стратегическими направлениями ее деятельности, остальные второстепенные виды деятельности Группы объединены в сегмент «прочие»:

- Рентный сегмент: сдача в аренду офисов класса «С», дач и коттеджей на территории Москвы и Московской области;
- Продажа объектов недвижимости;
- Прочие виды деятельности.

Основным для деятельности Группы является рентный сегмент. На периодической основе руководство Группы оценивает наиболее эффективную стратегию работы в отношении каждого объекта инвестиционной недвижимости, которая заключается либо в том, чтобы продолжать сдавать данный объект в аренду, либо выставить его на продажу.

При заключении соглашения с покупателем о продаже ранее сдаваемого в аренду объекта он переводится в состав сегмента по продаже объектов недвижимости. Однако, поскольку показатели, касающиеся активов и обязательств отдельных сегментов, не анализируются руководством, ответственным за принятие решений по операционной деятельности, то они также не приводятся в настоящей консолидированной финансовой отчетности.

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2020 ГОДА
(в тысячах российских рублей)

Оценка результатов осуществляется на основе группы операционных и финансовых показателей, которые отражаются во внутренних отчётах и отслеживаются руководством Компании. В качестве одного из основных финансовых показателей используется валовая прибыль сегмента. Руководство полагает, что подобная информация является оптимальной для оценки результатов деятельности отдельных сегментов, так как позволяет сравнивать их результаты с аналогичными показателями других компаний этой же отрасли.

При этом показатель выручки по сегментам отличается от показателя выручки Группы по МСФО, т.к. он включает также доход от реализации инвестиционной недвижимости. В прочих аспектах, принципы учетной политики отчетных сегментов не отличаются от принципов учетной политики Группы.

Информация о финансовых результатах деятельности каждого сегмента представлена ниже:

4.1. Выручка и прибыль по сегментам

	За год, закончившийся	
	31 декабря 2020 года	31 декабря 2019 года
Рентный сегмент: Выручка от сдачи в аренду	3 491 033	3 369 438
Продажа объектов недвижимости: Доход от реализации объектов недвижимости	2 689 275	3 500 027
Прочие виды деятельности: Выручка от прочих услуг	184 023	402 643
Итого по сегментам	6 364 331	7 272 108
Рентный сегмент: Валовая прибыль	1 901 155	1 613 178
Продажа объектов недвижимости: Прибыль от реализации инвестиционной недвижимости	1 578 303	3 163 954
Прочие виды деятельности: Валовый убыток	(266 011)	(138 007)
Итого по сегментам	3 213 447	4 639 125
Нераспределяемые суммы		
Коммерческие расходы	(66 798)	(78 487)
Административные расходы	(642 596)	(682 848)
Амортизация	(530 569)	(500 565)
Обесценение инвестиционной недвижимости	(48 463)	(325 965)
Прочие операционные доходы и расходы	(136 802)	(130 446)
Результаты от операционной деятельности	1 788 219	2 920 814
Финансовые доходы	174 771	342 447
Финансовые расходы	(1 014 822)	(1 090 378)
(Убыток) / прибыль от участия в совместной деятельности	(2 860)	52 221
Прибыль от приобретения, выбытия дочерних компаний и прочих реорганизаций Группы	16 598	1 066 868
Курсовые разницы	90 850	(8 138)
Прибыль до налогообложения	1 052 756	3 283 834

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2020 ГОДА
(в тысячах российских рублей)

Представленная выше выручка сегментов получена как от внешних арендаторов и покупателей недвижимости и услуг, так и от связанных сторон. Для целей предоставления финансовой отчётности, продажи между сегментами были исключены. Сверка выручки по сегментам к выручке Группы представлена следующим образом:

	За год, закончившийся	
	31 декабря 2020 года	31 декабря 2019 года
Выручка по сегментам	6 364 331	7 272 108
Доход от реализации объектов недвижимости	(2 689 275)	(3 500 027)
Итого выручка Группы	3 675 056	3 772 081

Прибыль сегмента определена как доходы сегмента без распределения административных расходов и заработной платы директоров, финансовых доходов, прочих прибылей и убытков, а также финансовых расходов. Этот показатель представляется руководству, ответственному за принятие решений по операционной деятельности, для распределения ресурсов и оценки результатов по сегментам.

5. ИНВЕСТИЦИОННАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Инвестиционная недвижимость состоит из зданий офисной недвижимости, коттеджей, дач и земельных участков. В состав инвестиционной недвижимости также включаются все инженерно-технические системы и мебель, необходимые для использования зданий в состоянии пригодном для сдачи в аренду. Инвестиционная недвижимость используется Группой для сдачи в аренду или удерживается в целях получения выгоды от прироста рыночной стоимости. В случае продажи зданий офисной недвижимости договоры аренды с текущими арендаторами не расторгаются, и Группа получает доход от аренды вплоть до перехода права собственности на нового владельца.

Инвестиционная недвижимость Группы представлена ниже. Объекты инвестиционной недвижимости, определенные как «вне рентного пула», удерживаются с целью приращения капитала Группы, а именно продажи в долгосрочной перспективе, находятся в стадии строительства или в состоянии капитального ремонта.

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2020 ГОДА
(в тысячах российских рублей)

	31 декабря 2020 года		31 декабря 2019 года	
	кол-во	площадь, тыс.кв.м.	кол-во	площадь, тыс.кв.м.
Здания офисной коммерческой недвижимости, всего	99	433	105	471
- из них вне рентного пула	12	20	12	9
Коттеджи и дачные строения в г. Москве и Московской области, всего	149	44	182	48
- из них вне рентного пула	21	4	49	6
Земельные участки, всего	89	2 147	146	1 039
- из них земельные участки по офисной недвижимости	4	114	4	114
- из них земельные участки по загородной недвижимости	85	2 033	142	925

В 2020 году были приобретены земельные участки в Самарской области площадью 1 194 тыс.кв.м. Стоимость приобретения составила 412 044 тыс. рублей. Аванс на приобретение этих участков был выдан в декабре 2019 года (Примечание 7).

Снижение количества объектов инвестиционной недвижимости в 2020 году по сравнению с 2019 годом обусловлено продажей зданий коммерческой недвижимости, коттеджей и дачных строений, а также земельных участков в г. Москве и Московской области в ходе обычной операционной деятельности.

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2020 ГОДА
(в тысячах российских рублей)

Ниже представлена информация об изменении баланса инвестиционной недвижимости за 2020 и 2019 годы.

	Офисная коммерческая недвижимость					Коттеджи, дачи и земля в г. Москве, Московской и Самарской областях					
	Земельные участки	Здания и сооружения	Оборудование, мебель и прочее	НЗС	Итого офисная недвижимость	Земельные участки	Здания и сооружения	Оборудование, мебель и прочее	НЗС	Итого коттеджи, дачи и земля	ИТОГО
Балансовая стоимость на 1 января 2019 года	209 818	3 134 168	296 331	541 498	4 181 815	3 017 350	2 060 132	83 287	244 628	5 405 397	9 587 212
Поступления	-	1 129 215	26 300	205 522	1 361 037	94 406	127 538	-	254 335	476 279	1 837 316
Ввод в эксплуатацию объектов незавершенного строительства	-	323 931	177 739	(501 670)	-	-	237 468	52 027	(289 495)	-	-
Выбытие (продажа)	-	(241 762)	(28 678)	-	(270 440)	(22 530)	(37 007)	3	-	(59 534)	(329 974)
Поступление при приобретении дочерних компаний	-	1 119 522	348 043	-	1 467 565	-	-	-	-	-	1 467 565
Выбытие при выбытии дочерних компаний	(143 215)	(677 437)	(74 497)	-	(895 149)	-	-	-	-	-	(895 149)
Начисление амортизации	-	(210 920)	(110 195)	-	(321 115)	-	(149 815)	(27 875)	-	(177 690)	(498 805)
Обесценение	-	(312 770)	-	-	(312 770)	(13 195)	-	-	-	(13 195)	(325 965)
Балансовая стоимость на 31 декабря 2019 года	66 603	4 263 947	635 043	245 350	5 210 943	3 076 031	2 238 316	107 442	209 468	5 631 257	10 842 200
Поступление	-	-	-	544 144	544 144	412 189	-	-	199 751	611 940	1 156 084
Ввод в эксплуатацию объектов незавершенного строительства	-	34 519	51 662	(86 181)	-	-	175 475	10 990	(186 465)	-	-
Выбытие (продажа)	-	(759 572)	(30 648)	-	(790 220)	(137 325)	(48 744)	(945)	(133 738)	(320 752)	(1 110 972)
Перевод в состав НЗС при реконструкции здания	-	(67 817)	-	67 817	-	-	-	-	-	-	-
Прочие выбытия	-	(55)	(8 864)	-	(8 919)	-	-	-	-	-	(8 919)
Начисление амортизации	-	(222 252)	(92 218)	-	(314 470)	-	(174 707)	(27 254)	-	(201 961)	(516 431)
Обесценение	-	-	-	-	-	(47 799)	(664)	-	-	(48 463)	(48 463)
Балансовая стоимость на 31 декабря 2020 года	66 603	3 248 770	554 975	771 130	4 641 478	3 303 096	2 189 676	90 233	89 016	5 672 021	10 313 499

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2020 ГОДА
(в тысячах российских рублей)

	Офисная коммерческая недвижимость					Коттеджи, дачи и земля в г. Москве, Московской и Самарской областях					
	Земельные участки	Здания и сооружения	Оборудование, мебель и прочее	НЗС	Итого офисная недвижимость	Земельные участки	Здания и сооружения	Оборудование, мебель и прочее	НЗС	Итого коттеджи, дачи и земля	ИТОГО
Первоначальная стоимость	66 603	5 765 056	1 136 872	245 350	7 213 881	3 076 031	3 326 254	375 163	209 468	6 986 916	14 200 797
Накопленная амортизация	-	(1 501 109)	(501 829)	-	(2 002 938)	-	(1 087 938)	(267 721)	-	(1 355 659)	(3 358 597)
Остаточная стоимость на 31 декабря 2019 года	66 603	4 263 947	635 043	245 350	5 210 943	3 076 031	2 238 316	107 442	209 468	5 631 257	10 842 200
Первоначальная стоимость	66 603	4 637 086	1 120 541	771 130	6 595 360	3 303 096	3 450 709	357 645	89 016	7 200 466	13 795 826
Накопленная амортизация	-	(1 388 316)	(565 566)	-	(1 953 882)	-	(1 261 033)	(267 412)	-	(1 528 445)	(3 482 327)
Остаточная стоимость на 31 декабря 2020 года	66 603	3 248 770	554 975	771 130	4 641 478	3 303 096	2 189 676	90 233	89 016	5 672 021	10 313 499

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
 ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2020 ГОДА
 (в тысячах российских рублей)**

В марте 2019 года в результате сделки под общим контролем компания АО «Бизнес-Недвижимость» приобрела 54 объекта офисной недвижимости у ПАО «МГТС» и 1 объект офисной недвижимости у АО «МГТС-Недвижимость». Данные объекты были признаны к учету по балансовой стоимости 1 467 565 тыс. рублей, по которой они учитывались в финансовой отчетности связанной стороны (Примечание 13.3). Все приобретенные объекты недвижимости сдаются в аренду.

В 2019 году Группа приобрела комплекс зданий у связанной стороны ОАО НПК «НИИДАР», стоимостью приобретения 1 083 333 тыс. рублей. В 2020 году Группа продала эти же здания ОАО НПК «НИИДАР» за ту же сумму. Остаточная стоимость зданий на момент продажи составила 741 035 тыс. рублей. За время владения комплексом Группа признала обесценение в размере 294 255 тыс. рублей (в 2019 году) и амортизацию в размере 48 043 тыс. рублей (15 077 тыс. рублей в 2019 году и 32 966 тыс. рублей в 2020 году).

В апреле 2019 года Группа продала 100%-ную долю в компании АО «ОРК» связанной стороне (Примечание 28.1). В результате сделки часть объектов офисной недвижимости, балансовой стоимостью 895 149 тыс. рублей выбыла из портфеля инвестиционной недвижимости Группы.

В 2020 году было принято решение о реконструкции здания, расположенного по адресу: г.Москва, ул. Н.Арбат, д.2, в многофункциональный комплекс. Балансовая стоимость здания на дату принятия решения в сумме 67 817 тыс. рублей была переведена в состав незавершенного строительства.

В 2020 году Группа продала земельный участок с объектом незавершенного строительства, выбытие НЗС по которому составило 133 738 тыс. рублей.

Инвестиционная недвижимость Группы была оценена независимым оценщиком – компанией ООО «Кушман энд Вэйкфилд» по состоянию на 31 декабря 2020 года и 31 декабря 2019 года.

В результате проведенной оценки справедливой стоимости инвестиционной недвижимости на 31 декабря 2020 года и 31 декабря 2019 года были выявлены ряд объектов инвестиционной недвижимости с признаками обесценения. По данным объектам было признано обесценение в размере 48 463 тыс. рублей и 325 965 тыс. рублей соответственно, которое Группа отразила в консолидированном отчете о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе.

Ниже приведены данные о справедливой стоимости объектов инвестиционной недвижимости на каждую отчетную дату:

	31 декабря 2020 года		31 декабря 2019 года	
	Балансовая стоимость	Справедливая стоимость	Балансовая стоимость	Справедливая стоимость
Здания и земельные участки по офисной недвижимости	4 641 478	15 017 351	5 210 943	17 760 124
Коттеджи, дачные строения и земельные участки в г. Москве, Московской и Самарской областях	5 672 021	25 198 238	5 631 257	24 649 700
	10 313 499	40 215 589	10 842 200	42 409 824

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2020 ГОДА
(в тысячах российских рублей)**

Здания и земельные участки офисной недвижимости

Балансовая стоимость формируется как стоимость зданий, сооружений, включая инженерные коммуникации, стоимости капитальных ремонтов и прочего неотделимого наполнения зданий. В группу входят офисные здания, склады, земельные участки под офисной недвижимостью, сдаваемой в аренду.

Для оценки офисных зданий и складов применялся доходный метод (уровень 3 иерархии справедливой стоимости). В соответствии с доходным методом, стоимость определяется на основе оценки будущих поступлений денежных средств и соответствующих затрат. Доходный метод определяет стоимость объекта на основе чистой приведенной стоимости чистых денежных потоков, генерируемых конкретным объектом. Основными допущениями, использованными при оценке офисной недвижимости являлись: ставки аренды, ставка дисконтирования, ставка капитализации, уровень вакантности.

Для оценки земельных участков использовался сравнительный метод (уровень 3 иерархии справедливой стоимости). Оценка сравнительным методом подразумевает использование всех доступных данных по продажам сопоставимых объектов, имевшим место ранее, а также корректировку цен с учетом различий между проданными объектами и объектами, указанными выше.

Коттеджи, дачные строения и земельные участки в г. Москве, Московской и Самарской областях

Балансовая стоимость формируется как стоимость коттеджей и земельных участков, расположенных на территории Хорошевского Серебряного бора, в Московской и Самарской областях, включая инженерные коммуникации, стоимости капитальных ремонтов и прочего неотделимого наполнения. Для оценки данных объектов использовался сравнительный метод (уровень 3 иерархии справедливой стоимости). Основными допущениями, использованными для оценки коттеджей и земельных участков, являлись выбранные объекты – аналоги, а также различные коэффициенты, использованные для приведения рыночной цены объекта-аналога к справедливой стоимости объекта оценки.

6. ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА

К объектам основных средств Группа относит материальные активы, предназначенные для использования в процессе предоставления услуг и поставки товаров в течение срока, превышающего один год. Основные средства Группы по состоянию на 31 декабря 2020 года представлены в основном зданием и оборудованием фитнес-клуба «Олимпик Стар», а также офисным оборудованием.

Объекты основных средств, за исключением земельных участков, отражаются по фактической стоимости за вычетом накопленных сумм амортизации и убытков от обесценения.

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2020 ГОДА
(в тысячах российских рублей)

Ниже представлена информация об изменении первоначальной стоимости основных средств и накопленной амортизации за отчетный период.

	Здания	Машины и оборудова- ние	Прочие основные средства	НЗС	ИТОГО
Первоначальная стоимость					
На 1 января 2019 года	-	4 464	2 213	-	6 677
Поступления	-	-	1 908	247 906	249 814
Ввод в эксплуатацию из НЗС	-	2 744	4 023	(6 767)	-
На 31 декабря 2019 года	-	7 208	8 144	241 139	256 491
Поступления	-	-	-	233 706	233 706
Ввод в эксплуатацию из НЗС	-	59 194	9 900	(69 094)	-
Поступления при приобретении дочерних компаний	343 100	-	-	-	343 100
Выбытие при выбытии дочерних компаний	-	-	(4 073)	-	(4 073)
На 31 декабря 2020 года	343 100	66 402	13 971	405 751	829 224
Накопленная амортизация					
На 1 января 2019 года	-	(1 016)	(168)	-	(1 184)
Начисление	-	(1 773)	(1 464)	-	(3 237)
На 31 декабря 2019 года	-	(2 789)	(1 632)	-	(4 421)
Начисление	(3 574)	(9 133)	(1 298)	-	(14 005)
Выбытие при выбытии дочерних компаний	-	-	1 431	-	1 431
На 31 декабря 2020 года	(3 574)	(11 922)	(1 499)	-	(16 995)
Балансовая стоимость					
На 31 декабря 2019 года	-	4 419	6 512	241 139	252 070
На 31 декабря 2020 года	339 526	54 480	12 472	405 751	812 229

В 2020 году Группа продала 100% долю в компании ООО «ТелекомКапСтрой» (Примечание 28.2). В результате выбытия данной компании баланс основных средств уменьшился на 2 642 тыс. рублей.

Увеличение баланса основных средств связано с капитальным ремонтом, проводимым в здании фитнес-клуба «Олимпик Стар» (ООО «ПГК»), а также обновлением фитнес-оборудования.

В 2020 году в рамках реорганизации в форме выделения с одновременным присоединением от связанной стороны в Группу поступила новая компания АО «Олимпик Стар» (Примечание 13.4). Данная сделка была расценена как сделка под общим контролем, а приобретение компании АО «Олимпик Стар» как приобретение актива, так как фактически в результате данной сделки Группа получила в собственность только здание фитнес-центра по адресу: г.Москва, ул.Рублевское ш., д.10. Данное здание было признано к учету по справедливой стоимости в размере 343 100 тыс. рублей. Оценка справедливой стоимости здания была сделана независимым оценщиком ООО «Кушман Энд Вэйкфилд» по состоянию на дату приобретения.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
 ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2020 ГОДА
 (в тысячах российских рублей)**

По состоянию на 31 декабря 2020 года существовали индикаторы возможного обесценения основных средств фитнес-клуба «Олимпик Стар» совместно учитываемых на балансах дочерних компаний Группы ООО «ПГК» и АО «Олимпик Стар». Руководство Группы провело соответствующий анализ возможного обесценения основных средств фитнес-клуба. Для этого руководством Группы была рассчитана чистая приведенная стоимость будущих денежных потоков от деятельности фитнес-клуба с учетом прогнозом потоков поступлений денежных средств до 2025 года.

Ставки капитализации и дисконтирования, использованные в расчете, составили 11% и 14,2% соответственно.

В результате проведенного анализа руководство Группы считает, что обесценение основных средств фитнес-клуба по состоянию на 31 декабря 2020 года отсутствует.

7. АВАНСЫ, ВЫДАННЫЕ ЗА ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ

Авансы, выданные за внеоборотные активы, представлены следующим образом:

	31 декабря 2020 года	31 декабря 2019 года
Капитальный ремонт офисных зданий коммерческой недвижимости	36 436	344 331
Приобретение/строительство объектов недвижимости	805 533	907 871
Капитальный ремонт фитнес-клуба	-	82 818
Капитальный ремонт имущественного фонда загородной недвижимости	15 165	34 667
Итого	857 134	1 369 687

Авансы, выданные на приобретение/строительство объектов недвижимости, на 31 декабря 2020 года и 31 декабря 2019 года представляют собой авансы на приобретение земельных участков в г. Москве, Самарской области, а также авансирование строительства многофункционального комплекса по адресу г.Москва, Н.Арбат, д.2

В 2020 году закрылся аванс на приобретение земельных участков в Самарской области в сумме 412 044 тыс. рублей. Также, в 2020 году закрылся аванс в сумме 344 331 тыс. рублей, выданный подрядчикам, осуществляющим капитальный ремонт здания офисной коммерческой недвижимости, расположенного по адресу ул. Профсоюзная, д.154.

Также в 2020 году закрыт аванс, выданный под капитальный ремонт фитнес-клуба.

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2020 ГОДА
(в тысячах российских рублей)

8. ДОЛГОСРОЧНЫЕ И КРАТКОСРОЧНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ

	31 декабря 2020 года	31 декабря 2019 года
Долгосрочные инвестиции		
Инвестиции, учитываемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	495 171	505 781
Прочие инвестиции, учитываемые по амортизированной стоимости	13 060	12 586
Итого	508 231	518 367

Инвестиции, учитываемые по справедливой стоимости представлены паями в Закрытых паевых инвестиционных фондах. Группа классифицирует данные инвестиции как инвестиции, учитываемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток. Результат от изменения справедливой стоимости паев, а также доход, полученный по инвестиционным паям в течение периода отражен в финансовых доходах/расходах Группы.

	31 декабря 2020 года	31 декабря 2019 года
Краткосрочные инвестиции, учитываемые по амортизированной стоимости		
Займы, выданные связанным сторонам в рублях	101 600	152 900
Займы, выданные третьим сторонам в рублях	28 920	28 920
Банковские депозиты в рублях со сроком размещения более 3-х месяцев	-	6 300
Итого	130 520	188 120

Банковские депозиты были размещены в банках с кредитным рейтингом BB- (Fitch Ratings). Процентные ставки по размещению банковских депозитов составили:

- по состоянию на 31 декабря 2019 года – от 3.7% до 3.72%

Займы были выданы под следующие процентные ставки:

- по состоянию на 31 декабря 2020 года – от 11.75% до 13,0%;
- по состоянию на 31 декабря 2019 года – от 10% до 11.75%

Справедливая стоимость займов не отличается значительно от их балансовой стоимости.

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2020 ГОДА
(в тысячах российских рублей)

9. ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ АРЕНДАТОРОВ, ЗАКАЗЧИКОВ

Краткосрочная дебиторская задолженность арендаторов, заказчиков:

	31 декабря 2020 года	31 декабря 2019 года
Дебиторская задолженность по операционной аренде	425 177	411 803
Дебиторская задолженность по продаже объектов недвижимости	2 113 295	456 462
Дебиторская задолженность от оказываемых услуг	74 380	195 260
Резерв под ожидаемые кредитные убытки по дебиторской задолженности	(179 122)	(69 490)
Итого	2 433 730	994 035

В 2020 году Группа продала комплекс зданий ОАО НПК «НИИДАР» за 1 300 000 тыс. рублей с НДС (Примечание 5) с отсрочкой платежа до 30 сентября 2021 года, а также земельный участок с объектом недвижимости, расположенные в Хорошевском Серебряном Бору стоимостью 400 000 тыс. рублей (НДС не облагается) с отсрочкой платежа до 31 декабря 2021 года. Дебиторская задолженность по данным продажам оставалась не погашенной по состоянию на 31 декабря 2020 года.

Движение резерва под ожидаемые кредитные убытки по дебиторской задолженности представлено ниже:

	2020 год	2019 год
Резерв под ожидаемые кредитные убытки по дебиторской задолженности на 1 января	69 490	123 214
Создание резерва	238 349	8 660
Восстановление резерва	(128 717)	(62 384)
Резерв под ожидаемые кредитные убытки по дебиторской задолженности на 31 декабря	179 122	69 490

Долгосрочная дебиторская задолженность в сумме 450 599 тыс. рублей и 313 615 тыс. рублей по состоянию на 31 декабря 2020 года и 31 декабря 2019 года соответственно представляет собой задолженность за продажу объектов инвестиционной недвижимости с максимальным сроком погашения в июне 2022 года.

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2020 ГОДА
(в тысячах российских рублей)

10. ПРОЧАЯ ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ И АВАНСЫ ВЫДАННЫЕ

	31 декабря 2020 года	31 декабря 2019 года
Авансы поставщикам	355 362	2 015 299
Проценты к получению по займам выданным	12 087	11 296
Прочая дебиторская задолженность	108 243	172 393
Резерв под ожидаемые кредитные убытки по авансам выданным и прочей дебиторской задолженности	(72 725)	(58 940)
Итого	402 967	2 140 048

По состоянию на 31 декабря 2019 года авансы поставщикам представляют собой суммы, выплаченные субподрядчикам на перекладку телефонных сетей, работы по которым еще не завершены, а также авансы прочим поставщикам.

В 2020 году Группа продала 100% долю в компании ООО «ТелекомКапСтрой» (Примечание 28.2). В результате выбытия данной компании баланс авансов поставщикам уменьшился на 1 581 411 тыс. рублей.

	2020 год	2019 год
Резерв под ожидаемые кредитные убытки по авансам выданным на 1 января	16 376	1 821
Создание резерва	7 096	14 555
Восстановление резерва	(2 074)	-
Резерв под ожидаемые кредитные убытки по авансам выданным на 31 декабря	21 398	16 376

	2020 год	2019 год
Резерв под ожидаемые кредитные убытки по прочей дебиторской задолженности на 1 января	42 564	8 415
Создание резерва	55 042	34 149
Восстановление резерва	(46 279)	-
Резерв под ожидаемые кредитные убытки по прочей дебиторской задолженности на 31 декабря	51 327	42 564

11. ПРЕДОПЛАТА ПО ПРОЧИМ НАЛОГАМ

	31 декабря 2020 года	31 декабря 2019 года
НДС	181 906	370 121
Прочие налоги	43 803	8 662
Итого	225 709	378 783

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2020 ГОДА
(в тысячах российских рублей)

12. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ИХ ЭКВИВАЛЕНТЫ

	31 декабря 2020 года	31 декабря 2019 года
Денежные средства в рублях	215 844	87 072
Денежные средства в иностранной валюте	132	110
Банковские депозиты в рублях со сроком размещения до 3-х месяцев	438 700	414 073
Итого	654 676	501 255

В приведенной ниже таблице представлен анализ кредитного качества банков по состоянию на 31 декабря 2020 года и 31 декабря 2019 года, на счетах которых Группа держала денежные средства и их эквиваленты:

	Рейтинговое агентство	31 декабря 2020 года	31 декабря 2019 года
Денежные средства в кассе в рублях		296	701
Текущие счета в банках, в том числе в рублях		215 680	86 481
- кредитный рейтинг BB+	Fitch Ratings	1 946	3 612
- кредитный рейтинг BB-	Fitch Ratings	212 203	80 038
- кредитный рейтинг BB-	Standard & Poor's	-	2 337
- прочие		1 399	384
в валюте		132	110
- кредитный рейтинг BB-	Fitch Ratings	132	110
Депозиты в рублях со сроком размещения до 3-х месяцев		438 700	414 073
- кредитный рейтинг BB-	Fitch Ratings	38 700	414 073
- кредитный рейтинг BB+	Fitch Ratings	400 000	
Итого денежные средства и их эквиваленты		654 676	501 255

Кредитные рейтинги рейтингового агентства Fitch Ratings приведены по состоянию на 31.12.2020.

Кредитный рейтинг рейтингового агентства Standard & Poor's приведен по состоянию на 31.12.2019.

Процентные ставки по размещению банковских депозитов в банках с кредитным рейтингом BB- составили:

- по состоянию на 31 декабря 2020 года – от 1.6% до 5.04%
- по состоянию на 31 декабря 2019 года – от 3% до 5.40%

Процентные ставки по размещению банковских депозитов в банках с кредитным рейтингом BB+ составили от 3,9% до 4,4%.

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2020 ГОДА
(в тысячах российских рублей)

Неденежные операции

Вклад в имущество дочерней компании Группы ООО «Орион» неконтролирующими участниками в 2019 году. В качестве вклада в имущество были внесены нежилые здания, стоимостью 46 556 тыс. рублей (Примечание 14.3).

13. КАПИТАЛ

13.1. Акционерный капитал

Общее количество обыкновенных акций, выпущенных и находящихся в обращении, по состоянию на 31 декабря 2020 года составляет 769 060 штук с номинальной стоимостью 1 рубль на одну акцию (31 декабря 2019 года: 759 060 штук). Выпущенные акции оплачены полностью.

Основные акционеры Группы и доли их владения представлены следующим образом:

	31 декабря 2020 года		31 декабря 2019 года	
	кол-во акций	доля, %	кол-во акций	доля, %
ПАО «АФК «СИСТЕМА»	738 675	96.05%	728 675	96%
ООО «Система Телеком Активы»	17 214	2.24%	17 214	2.27%
АО «Система-Инвест»	13 171	1.71%	13 171	1.73%
	769 060	100%	759 060	100%

13.2. Дивиденды

В 2019 году Советом Директоров было принято решение о выплате дивидендов в размере 289.51 рублей на акцию, что в сумме составило 291 млн. рублей. По состоянию на 31 декабря 2019 года дивиденды были выплачены в полном размере.

В 2020 году Внеочередным общим собранием акционеров было принято решение о выплате дивидендов в размере 715.16 рублей на акцию, что в сумме составило 550 млн рублей. По состоянию на 31 декабря 2020 года дивиденды были выплачены в полном размере.

13.3. Распределения акционерам Группы в 2019 году

- В 2019 году Группой были приобретены 55 зданий офисной недвижимости у связанной стороны (Примечание 5). Группа расценила данную сделку как покупку бизнеса и учла ее в консолидированной отчетности за 2019 год в соответствии со своей учетной политикой по учету сделок под общим контролем. Сумма вознаграждения составила 6 039 515 тыс. рублей. Разница между балансовой стоимостью активов и обязательств данного бизнеса и суммой вознаграждения была отражена в размере 3 648 936 тыс. рублей как уменьшение совокупного капитала акционеров Группы.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
 ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2020 ГОДА
 (в тысячах российских рублей)**

- В ноябре 2019 года Группой были закрыты ряд сделок по передаче компаний Гостиничной Группы основному акционеру Группы ПАО АФК «Система» и его дочерним предприятиям. Результат от продажи данных компаний был отражен как уменьшение совокупного капитала акционеров Группы:

Полученное вознаграждение в виде денежных средств и их эквивалентов	3 537 489
Прощение займов, выданных компаниям гостиничного направления	(5 648 462)
Выбывшие чистые активы	(119 435)
Итого распределение капитала	(2 230 408)
Выбытие неконтролирующих долей	1 710 925
Накопленные курсовые разницы по чистым активам компаний гостиничного направления	592 611
Убыток от выбытия	73 128

13.4. Приобретение в обмен на акции

В 2020 году в рамках реорганизации в форме выделения с одновременным присоединением от связанной стороны в Группу поступила новая компания АО «Олимпик Стар». В качестве оплаты за данное приобретение АО «Бизнес-Недвижимость» эмитировала и передала в ПАО АФК «Система» обыкновенные акции в количестве 10 тыс. штук. Номинал 1 акции равен 1 рублю.

Приобретение компании АО «Олимпик Стар» было расценено группой как приобретение актива – здания фитнес-клуба по адресу: г. Москва, ул. Рублевское ш., д.10 и связанных с ним активов и обязательств.

Чистые активы приобретенной компании по их справедливой стоимости на дату приобретения составили:

	2020 год
ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ	
Денежные средства и их эквиваленты	22 858
Торговая и прочая дебиторская задолженность	26 702
Прочие налоги к возмещению	4 799
ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ	
Основные средства	343 100
ИТОГО АКТИВЫ	397 459
ТЕКУЩИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА	
Кредиторская задолженность	(62 437)
Прочая кредиторская задолженность, авансы полученные и резервы	(13 112)
Прочие налоги к уплате	(510)
ИТОГО ОБЯЗАТЕЛЬСТВА	(76 059)
ИТОГО ЧИСТЫЕ АКТИВЫ	321 400

Разница между справедливой стоимостью активов и обязательств компании АО «Олимпик Стар» и номинальной стоимостью выпущенных акций была отражена в капитале Группы.

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2020 ГОДА
(в тысячах российских рублей)

13.5. Прибыль на акцию

Расчет прибыли на акцию основывается на прибыли, приходящейся на акционеров Компании, деленной на средневзвешенное количество обыкновенных акций, находящихся в обращении в течение года. Компания не имеет потенциальных обыкновенных акций с разводняющим эффектом.

	31 декабря 2020 года	31 декабря 2019 года
Выпущено акций на 1 января	759 060	759 060
Влияние акций, выпущенных в течение периода	3 753	-
Средневзвешенное количество акций за год, закончившийся 31 декабря	762 813	759 060

Прибыль на акцию от продолжающейся и прекращенной деятельности

	31 декабря 2020 года	31 декабря 2019 года
Прибыль, причитающаяся акционерам Компании от продолжающейся и прекращенной деятельности	686 940	2 108 789
Средневзвешенное количество акций за год, закончившийся 31 декабря	762 813	759 060
Базовая и разводненная прибыль на акцию, рублей	901	2 778

Прибыль на акцию от продолжающейся деятельности

	31 декабря 2020 года	31 декабря 2019 года
Прибыль, причитающаяся акционерам Компании от продолжающейся деятельности	686 940	2 630 952
Средневзвешенное количество акций за год, закончившийся 31 декабря	762 813	759 060
Базовая и разводненная прибыль на акцию, рублей	901	3 466

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2020 ГОДА
(в тысячах российских рублей)

14. НЕКОНТРОЛИРУЮЩИЕ ДОЛИ УЧАСТИЯ

Движения в неконтрольных долях владения за 2019 год:

Наименование дочерней организации	Доля участия и право голоса неконтролирующих долей		Прибыль (убыток), приходя- щаяся на НДВ	Взносы неконтро- лирующих акционеров	Выкуп неконтро- лирующих долей	Продажа дочерних компаний	Выплата дивиден- дов	Неконтролирующая доля	
	31 декабря 2019	31 декабря 2018	за 2019 год	за 2019 год	за 2019 год	за 2019 год	за 2019 год	31 декабря 2019	31 декабря 2018
ООО «Комплекс Серебряный бор»	0%	6.44%	(34 797)	-	-	133 638	-	-	(98 841)
ПАО ВАО «Интурист»	0%	8.76%	11 021	-	(363 543)	-	-	-	352 522
ПАО ГК «Космос»	0%	25.90%	100 328	-	-	(1 118 785)	-	-	1 018 457
АО «Интур- автосервис»	40.08%	40.08%	4 906	-	-	-	(40 082)	27 139	62 315
ООО «Алтай резорт»	0%	28.74%	(98 222)	-	-	(725 778)	-	-	824 000
ООО «ОРИОН»	48.95%	0%	(17 636)	46 556	-	-	-	28 920	-
			(34 400)	46 556	(363 543)	(1 710 925)	(40 082)	56 059	2 158 453

14.1 В апреле 2019 года Группа выкупила 8.76%-ную долю в уставном капитале ПАО ВАО «Интурист», заплатив за нее 30 153 тыс. рублей. Прибыль от покупки доли была отражена в собственном капитале акционеров Группы.

14.2 В 2019 году компании гостиничного направления Группы, включая ООО «Комплекс Серебряный бор», ПАО ВАО «Интурист», ПАО ГК «Космос» и ООО «Алтай Резорт» были из состава Группы в результате ряда сделок купли-продажи акций данных компаний связанным сторонам, которые завершились в ноябре 2019 года. Выбывшая доля неконтрольных акционеров в результате данных сделок составила 1 710 925 млн. рублей.

14.3 В 2019 году произошло увеличение уставного капитала компании ООО «ОРИОН», в результате которого в составе участников компании появился новый участник с долей участия 48.95%. Сумма вклада, внесенная неконтролирующими акционерами, составила 46 556 тыс. рублей.

Движения в неконтрольных долях владения за 2020 год:

Наименование дочерней организации	Доля участия и прав голоса неконтролирующих долей		Прибыль (убыток), приходящаяся на НДВ	Неконтролирующая доля	
	31 декабря 2020 года	31 декабря 2019 года	за 2020 год	31 декабря 2020 года	31 декабря 2019 года
АО «Интуравтосервис»	40.08%	40.08%	3 505	30 644	27 139
ООО «ОРИОН»	48.95%	48.95%	(15 483)	13 437	28 920
			(11 978)	44 081	56 059

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2020 ГОДА
(в тысячах российских рублей)

15. КРЕДИТЫ И ЗАЙМЫ

Долгосрочные и краткосрочные кредиты и займы, учитываемые по амортизированной стоимости представлены ниже:

	Процентная ставка	31 декабря 2020 года	31 декабря 2019 года
Долгосрочные кредиты и займы			
Облигационный заем	ставка купона 7,9% (эффективная 8,38%)	3 975 489	-
Банковские кредиты в рублях с обеспечением	ключевая ставка ЦБ РФ + 3% – 3,25%	-	1 450 000
Итого долгосрочные кредиты и займы		3 975 489	1 450 000
Краткосрочные кредиты и займы			
Займы от связанных сторон в рублях без обеспечения	10%-11,2%	25 000	93 000
Займы от третьих сторон в рублях без обеспечения	11%-11,6%	-	4 352
Итого краткосрочные кредиты и займы		25 000	97 352
Итого кредиты и займы		4 000 489	1 547 352

В августе 2020 года Группа выпустила биржевые облигации серии 001P-01 объемом 4 млрд. рублей и сроком размещения на 1 456 дней (4 года). Ставка купона составляет 7,9%. Купонный период – 91 день. По выпуску предусмотрена амортизация: по 20% номинальной стоимости – в даты выплат 10-го, 12-го и 14-го купонов, 40% номинальной стоимости – в дату выплаты 16-го купона. Программой выпуска биржевых облигаций предусмотрено два условия досрочного погашения облигаций по требованию их держателей:

- Потеря ПАО «АФК «Система» после даты начала размещения биржевых облигаций контроля над эмитентом (АО «Бизнес-Недвижимость»);
- Снижение доли владения эмитента обыкновенными именными акциями до размера менее 50 процентов обыкновенных именных акций плюс 1 обыкновенная именная акция в АО «МОСДАЧТРЕСТ».

По состоянию на 31 декабря 2020 года данные условия не выполнялись.

Ниже приведены сроки погашения по долгосрочным обеспеченным банковским кредитам:

Срок погашения	Ставка	Балансовая стоимость	
		31 декабря 2020 года	31 декабря 2019 года
- до декабря 2021 года	ключевая ставка ЦБ РФ + 3,25%	-	350 000
- до марта 2022 года	ключевая ставка ЦБ РФ + 3,0%	-	800 000
- до сентября 2023 года	ключевая ставка ЦБ РФ + 3,0%	-	300 000
		-	1 450 000

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
 ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2020 ГОДА
 (в тысячах российских рублей)**

Все кредиты по состоянию на 31 декабря 2019 года получены Группой от ПАО «Совкомбанк». По состоянию на 31 декабря 2020 года вышеперечисленные кредитные договоры с ПАО «Совкомбанк» расторгнуты, предоставленные кредитные средства возвращены.

По состоянию на 31 декабря 2020 года у Группы открыта одна кредитная линия с ПАО «Совкомбанк» лимитом 1,7 млрд. рублей и максимальным сроком погашения до 2 июля 2025 года. Задолженность по кредитной линии по состоянию на 31 декабря 2020 года равна нулю.

Балансовая стоимость обязательств Группы приблизительно равна справедливой стоимости.

В соответствии с условиями долгосрочных кредитных договоров от Группы требовалось соблюдение определенных общих, информационных и финансовых условий. В течение 2020 года, а также по состоянию на 31 декабря 2019 года у Группы не было нарушений по всем договорным условиям.

Заложенное имущество

По состоянию на 31 декабря 2019 годов ряд зданий офисной недвижимости, находящихся в собственности компаний Группы балансовой стоимостью 1 572 343 тыс. рублей, а также права аренды земельных участков, расположенные в г. Москва, переданы в залог в качестве обеспечения по кредитам ПАО «Совкомбанк».

По состоянию на 31 декабря 2020 года сняты залоговые обременения по зданиям, находящимся по состоянию на 31 декабря 2019 года в залоге в качестве обеспечения по кредитам ПАО «Совкомбанк». Балансовая стоимость залогового имущества по состоянию на 31 декабря 2020 года равна нулю.

Движение обязательств, обусловленных финансовой деятельностью, по продолжающейся деятельности

В таблице ниже представлены изменения обязательств в результате финансовой деятельности, включая изменения, обусловленные денежными потоками, так и изменения, не связанные с денежными потоками. Обязательства, обусловленные финансовой деятельностью, это те обязательства, денежные потоки от которых в консолидированном отчете о движении денежных средств были или будущие денежные потоки будут классифицированы как денежные потоки от финансовой деятельности.

	1 января 2020 года	Получение	Погашение	Неденежные изменения			31 декабря 2020 года
				Выбытие дочерней организации	Зачет встречных требований	Амортизация комиссий	
Выпуск облигаций	-	3 973 187	-	-	-	2 302	3 975 489
Долгосрочные кредиты и займы	1 450 000	777 248	(2 227 248)	-	-	-	-
Краткосрочные кредиты и займы	97 352	-	(468 579)	400 000	(3 773)	-	25 000
Итого	1 547 352	4 750 435	(2 695 827)	400 000	(3 773)	2 302	4 000 489

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
 ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2020 ГОДА
 (в тысячах российских рублей)**

	1 января 2019 года	Получение	Погашение	Выбытие дочерней организации (неденежное изменение)	31 декабря 2019 года
Долгосрочные кредиты и займы	350 000	1 875 000	(775 000)	-	1 450 000
Краткосрочные кредиты и займы	2 994 717	74 000	(3 018 865)	47 500	97 352
Итого	3 344 717	1 949 000	(3 793 865)	47 500	1 547 352

16. ДОЛГОСРОЧНАЯ И КРАТКОСРОЧНАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ ЗА ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ

Краткосрочная и долгосрочная задолженность за внеоборотные активы представлена следующим образом:

	31 декабря 2020 года	31 декабря 2019 года
Долгосрочная задолженность за внеоборотные активы		
Задолженность перед связанной стороной за акции	-	2 998 198
Задолженность перед связанной стороной за инвестиционную недвижимость	5 802 956	7 247 418
Итого долгосрочная задолженность за внеоборотные активы	5 802 956	10 245 616
Краткосрочная задолженность за внеоборотные активы		
Задолженность перед связанной стороной за акции	3 178 212	-
Итого краткосрочная задолженность за внеоборотные активы	3 178 212	-
Итого задолженность за внеоборотные активы	8 981 168	10 245 616

Задолженность перед связанной стороной за акции представляет собой задолженность за приобретенные в 2014 году АО «Бизнес-Недвижимость» у АО «МГТС-Недвижимость» акции компании ЗАО «Рент-Недвижимость» с условием отсрочки платежа и процентами за отсрочку. Согласно условиям оплаты, начисленные проценты подлежат уплате вместе с основной суммой долга. Срок оплаты до 31 декабря 2021 года. Процентная ставка по договору в размере ключевой ставки ЦБ РФ + 1.5%. Увеличение задолженности перед связанной стороной за акции в течение 2020 года связано с начислением процентов по данному обязательству в размере 180 014 тыс. рублей. По состоянию на 31 декабря 2020 года задолженность классифицирована как краткосрочная.

В первом квартале 2019 года АО «Бизнес-Недвижимость» заключила контракты, в соответствии с которыми приобрела 54 объекта недвижимости у ПАО МГТС, связанной стороны и 1 объект недвижимости у АО «МГТС-Недвижимость», связанной стороны, общей стоимостью 7 125 498 тыс. рублей с учетом НДС и 121 920 тыс. рублей с учетом НДС, соответственно. Условия контрактов предусматривают рассрочку платежа на 10 лет под 9% годовых. Выплата тела долга должна быть осуществлена согласно графика платежей, выплата начисленных процентов ежегодно до 31 декабря. Данные операции были расценены Группой, как покупка бизнеса.

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2020 ГОДА
(в тысячах российских рублей)

Ниже представлено движение задолженности перед связанными сторонами за объекты инвестиционной недвижимости:

	31 декабря 2020 года	31 декабря 2019 года
Задолженность перед связанной стороной за инвестиционную собственность по состоянию на 01 января	7 247 418	-
Поступление задолженности	-	7 247 418
Погашение задолженности	(1 444 462)	-
Начисление процентов за период (9%)	610 820	495 009
Погашение задолженности в части начисленных процентов	(610 820)	(495 009)
Задолженность перед связанной стороной за инвестиционную собственность по состоянию на 31 декабря, из них:	5 802 956	7 247 418
- Тело долга за инвестиционную собственность	5 802 956	7 247 418
- Накопленные проценты по долгу	-	-

17. ПРОЧАЯ КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ, АВАНСЫ ПОЛУЧЕННЫЕ И РЕЗЕРВЫ

	31 декабря 2020 года	31 декабря 2019 года
Проценты к уплате по облигациям	29 543	-
Проценты к уплате по займам от связанных сторон в рублях	2 959	10 390
Задолженность перед персоналом организации	589	8 162
Проценты к уплате по займам от внешних компаний (не банков) в рублях	-	2 686
Резерв на оплату отпусков и премиальных выплат	256 693	250 197
Прочая кредиторская задолженность	94 076	114 048
Итого финансовые обязательства	383 860	385 483
Авансы, полученные от арендаторов и заказчиков, в том числе обеспечительные платежи	365 022	331 375
Авансы, полученные от покупателей объектов недвижимости	62 904	38 859
Итого нефинансовые обязательства	427 926	370 234
Прочая кредиторская задолженность, авансы полученные и резервы	811 786	755 717

18. ПРОЧИЕ НАЛОГИ К УПЛАТЕ

Прочие налоги к уплате, кроме налога на прибыль, включают следующее:

	31 декабря 2020 года	31 декабря 2019 года
Налог на добавленную стоимость	159 920	190 380
Налог на землю	70 976	68 825
Взносы во внебюджетные фонды	7 812	9 627
Налог на имущество	2 174	126 393
Налог на доходы физических лиц	166	962
Прочие налоги и отчисления	324	329
Итого прочие налоги к уплате	241 372	396 516

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2020 ГОДА
(в тысячах российских рублей)

19. ОТЛОЖЕННЫЕ НАЛОГОВЫЕ АКТИВЫ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Отложенные налоговые активы и обязательства относятся к следующим статьям:

	Активы		Обязательства		Нетто	
	31 декабря 2020 года	31 декабря 2019 года	31 декабря 2020 года	31 декабря 2019 года	31 декабря 2020 года	31 декабря 2019 года
Инвестиционная недвижимость	676 625	875 450	(382 288)	(505 220)	294 337	370 230
Основные средства	586	-	(6 086)	-	(5 500)	-
Долгосрочные и краткосрочные инвестиции	-	15 213	(4 839)	-	(4 839)	15 213
Оценочные обязательства и резервы	75 075	48 523	(10 040)	-	65 035	48 523
Дебиторская задолженность	24 254	16 973	(261)	-	23 993	16 973
Долевое участие в совместных предприятиях	12 117	14 800	-	-	12 117	14 800
Прочие активы/обязательства	4 940	23 405	(5 735)	(573)	(795)	22 832
Налоговые убытки, подлежащие переносу на будущие периоды	102 596	68 946	-	-	102 596	68 946
Отложенные налоговые активы / (обязательства)	896 193	1 063 310	(409 249)	(505 793)	486 944	557 517
Сворачивание отложенных налогов в рамках одной компании	(191 746)	(328 823)	191 746	328 823	-	-
Чистые отложенные налоговые активы / (обязательства)	704 447	734 487	(217 503)	(176 970)	486 944	557 517

Группа ожидает получить налогооблагаемую прибыль в будущие периоды, достаточную для реализации отложенных налоговых активов.

Движение временных разниц в 2020 году отражено ниже:

	На 01 января 2020 года	Выбыло при выбытии компании	Отражено в прибылях и убытках	На 31 декабря 2020 года
Инвестиционная недвижимость	370 230	-	(75 893)	294 337
Основные средства	-	-	(5 500)	(5 500)
Долгосрочные и краткосрочные инвестиции	15 213	-	(20 052)	(4 839)
Оценочные обязательства и резервы	48 523	(3 437)	19 949	65 035
Дебиторская задолженность	16 973	-	7 020	23 993
Долевое участие в совместных предприятиях	14 800	-	(2 683)	12 117
Прочие активы/обязательства	22 832	290	(23 917)	(795)
Налоговые убытки, подлежащие переносу на будущие периоды	68 946	(12 213)	45 863	102 596
Нетто	557 517	(15 360)	(55 213)	486 944

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
 ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2020 ГОДА
 (в тысячах российских рублей)**

Движение временных разниц в 2019 году отражено ниже:

	На 01 января 2019 года	Выбыло при выбытии компании	Приобрете- ние компаний	Отражено в прибылях и убытках	На 31 декабря 2019 года
Инвестиционная недвижимость	(431 746)	-	923 015	(121 039)	370 230
Долгосрочные и краткосрочные инвестиции	15 155	-	-	58	15 213
Оценочные обязательства и резервы	27 487	-	-	21 036	48 523
Дебиторская задолженность	2 681	-	-	14 292	16 973
Долевое участие в совместных предприятиях	-	-	-	14 800	14 800
Прочие активы/обязательства	12 247	536	-	10 049	22 832
Налоговые убытки, подлежащие переносу на будущие периоды	126 233	(103 833)	-	46 546	68 946
Нетто	(247 943)	(103 297)	923 015	(14 258)	557 517

20. РЕЗУЛЬТАТЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ГОСТИНИЧНОГО НАПРАВЛЕНИЯ

В период до ноября 2019 года в собственности АО «Бизнес-Недвижимость» и АО «МОСДАЧТРЕСТ» находились компании, оказывающие услуги гостиничного бизнеса (Примечание 1.1). Результаты деятельности гостиничного направления, которые были включены в консолидированную финансовую отчетность Группы за год, закончившийся 31 декабря 2019 года, представлены ниже.

	Январь - ноябрь 2019 года
Выручка	4 293 690
Себестоимость	(3 076 232)
Валовая прибыль	1 217 458
Коммерческие расходы	(114 585)
Управленческие расходы	(845 912)
Обесценение	(129 611)
Прочие операционные доходы/(расходы), нетто	(197 616)
Операционный убыток	(70 266)
Процентные доходы/(расходы), нетто	(708 183)
Прочие неоперационные доходы/(расходы), нетто	(11 408)
Убыток до налогообложения	(789 857)
Налог на прибыль	246 024
Убыток гостиничного направления за вычетом налога на прибыль	(543 833)

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2020 ГОДА
(в тысячах российских рублей)

21. ВЫРУЧКА ОТ АРЕНДЫ И УСЛУГ

Выручка Группы подразделяется на выручку от следующих видов деятельности и признается в течение времени:

	За год, закончившийся	
	31 декабря 2020 года	31 декабря 2019 года
Выручка от сдачи в аренду	3 491 033	3 369 438
Выручка по договорам подряда	-	189 235
Выручка от прочих услуг	184 023	213 408
	3 675 056	3 772 081

21.1. Выручка от сдачи в аренду

Большая доля заключенных арендных контрактов Группы краткосрочная с возможностью продления. Контрактные условия с арендаторами по большей части заключенных договоров аренды не предусматривают уведомительного характера повышения арендной ставки. Договорами аренды предусмотрена индексация арендной ставки на ежегодной основе в пределах 10% в уведомительном порядке и по согласованию с арендаторами.

Договоры аренды не предусматривают условия покупки арендуемого имущества арендатором по окончании срока аренды.

Группа не видит риска, связанного с правами, которые она сохраняет в активах, сдаваемых в аренду, так как данные активы остаются в собственности Группы, возвращаются в распоряжение Группы после окончания срока аренды и расположены в локациях, где наблюдался рост справедливой стоимости в течение последних 5 лет.

	За год, закончившийся	
	31 декабря 2020 года	31 декабря 2019 года
Выручка от аренды, всего	3 491 033	3 369 438
из них:		
- по постоянной базовой ставке	3 239 622	3 133 710
- по переменной части аренды	251 411	235 728

Будущие арендные поступления по нерасторгаемым договорам аренды представлены следующим образом:

Год	Арендные поступления, без НДС
2021	2 302 202
2022	620 914
2023	110 314
2024	47 143
2025	18 379
ИТОГО	3 098 952

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
 ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2020 ГОДА
 (в тысячах российских рублей)**

Прогноз будущих арендных поступлений рассчитан на основании условий договоров аренды, действующих на 31 декабря 2020 года без учета опционов на продление, поскольку Группа не может достоверно оценить эффект от их продления. При этом Группа ожидает исполнения опционов с большой долей вероятности.

Группа прогнозирует будущие ежегодные арендные потоки на уровне не ниже показателей 2020 года.

21.2. Выручка по договорам подряда

В 2019 году одна из компаний Группы (ООО «ТелекомКапСтрой») осуществляла работы по заключенным с 2018 года договорам со связанной стороной ПАО МГТС на выполнение проектно-изыскательских и строительно-монтажных работ по выносу и перекладке телефонных сетей.

Изменение договорных обязательств по договорам подряда за 2019 год, выручка по которым признается в течение времени:

	За год, закончившийся	
	31 декабря 2020 года	31 декабря 2019 года
Остаток на 1 января	2 266 034	992 839
Признанная выручка, которая была включена в остатки по договорным обязательствам на начало периода	-	(189 235)
Оплаты, полученные по договорам подряда в течение периода	6 312	1 462 430
Выбытие в связи с выбытием дочерней компании	(2 272 346)	-
Остаток на 31 декабря	-	2 266 034

По состоянию на 31 декабря 2020 года договорные обязательства по договорам подряда у Группы отсутствуют, поскольку в первом квартале 2020 года компания ООО «ТелекомКапСтрой» была из Группы (Примечание 28.2).

22. СЕБЕСТОИМОСТЬ

	За год, закончившийся	
	31 декабря 2020 года	31 декабря 2019 года
Содержание зданий и коммунальные услуги	827 522	855 689
Налоги на имущество, землю	642 828	744 990
Расходы на оплату труда, включая взносы на социальное страхование	329 990	319 851
Услуги субподрядчиков для выполнения работ по переносу и обустройству сетей связи	-	154 736
Расходы на охрану	151 258	139 193
Переменные платежи за аренду земли	88 314	82 451
	2 039 912	2 296 910

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2020 ГОДА
(в тысячах российских рублей)

23. КОММЕРЧЕСКИЕ РАСХОДЫ

	2020 год	2019 год
Заработная плата	37 079	45 220
Взносы на социальное страхование	8 729	6 162
Прочие расходы на персонал	588	385
Расходы на персонал	46 396	51 767
Комиссионные расходы	7 793	7 478
Расходы на рекламу и маркетинг	11 163	11 124
Прочее	1 446	8 118
	66 798	78 487

24. АДМИНИСТРАТИВНЫЕ РАСХОДЫ

	2020 год	2019 год
Заработная плата	399 305	394 902
Взносы на социальное страхование	80 532	60 168
Прочие расходы на персонал	3 429	4 145
Расходы на персонал	483 266	459 215
Консалтинг и прочие профессиональные услуги	74 301	113 407
Расходы на ИТ	9 693	7 248
Банковские услуги	7 922	15 734
Услуги связи	3 126	2 021
Канцтовары и офисные расходы	2 881	4 422
Представительские расходы	1 112	364
Командировочные расходы	132	779
Прочее	60 163	79 658
	642 596	682 848

25. ПРОЧИЕ ОПЕРАЦИОННЫЕ ДОХОДЫ И РАСХОДЫ, НЕТТО

	2020 год	2019 год
Изменения в резервах под ожидаемые кредитные убытки	165 407	28 225
Расходы по прочим налогам, возвраты	(22 845)	18 730
Расходы на благотворительность	4 137	12 926
Доходы от реализации прочего имущества	-	(16)
Прочие (доходы)/расходы, нетто	(9 897)	70 581
	136 802	130 446

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2020 ГОДА
(в тысячах российских рублей)

26. ФИНАНСОВЫЕ ДОХОДЫ

	2020 год	2019 год
Прочие процентные доходы от третьих сторон	112 881	67 716
Прибыль от участия в паевых инвестиционных фондах	37 556	48 850
Процентные доходы по договорам займа со связанными сторонами	13 601	160 334
Процентные доходы по депозитам в ПАО «МТС-Банк»	10 733	65 547
	174 771	342 447

27. ФИНАНСОВЫЕ РАСХОДЫ

	2020 год	2019 год
Процентные расходы по займам и прочим финансовым обязательствам от связанных сторон	806 626	1 023 876
Процентные расходы по облигациям	110 645	-
Процентные расходы по банковским кредитам	97 205	60 736
Прочие	346	5 766
	1 014 822	1 090 378

28. ПРИБЫЛЬ ВЫБЫТИЯ ДОЧЕРНИХ КОМПАНИЙ ГРУППЫ**28.1. Продажа 100%-ной доли в дочернем предприятии Группы АО «ОРК»**

В апреле 2019 года Группа продала 100% долю в дочернем предприятии АО «ОРК» связанной стороне ПАО «МТС». Сумма полученного вознаграждения составила 2 041 926 тыс. рублей. Оплата доли была произведена денежными средствами.

28.1.1. Выбывшие активы и обязательства проданной дочерней компании

	2019 год
<i>Краткосрочные активы</i>	
Денежные средства и их эквиваленты	1 831
Торговая и прочая дебиторская задолженность	15 039
Запасы	5 663
Прочие краткосрочные активы	7 693
<i>Долгосрочные активы</i>	
Инвестиционная недвижимость	895 149
Отложенные налоговые активы	103 833
<i>Краткосрочные обязательства</i>	
Кредиторская задолженность	(6 114)
<i>Долгосрочные обязательства</i>	
Кредиты и займы	(47 500)
Отложенные налоговые обязательства	(536)
Выбывшие чистые активы	975 058

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
 ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2020 ГОДА
 (в тысячах российских рублей)**

28.1.2. Прибыль от выбытия дочерней компании

	2019 год
Сумма полученного вознаграждения	2 041 926
Выбывшие чистые активы	(975 058)
Прибыль от выбытия	1 066 868

В 2020 году из состава Группы вышло две компании: ООО «ТелекомКапСтрой» и ООО «Домир». Прибыль от выбытия составила 16 925 тыс. рублей и убыток от выбытия 327 тыс. рублей, соответственно.

28.2. Продажа 100%-ной доли в дочернем предприятии Группы ООО «ТелекомКапСтрой»

В марте 2020 года Группа продала 100% долю в дочернем предприятии ООО «ТелекомКапСтрой» связанной стороне ООО «СТА-Капитал».

Чистые активы ООО «ТелекомКапСтрой» на дату выбытия представляли собой дефицит капитала в размере 16 915 тыс. руб. Сумма полученного вознаграждения составила 10 тыс. рублей. Оплата доли была произведена денежными средствами.

28.2.1. Выбывшие активы и обязательства проданной дочерней компании

	2020 год
<i>Краткосрочные активы</i>	
Денежные средства и их эквиваленты	101 855
Краткосрочные займы выданные	400 000
Торговая и прочая дебиторская задолженность	1 780 311
Запасы	941
<i>Долгосрочные активы</i>	
Основные средства	2 643
Нематериальные активы	350
Отложенные налоговые активы	15 653
<i>Краткосрочные обязательства</i>	
Кредиторская задолженность	(22 502)
Прочие налоги к уплате	(3 606)
Прочие начисленные текущие обязательства	(19 921)
Договорные обязательства по договорам подряда	(2 272 346)
<i>Долгосрочные обязательства</i>	
Отложенные налоговые обязательства	(293)
Выбывшие чистые активы	(16 915)

28.2.2. Прибыль от выбытия дочерней компании

	2020 год
Сумма полученного вознаграждения	10
Выбывшие чистые активы	16 915
Прибыль от выбытия	16 925

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2020 ГОДА
(в тысячах российских рублей)

28.3. Продажа 25%-ной доли в дочернем предприятии Группы ООО «Домир»

В июле 2020 года Группа продала 25% долю в дочернем предприятии ООО «Домир» внешней стороне. Сумма полученного вознаграждения составила 2,5 тыс. рублей. Оплата доли была произведена денежными средствами. Убыток от выбытия составил 327 тыс. рублей.

29. РАСХОД ПО НАЛОГУ НА ПРИБЫЛЬ

Расход по налогу на прибыль за 2020 и 2019 составил:

	За год, закончившийся	
	31 декабря 2020 года	31 декабря 2019 года
Текущий налог на прибыль	322 581	651 354
Отложенный налог на прибыль	55 213	14 258
Итого	377 794	665 612

Расходы по налогу на прибыль в соотношении с прибылью по МСФО представлены следующим образом:

	31 декабря 2020 года	31 декабря 2019 года
Прибыль до налогообложения от продолжающейся деятельности	1 052 756	3 283 834
Налог на прибыль, рассчитанный по ставке 20%	210 551	656 767
Доходы и расходы, не принимаемые для налогообложения	167 243	8 845
Включая:		
Доходы от выбытия дочерних компаний и прочих реорганизаций	(3 320)	(57 337)
Обесценение инвестиционной недвижимости	9 693	58 851
Финансовые доходы, по списанным в МСФО займам	121 777	-
Прочие (доходы) / расходы	39 093	7 331
Налог на прибыль, отраженный в отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе	377 794	665 612

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2020 ГОДА
(в тысячах российских рублей)**

30. УПРАВЛЕНИЕ ФИНАНСОВЫМИ РИСКАМИ

Группа осуществляет управление финансовыми, операционными и юридическими рисками.

Финансовые риски включают в себя рыночный риск (в том числе валютный риск, риск изменения процентных ставок и другие ценовые риски), кредитный риск и риск ликвидности. Основными целями управления финансовыми рисками является установление лимитов риска и дальнейшее обеспечение соблюдения лимитов риска в установленных пределах. Политика и система управления рисками регулярно анализируется с учетом изменения рыночных условий и содержания деятельности Группы.

Управление операционными и юридическими рисками должно обеспечивать минимизацию операционных и юридических рисков при помощи надлежащим образом исполняемых внутренних регламентов и процедур.

Кредитный риск

Кредитный риск – это возможность финансовых потерь Группы вследствие неспособности контрагента выполнить свои контрактные обязательства. Подверженность кредитному риску возникает в результате продаж Группой объектов инвестиционной недвижимости, работ, услуг в кредит и других операций с контрагентами, в результате которых возникают финансовые активы. Подверженность Группы кредитному риску зависит, главным образом, от индивидуальных особенностей каждого покупателя.

Группа признала резерв под кредитные потери, который является оценкой понесенных убытков в отношении торговой и прочей дебиторской задолженности. Главными составными частями данного резерва является резерв под специфические убытки, который относится к отдельным существенным остаткам, а также резерв под общие убытки, который признается в отношении групп аналогичных активов в отношении убытков, которые уже были понесены, но еще не идентифицированы.

Резерв под общие убытки определяется на основании статистических данных о платежах для аналогичных финансовых активов.

Финансовые активы, непросроченные и по которым не создан резерв под ожидаемые кредитные убытки, представляют собой задолженность различных дебиторов с положительной кредитной историей и высокой вероятностью взыскания.

Значительная часть резерва была создана под задолженность индивидуальных неоднородных арендаторов, основываясь на истории предыдущих платежей и оценки руководства вероятности возмещения.

По состоянию на 31 декабря 2020 и 31 декабря 2019 годов у Группы нет существенных просроченных финансовых активов, по которым не было признано обесценение. Движение резерва под будущие кредитные убытки приведено в Примечаниях 9 и 10.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2020 ГОДА
(в тысячах российских рублей)**

Денежные средства, а также краткосрочные депозиты (Примечание 12), размещены в финансовых институтах, которые имели минимальный риск дефолта.

Несмотря на тот факт, что некоторые компании не имеют международного кредитного рейтинга, они оцениваются как надежные контрагенты, занимающие стабильное положение на финансовом рынке Российской Федерации и отвечающие общепризнанным критериям кредитоспособности и платежеспособности.

Рыночные риски

Группа подвержена рыночным рискам. Рыночные риски являются результатом открытых позиций в (а) иностранной валюте (б) процентных активах и обязательствах, которые в свою очередь подвержены общим и специфическим изменениям рынка и могут повлиять на прибыль Группы или стоимость имеющихся у нее финансовых инструментов. Управление рыночным риском осуществляется с целью удержать его на приемлемом уровне, одновременно оптимизируя получаемую от него выгоду.

Группа не заключает товарных контрактов помимо тех, которые необходимы для удовлетворения ее производственных потребностей и выполнения обязательств по поставкам; при расчетах по контрактам взаимные обязательства не сальдируются.

Оценка чувствительности Группы к колебаниям рынка основывается на изменении фактора при прочих постоянных условиях. На практике подобное случается крайне редко и изменения обычно бывают взаимосвязаны, например, изменение процентной ставки и курсов иностранных валют.

Валютный риск

Группа осуществляет свою хозяйственную деятельность по продаже инвестиционной недвижимости и сдаче ее в аренду на территории Российской Федерации. Большая часть операций Группы выражена в национальной валюте – в рублях, поэтому руководство Группы расценивает подверженность Группы валютному риску как низкую.

Процентный риск

Изменения ставок процента оказывают влияние, в основном, на привлеченные кредиты и займы, изменяя либо их справедливую стоимость (долговые обязательства с фиксированной ставкой процента), либо будущие потоки денежных средств по ним (долговые обязательства с переменной ставкой процента). При привлечении новых кредитов или займов руководство решает вопрос о том какая ставка процента – фиксированная или переменная – будет более выгодной для Группы на протяжении ожидаемого периода до наступления срока погашения на основе собственных профессиональных суждений.

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2020 ГОДА
(в тысячах российских рублей)

Уровень риска

По состоянию на 31 декабря 2020 и 2019 годов деятельность Группы была подвержена риску изменения процентной ставки. Группой привлекались заемные средства с плавающей процентной ставкой, рассчитанной на базе ключевой ставки, установленной Центральным Банком Российской Федерации. Ниже приведен анализ чувствительности к изменению процентной ставки.

Увеличение процентной ставки на 1 процентный пункт по состоянию на 31 декабря 2020 привело бы к уменьшению собственного капитала и прибыли на 27 597 тыс. рублей.

Риск ликвидности

Риск ликвидности – это риск, при котором у Группы возникают трудности в покрытии задолженности связанной с финансовыми обязательствами. Подход Группы к управлению ликвидностью заключается в том, чтобы обеспечить, насколько это возможно, постоянное наличие у Группы ликвидных средств, достаточных для погашения своих обязательств в срок, как в обычных, так и в напряженных условиях, не допуская возникновения неприемлемых убытков и не подвергая риску репутацию Группы.

Группа управляет риском ликвидности с помощью следующих инструментов:

- Группа рассматривает возможность реструктуризации текущих заимствований для отсрочки погашения своих обязательств и увеличения ликвидности;
- Существенной частью текущих обязательств является предоплата за будущие услуги периоды аренды.

Таблица, приведенная ниже, представляет обязательства на 31 декабря 2020 года с указанием сроков их погашения в соответствии с договорными условиями. Суммы, раскрытые в таблице, являются не дисконтированными денежными потоками в соответствии с договорами, включая общую сумму обязательств по заемным средствам.

	Балансовая стоимость	0-6 мес.	6-12 мес.	от 1 до 2 лет	от 2 до 3 лет	Свыше 3 лет
Облигации	3 975 489	-	-	-	1 600 000	2 400 000
Выплаты по купонному доходу	29 543	157 600	157 600	315 200	252 160	110 320
Кредиты и займы	25 000	-	25 000	-	-	-
Будущие % по кредитам и займам	2 959	-	5 459	-	-	-
Задолженность за внеоборотные активы	8 555 066	-	2 752 110	226 315	226 315	5 350 326
Будущие % по долгу за внеоборотные активы	426 102	-	1 106 614	522 266	501 898	2 206 379
Торговая кредиторская задолженность	192 429	-	192 429	-	-	-
Прочая кредиторская задолженность	351 358	351 358	-	-	-	-
Итого	13 557 946	508 958	4 239 212	1 063 781	2 580 373	10 067 025

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2020 ГОДА
(в тысячах российских рублей)

Аналогичные данные за 2019 год представлены ниже:

	Балансовая стоимость	0-6 мес.	6-12 мес.	от 1 до 2 лет	от 2 до 3 лет	Свыше 3 лет
Кредиты и займы	1 547 352	4 352	93 000	350 000	800 000	300 000
Будущие % по кредитам и займам	13 076	-	159 611	134 426	45 946	20 857
Задолженность за внеоборотные активы	9 999 528	-	1 210 319	2 752 110	282 649	5 754 450
Будущие % по долгу за внеоборотные активы	246 088	-	544 828	1 216 588	517 901	2 600 984
Торговая кредиторская задолженность	333 382	-	333 382	-	-	-
Прочая кредиторская задолженность	372 407	372 407	-	-	-	-
Итого	12 511 833	376 759	2 341 139	4 453 124	1 646 496	8 676 291

Справедливая стоимость финансовых активов и обязательств по состоянию на 31 декабря 2020 и 31 декабря 2019 годов не отличалась существенно от их балансовой стоимости.

31. УСЛОВНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА И ПРОЧИЕ РИСКИ

Судебные разбирательства

Время от времени в рамках обычной деятельности Группа может выступать одной из сторон в судебных разбирательствах. По мнению руководства, среди существующих в настоящее время претензий или исков к Группе нет таких, которые могли бы оказать существенное негативное влияние на финансовое положение Группы сверх созданного резерва в настоящей консолидированной отчетности.

Налогообложение

Российское законодательство, регулирующее ведение бизнеса, продолжает быстро меняться. Интерпретация руководством такого законодательства применительно к деятельности Группы может быть оспорена соответствующими региональными и федеральными органами. В последнее время налоговые органы часто занимают более жесткую позицию при интерпретации законодательства. В результате, ранее не оспариваемые подходы к расчету налогов могут быть оспорены в ходе будущих налоговых проверок. Как правило, три года, предшествующие отчетному, открыты для проверки налоговыми органами. При определенных обстоятельствах проверки могут охватывать и более длительные периоды. Руководство Группы, основываясь на своей трактовке налогового законодательства, полагает, что все применимые налоги были начислены. В ситуациях неопределенности Группа отразила оценочные обязательства по налогам, исходя из оценки руководством оттока ресурсов, который с высокой вероятностью может потребоваться для погашения таких обязательств. По мнению руководства Группы, налоговые обязательства были надлежащим образом отражены в финансовой отчетности, исходя из интерпретации руководством действующего налогового законодательства, а возможные обязательства, вероятность наступления которой выше малой, не превысят величину чистой прибыли Группы за год. В то же время, налоговые органы могут иметь собственную интерпретацию данных обязательств, и влияние такой интерпретации может оказаться существенным.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2020 ГОДА
(в тысячах российских рублей)**

32. БУДУЩИЕ КОНТРАКТНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Капитальные вложения

На 31 декабря 2020 года и 31 декабря 2019 года величина ожидаемых будущих обязательств капитального характера составляет 515 375 тыс. рублей и 521 788 тыс. рублей, соответственно.

Операционная аренда

Группа, как арендатор

По договорам операционной аренды Группа арендует земельные участки и прочие объекты. Арендуемые земельные участки представляют собой площади, на которых расположены здания, находящиеся в собственности Группы. Договоры на аренду земельных участков заключаются сроком от 1 до 49 лет с возможностью дальнейшей пролонгации на неопределенный срок. Величина арендных платежей зависит от кадастровой стоимости земли, которая регулярно пересматривается. Активы и обязательства по аренде не отражаются на балансе Группы, так как арендные платежи являются переменными и отражаются в консолидированном отчете о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе Группы.

33. ОПЕРАЦИИ СО СВЯЗАННЫМИ СТОРОНАМИ

Связанными считаются стороны, которые находятся под общим контролем, или, когда одна из сторон имеет возможность контролировать другую сторону или оказывать на нее существенное влияние в процессе принятия финансовых и управленческих решений, как это определено в пересмотренном МСФО (IAS) 24 «Раскрытие информации о связанных сторонах». При определении того факта, являются ли стороны связанными, во внимание принимается характер взаимоотношения сторон, а не только их юридическая форма.

Связанные стороны могут вступать в сделки, которые не проводились бы между несвязанными сторонами, цены и условия таких сделок могут отличаться от цен и условий сделок между несвязанными сторонами.

В дополнение к сделкам со связанными сторонами перечисленным ранее, ниже представлена информация о сделках между Группой и ее связанными сторонами, которые находятся под общим контролем ПАО «АФК «Система».

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2020 ГОДА
(в тысячах российских рублей)

Остатки и операции со связанными сторонами

	31 декабря 2020 года	31 декабря 2019 года
ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ:		
Авансы, выданные за внеоборотные активы	-	344 331
Долгосрочные инвестиции	508 231	518 367
Долгосрочная дебиторская задолженность	193 183	313 615
Итого внеоборотные активы	701 414	1 176 313
ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ:		
Краткосрочные инвестиции	101 600	159 200
Дебиторская задолженность	439 006	450 719
Прочая дебиторская задолженность	52 491	215 437
Денежные средства и их эквиваленты	251 014	491 526
Итого оборотные активы	844 111	1 316 882
ИТОГО АКТИВЫ	1 545 525	2 493 195
ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА:		
Долгосрочные кредиты и займы	736 784	-
Долгосрочная задолженность за внеоборотные активы	5 802 956	10 245 616
Итого долгосрочные обязательства	6 539 740	10 245 616
ТЕКУЩИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА:		
Краткосрочные кредиты и займы	25 000	93 000
Краткосрочная задолженность за внеоборотные активы	3 178 212	-
Кредиторская задолженность поставщикам и подрядчикам	53 618	151 958
Прочая кредиторская задолженность, авансы полученные и договорные обязательства	97 625	2 356 250
Итого текущие обязательства	3 354 455	2 601 208
ИТОГО ОБЯЗАТЕЛЬСТВА	9 894 195	12 846 824

Ниже указаны статьи доходов и расходов по операциям со связанными сторонами

	31 декабря 2020 года	31 декабря 2019 года
Выручка от аренды и услуг	2 527 445	723 139
Доход от реализации инвестиционной недвижимости	234 237	932 198
Себестоимость (без учета амортизации)	(427 321)	(328 592)
Коммерческие и управленческие расходы	(74 635)	(112 146)
Прочие операционные доходы и расходы	(481)	(1 196)
Процентные доходы	61 890	274 731
Процентные расходы	(826 564)	(1 023 876)

Выручка Группы от связанных сторон за 2020 и 2019 года составила 43% и 35%, соответственно, от общей суммы выручки Группы, включая от ПАО МГТС 18% и 29%, соответственно.

Вознаграждение ключевому управленческому персоналу за 2020 и 2019 годы являлось краткосрочным и составило 197 678 тыс. рублей, 204 607 тыс. рублей, соответственно.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2020 ГОДА
(в тысячах российских рублей)**

34. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

В феврале 2021 года АО «Бизнес-Недвижимость» выплатила купонный доход по второму купону биржевых облигаций серии 001P-01 в сумме 78,8 млн. рублей.

В 2021 году Группой были получены 6 488 360 тыс. рублей от связанных сторон в счет погашения займов, списанных Группой в прошлых периодах.

В марте 2021 года АО «МОСДАЧТРЕСТ», дочерняя компания Группы, выкупила 127 222 штук обыкновенных именных акций АО «Бизнес-Недвижимость» у ее акционеров, что составляет 16,54% долю владения. Номинальная стоимость одной акции составила 1 рубль. Цена приобретения составила 6 488 322 тыс. рублей.

В марте 2021 года было объявлено о прекращении Закрытого паевого инвестиционного комбинированного фонда «Система – Рентная недвижимость 1», в котором Группа владеет 40% долей паев. По состоянию на 31 декабря 2020 года инвестиция Группы в фонд составила 428 363 тыс. рублей. По состоянию на дату утверждения отчетности Группой еще не были получены денежные средства от распределения активов фонда держателям паев.