

АО «БИЗНЕС- НЕДВИЖИМОСТЬ»

Консолидированная финансовая отчетность и
аудиторское заключение независимого аудитора
за 2021 год

СОДЕРЖАНИЕ

	Страница
ЗАЯВЛЕНИЕ РУКОВОДСТВА ОБ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЗА ПОДГОТОВКУ И УТВЕРЖДЕНИЕ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2021 ГОДА	1
АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА	2-6
КОНСОЛИДИРОВАННАЯ ФИНАНСОВАЯ ОТЧЕТНОСТЬ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2021 ГОДА:	
Консолидированный отчет о финансовом положении	7
Консолидированный отчет о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе	8
Консолидированный отчет об изменениях в капитале	9
Консолидированный отчет о движении денежных средств	10-11
Примечания к консолидированной финансовой отчетности	12-73
1. Общие положения	12
2. Основные принципы учетной политики	14
3. Существенные допущения и источники неопределенности в оценках	31
4. Пересмотр сравнительных данных	33
5. Информация по сегментам	34
6. Инвестиционная недвижимость	36
7. Основные средства	41
8. Авансы, выданные за внеоборотные активы	43
9. Долгосрочные и краткосрочные инвестиции	44
10. Дебиторская задолженность арендаторов, заказчиков	45
11. Прочая дебиторская задолженность и авансы выданные	46
12. Предоплата по прочим налогам	46
13. Денежные средства и их эквиваленты	47
14. Капитал	48
15. Неконтролирующие доли участия	51
16. Кредиты и займы	51
17. Долгосрочная и краткосрочная задолженность за внеоборотные активы	54
18. Прочая кредиторская задолженность, авансы полученные и резервы	55
19. Прочие налоги к уплате	56
20. Отложенные налоговые активы и обязательства	56
21. Прекращенная деятельность	58
22. Выручка от аренды и услуг	61
23. Себестоимость	62
24. Коммерческие расходы	62
25. Административные расходы	63
26. Прочие операционные доходы и расходы, нетто	63
27. Финансовые доходы	63
28. Финансовые расходы	64
29. Прибыль от выбытия дочерних компаний Группы	64
30. Расход по налогу на прибыль	65
31. Управление финансовыми рисками	66
32. Условные обязательства и прочие риски	69
33. Будущие контрактные обязательства	70
34. Операции со связанными сторонами	71
35. События после отчетной даты	73

**ЗАЯВЛЕНИЕ РУКОВОДСТВА ОБ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЗА ПОДГОТОВКУ И
УТВЕРЖДЕНИЕ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2021 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 2021 года, а также консолидированные результаты деятельности Группы, консолидированное движение денежных средств и консолидированные изменения в собственном капитале за 2021 год, в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности («МСФО»).

При подготовке консолидированной финансовой отчетности руководство несет ответственность за:

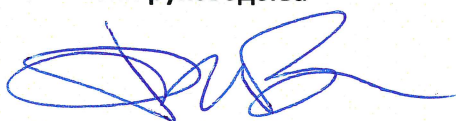
- обеспечение правильного выбора и применение принципов учетной политики;
- представление информации, в т.ч. данных об учетной политике, в форме, обеспечивающей уместность, достоверность, сопоставимость и понятность такой информации;
- раскрытие дополнительной информации в случаях, когда выполнения требований 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 2021 года, была утверждена руководством 24 марта 2022 года.

От имени руководства



Безр Д.М.
Генеральный директор



Васильева Н. Ю.
Член Правления-Заместитель
Генерального директора по финансам

24 марта 2022 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 2021 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 2021 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 2021 года, а также ее консолидированные финансовые результаты и консолидированное движение денежных средств за 2021 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 *Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций* и *Кодексом профессиональной этики аудиторов*, применимыми к нашему аудиту финансовой отчетности в Российской Федерации, и *Кодексом этики профессиональных бухгалтеров Совета по международным стандартам этики для бухгалтеров* («Кодекс СМСЭБ»), и нами выполнены прочие этические обязанности в соответствии с этими требованиями и Кодексом СМСЭБ. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

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 4 031 008 тыс. рублей по состоянию на 31 декабря 2021 года. Согласно учетной политике, инвестиционная недвижимость учитывается по исторической стоимости, формирование которой в отношении большинства 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 6 к консолидированной финансовой отчетности Группы в сумме 14 768 742 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 2020 года в отношении объектов, оставшихся под контролем Группы в течение 2021 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 годовом отчете эмитента за 2021 год, но не включает консолидированную финансовую отчетность и наше аудиторское заключение о ней. Годовой отчет эмитента за 2021 год, 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 годовым отчетом эмитента за 2021 год 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
(ОПНЗ № 21906101428),
Руководитель задания,

Лицо, уполномоченное генеральным директором на подписание аудиторского заключения от имени АО «Делойт и Туш СНГ» (ОПНЗ № 12006020384), действующее на основании доверенности от 13.12.2020

24 марта 2022 года

**КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ФИНАНСОВОМ ПОЛОЖЕНИИ
 ПО СОСТОЯНИЮ НА 31 ДЕКАБРЯ 2021 ГОДА
 (в тысячах российских рублей)**

	Приме- чание	31 декабря 2021 года	31 декабря 2020 года
Активы			
Внеоборотные активы			
Инвестиционная недвижимость	6	4 031 008	10 313 499
Основные средства	7	1 138 018	812 229
Авансы, выданные за внеоборотные активы	8	170 380	857 134
Нематериальные активы		3 536	2 805
Долевое участие в совместных предприятиях		54 885	46 593
Долгосрочные инвестиции	9	80 992	508 231
Долгосрочная дебиторская задолженность арендаторов, заказчиков	10	-	450 599
Отложенные налоговые активы	20	724 861	704 447
Итого внеоборотные активы		6 203 680	13 695 537
Оборотные активы			
Запасы		16 882	54 656
Краткосрочные инвестиции	9	37 150	130 520
Дебиторская задолженность арендаторов, заказчиков	10	414 445	2 433 730
Прочая дебиторская задолженность и авансы выданные	11	262 103	402 967
Переплата по налогу на прибыль		39 721	13 886
Предоплата по прочим налогам	12	169 036	225 709
Денежные средства и их эквиваленты	13	1 401 524	654 676
Итого оборотные активы		2 340 861	3 916 144
ВСЕГО АКТИВЫ		8 544 541	17 611 681
Капитал и обязательства			
Собственный капитал и резервы			
Акционерный капитал	14.1	769	769
Собственные акции, выкупленные у акционеров	14.1	(127)	-
(Непокрытый убыток) / нераспределенная прибыль		(5 159 887)	3 014 328
(Дефицит собственного капитала) / собственный капитал акционеров материнской компании		(5 159 245)	3 015 097
Неконтролирующие доли участия	15	34 145	44 081
Итого капитал и резервы		(5 125 100)	3 059 178
Обязательства			
Долгосрочные обязательства			
Долгосрочные кредиты и займы	16	6 939 665	3 975 489
Долгосрочная задолженность за внеоборотные активы	17	5 520 307	5 802 956
Отложенные налоговые обязательства	20	-	217 503
Итого долгосрочные обязательства		12 459 972	9 995 948
Краткосрочные обязательства			
Краткосрочные кредиты и займы	16	-	25 000
Краткосрочная задолженность за внеоборотные активы	17	282 649	3 178 212
Кредиторская задолженность поставщикам и подрядчикам		56 337	192 429
Прочая кредиторская задолженность, авансы полученные и резервы	18	737 167	811 786
Налог на прибыль к уплате		-	107 756
Прочие налоги к уплате	19	133 516	241 372
Итого краткосрочные обязательства		1 209 669	4 556 555
Итого обязательства		13 669 641	14 552 503
ИТОГО СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА		8 544 541	17 611 681

Прилагаемые примечания к консолидированной финансовой отчетности являются ее неотъемлемой частью.

АО «БИЗНЕС-НЕДВИЖИМОСТЬ»
**КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ПРИБЫЛЯХ И УБЫТКАХ И ПРОЧЕМ СОВОКУПНОМ ДОХОДЕ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2021 ГОДА
(в тысячах российских рублей)**

		За год, закончившийся	
	Примечание	31 декабря 2021 года	31 декабря 2020 года (пересмотрено)*
Продолжающаяся деятельность			
Выручка от аренды и услуг	22	3 043 389	2 956 843
Себестоимость	23	(1 800 917)	(1 774 761)
Валовая прибыль		1 242 472	1 182 082
Доход от реализации инвестиционной недвижимости		67 990	1 527 219
Стоимость реализованной инвестиционной недвижимости		(2 275)	(790 220)
Прибыль от реализации инвестиционной недвижимости		65 715	736 999
Коммерческие расходы	24	(63 420)	(40 454)
Административные расходы	25	(511 640)	(588 051)
Прочие операционные доходы и расходы	26	(158 724)	(39 647)
Операционная прибыль		574 403	1 250 929
Финансовые доходы	27	92 734	66 865
Финансовые расходы	28	(1 106 354)	(1 014 476)
Прибыль / (убыток) от участия в совместной деятельности		3 504	(2 860)
Прибыль от выбытия дочерних компаний	29	-	16 598
(Убыток) / прибыль до налогообложения		(435 713)	317 056
Доход / (расход) по налогу на прибыль	30	57 802	(39 747)
(Убыток) / прибыль за период от продолжающейся деятельности		(377 911)	277 309
Прекращенная деятельность			
(Убыток) / прибыль за период от прекращенной деятельности, включая налог на прибыль	21.2	(4 573)	397 653
(УБЫТОК) / ПРИБЫЛЬ И ИТОГО СОВОКУПНЫЙ (РАСХОД) / ДОХОД ЗА ПЕРИОД		(382 484)	674 962
<i>(Убыток) / прибыль и итого совокупный (расход) / доход, относящийся к:</i>			
Акционерам Группы		(379 642)	686 940
Неконтролирующим долям участия в продолжающейся деятельности		3 501	3 505
Неконтролирующим долям участия в прекращенной деятельности		(6 343)	(15 483)
		(382 484)	674 962
(Убыток) / прибыль на акцию	14.5		
От продолжающейся и прекращенной деятельности			
Базовый и разводненный (в рублях на акцию)		(570)	901
От продолжающейся деятельности			
Базовый и разводненный (в рублях на акцию)		(573)	359

* - Сравнительная информация была пересмотрена в результате выделения прекращающейся деятельности (Прим. 21) и пересмотра презентации консолидированного отчета о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе (Прим. 4)

Прилагаемые примечания к консолидированной финансовой отчетности являются ее неотъемлемой частью.

КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ В КАПИТАЛЕ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2021 ГОДА
(в тысячах российских рублей)

	Приме- чение	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров компании	Нераспре- деленная прибыль / (убыток)	Капитал, принадле- жащий акционерам Компании	Неконтроли- руемые доли участия	Итого
Остаток на 1 января 2020 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	14.2	-	-	(550 000)	(550 000)	-	(550 000)
Приобретение в обмен на акции	14.4	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
Убыток за период		-	-	(379 642)	(379 642)	(2 842)	(382 484)
Итого совокупный расход за период		-	-	(379 642)	(379 642)	(2 842)	(382 484)
Собственные акции, выкупленные у акционеров	14.1	-	(127)	(6 488 195)	(6 488 322)	-	(6 488 322)
Внос собственников	14.1	-	-	6 372 456	6 372 456	-	6 372 456
Распределение акционерам	14.3	-	-	(7 678 834)	(7 678 834)	(7 094)	(7 685 928)
Остаток на 31 декабря 2021 года		769	(127)	(5 159 887)	(5 159 245)	34 145	(5 125 100)

Прилагаемые примечания к консолидированной финансовой отчетности являются ее неотъемлемой частью.

КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2021 ГОДА
(в тысячах российских рублей)

Примечание	За год, закончившийся	
	31 декабря 2021 года	31 декабря 2020 года
ОПЕРАЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ		
(Убыток) / прибыль за период	(382 484)	674 962
Корректировки:		
(Доходы) / Расходы по налогу на прибыль, отраженные в прибылях и убытках	(18 472)	377 794
(Прибыль) / убыток от участия в совместной деятельности	(3 504)	2 860
Прибыль от приобретения, выбытия дочерних компаний и прочих реорганизаций Группы	-	(16 598)
Финансовые расходы, отраженные в прибылях и убытках	1 138 165	1 014 822
Финансовые доходы, отраженные в прибылях и убытках	(174 502)	(174 771)
Прибыль от реализации инвестиционной недвижимости	(299 218)	(1 578 303)
Амортизация	504 705	530 569
Убыток от списания/обесценения инвестиционной недвижимости	62 877	48 463
Убыток от изменения в резервах	694 027	165 429
Курсовые разницы	3 917	(90 850)
Прибыль от выбытия инвестиции в ассоциированную компанию	(130 129)	-
Денежные средства от операционной деятельности до учета изменений в оборотном капитале	1 395 382	954 377
Уменьшение / (увеличение) запасов	12 235	(9 727)
Уменьшение торговой и прочей дебиторской задолженности и авансов выданных	315 879	16 869
Увеличение торговой и прочей кредиторской задолженности и авансов полученных	(33 943)	(154 888)
Уменьшение задолженности по прочим налогам и сборам	(325 351)	(307 977)
Поток денежных средств от операционной деятельности до уплаты налога на прибыль и процентов	1 364 202	498 654
Налог на прибыль уплаченный	(290 077)	(221 724)
Проценты уплаченные	(1 483 035)	(812 291)
Чистый отток денежных средств от операционной деятельности	(408 910)	(535 361)

Прилагаемые примечания к консолидированной финансовой отчетности являются ее неотъемлемой частью.

КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2021 ГОДА (ПРОДОЛЖЕНИЕ)
(в тысячах российских рублей)

		За год, закончившийся	
	Приме- чение	31 декабря 2021 года	31 декабря 2020 года
ИНВЕСТИЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Поступления от выбытия инвестиционной недвижимости и основных средств		1 417 692	1 040 307
Проценты полученные		73 148	39 596
Выплаты по приобретению и модернизации инвестиционной недвижимости, основных средств и нематериальных активов		(4 575 735)	(1 920 849)
Выдача займов и приобретение прочих финансовых активов		(672 134)	(101 600)
Погашение займов и реализация прочих финансовых активов		131 600	152 900
Чистый (отток) / приток денежных средств от размещения на депозиты от 3-х месяцев		(7 150)	6 300
Инвестиционный доход от участия в ЗПИФ		47 092	46 504
Поступления от выбытия долгосрочных инвестиций		375 808	-
Отток от выбытия дочерних компаний	21.1,29	(48 083)	(101 842)
Чистый отток денежных средств от инвестиционной деятельности		(3 257 762)	(838 684)
ФИНАНСОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Поступления от выпуска облигаций	16	2 700 000	3 973 187
Поступление денежных средств по ранее списанным займам	14.1	6 372 456	-
Обратный выкуп обыкновенных акций	14.1	(6 488 322)	-
Получение кредитов и займов	16	1 973 276	777 248
Погашение кредитов и займов	16	(143 890)	(2 695 827)
Получение денежных средств в ходе выпуска акций		-	22 858
Дивиденды, выплаченные собственникам компании	14.2	-	(550 000)
Чистый поток денежных средств от финансовой деятельности		4 413 520	1 527 466
Увеличение/(уменьшение) денежных средств и их эквивалентов, нетто		746 848	153 421
Денежные средства и их эквиваленты на начало года	13	654 676	501 255
Денежные средства и их эквиваленты на конец года	13	1 401 524	654 676

Прилагаемые примечания к консолидированной финансовой отчетности являются ее неотъемлемой частью.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
 ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2021 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, 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 2021 года и 31 декабря 2020 года основным акционером Компании являлась ПАО АФК «Система». Владелец контрольного пакета акций ПАО АФК «Система» является Владимир Петрович Евтушенков.

Существенные дочерние предприятия Группы, а также ее совместное предприятие приведены в таблице ниже.

Наименование компании	Вид деятельности	Доля владения (в процентах)	
		31 декабря 2021 года	31 декабря 2020 года
АО «МОСДАЧТРЕСТ» ¹	Аренда	-	100%
ООО «Лесные активы» ¹	Аренда	-	100%
ПАО «Интуравтосервис»	Аренда	59,92%	59,92%
ООО «УК Фондовой недвижимости»	Аренда	100%	100%
ООО «ОРИОН» ¹	Аренда	-	51,05%
ООО «Геоком» ¹	Аренда	-	99%
ООО «Меркурий» ¹	Аренда	-	99%
ООО «ПроФАльянс» ¹	Аренда	-	99%
ЗПИФ недвижимости «Система-Рентная недвижимость 2»	Аренда	100%	100%
ООО УК «Система Сервис Менеджмент»	Услуги	100%	100%
ООО «Первая Гостиничная Компания»	Услуги	100%	100%
АО «Олимпик Стар»	Услуги	100%	100%
ООО "Специализированный застройщик "ОКТАБРЬСКИЙ"	Прочее	100%	-
ООО «МДТ-Сервис» ¹	Прочее	-	100%
ООО «Солнечный город»	Прочее	100%	100%

1 – Прекращенная деятельность

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2021 ГОДА
(в тысячах российских рублей)**

В ноябре 2021 года завершена реорганизация АО «Бизнес-Недвижимость» в форме выделения из него ООО «МДТ-Проект» с одновременным присоединением ООО «МДТ-Проект» к компании, находящейся под общим контролем с материнской компанией Группы. Полный перечень выбывших из Группы обществ в рамках реорганизации приведен в таблице выше. Финансовые результаты выбывших обществ за 2021 и 2020 годы отражены в составе прибыли за период от прекращенной деятельности. Сравнительные данные за 12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2020 года, были пересмотрены в результате выделения прекращенной деятельности. Активы и обязательства обществ, выбывших в результате реорганизации, приведены в Примечании 21.

1.2. Операционная среда

Рынки развивающихся стран, включая Россию, подвержены экономическим, политическим, социальным, юридическим и законодательным рискам, отличным от рисков более развитых рынков. Законы и нормативные акты, регулирующие ведение бизнеса в России, могут быстро изменяться, существует возможность их различной 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.

Начиная с 2014 года, США, Великобритания, Евросоюз и другие страны ввели несколько пакетов санкций в отношении ряда российских чиновников, бизнесменов и организаций. 21 февраля 2022 года Президентом РФ были подписаны указы о признании Донецкой Народной Республики и Луганской Народной Республики. 24 февраля 2022 года было объявлено о начале проведения специальной военной операции на территории Украины. После этого иностранные официальные лица объявили о дополнительных санкциях и возможности дальнейшего расширения существующих. Эти события могут привести к ограничению доступа российских компаний к международным рынкам капитала, товаров и услуг, ослаблению российского рубля, снижению котировок финансовых рынков и прочим негативным экономическим последствиям.

Влияние данных событий и возможных последующих изменений в экономической ситуации на будущие результаты деятельности и финансовое положение Группы сложно оценить.

Справедливая стоимость инвестиционной недвижимости, раскрытая в Примечании 6, основана на допущениях, существовавших на 31 декабря 2021 года. В случае последующих изменений в экономической ситуации возможна существенная корректировка этих допущений, эффект от влияния которых на дату утверждения данной консолидированной финансовой отчетности сложно оценить.

1.3. Заявление о соответствии МСФО

Настоящая консолидированная финансовая отчетность за 2021 год была подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (далее – «МСФО»).

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2021 ГОДА
(в тысячах российских рублей)**

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.

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.

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 2021 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»). Функциональной валютой компаний Группы является российский рубль («руб.»). 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.

2.3. Новые и пересмотренные МСФО, вступившие в силу на 1 января 2021 года

Наименование	Объект	Применимы к годовым отчетным периодам, начинающимся не ранее
Реформа базовой процентной ставки, фаза Замена LIBOR альтернативными 2 (поправки к МСФО 9, МСФО 39, МСФО 7, МСФО 4 и МСФО 16)	безрисковыми ставками	1 января 2021 года

Пересмотренные стандарты, поправки и интерпретации, вступившие в силу на 1 января 2021 года, не оказали существенного влияния на консолидированную отчетность Группы.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
 ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2021 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
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 исполнение 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
Поправки к МСФО (IAS) 1 и Практическим рекомендациям № 2 по МСФО (IFRS)	«Раскрытие информации об учетной политике»	1 января 2023 года
МСФО 17 (включая поправки к МСФО (IFRS) 17 от июня 2020 года)	Договоры страхования	1 января 2023 года
Поправки к МСФО (IAS) 8	«Учетная политика и определение бухгалтерских оценок»	1 января 2023 года
Поправки к МСФО (IAS) 12	«Отложенный налог, связанный с активами и обязательствами, возникающими в результате одной операции»	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 2021 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.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2021 ГОДА
(в тысячах российских рублей)**

Неконтролирующие доли

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

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 на 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 2021 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 долевые 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.

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.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2021 ГОДА
(в тысячах российских рублей)**

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.

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.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2021 ГОДА
(в тысячах российских рублей)**

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.

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.

2.9. 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.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2021 ГОДА
(в тысячах российских рублей)**

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.

2.10. Налогообложение

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

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.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2021 ГОДА
(в тысячах российских рублей)**

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.

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.

2.11. 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.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2021 ГОДА
(в тысячах российских рублей)**

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.

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 анализируются по состоянию на каждую дату окончания финансового года и корректируются 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.

2.12. 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;

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2021 ГОДА
(в тысячах российских рублей)**

- 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.

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.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2021 ГОДА
(в тысячах российских рублей)**

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.

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.

2.13. 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.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2021 ГОДА
(в тысячах российских рублей)**

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.

2.14. 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.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2021 ГОДА
(в тысячах российских рублей)**

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.

Для инвестиций в долевые инструменты, не предназначенных для торговли, это будет зависеть от того, сделала ли Группа безотзывный выбор на момент первоначального признания по учету инвестиций в долевые инструменты 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.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2021 ГОДА
(в тысячах российских рублей)**

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.

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.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2021 ГОДА
(в тысячах российских рублей)**

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 скидки) 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.

2.15. 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.

2.16. 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).

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2021 ГОДА
(в тысячах российских рублей)**

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.

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).

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2021 ГОДА
(в тысячах российских рублей)**

Определение того, является ли приобретаемый комплекс бизнесом

В 2020 году Группа выступала приобретателем ряда активов и имущественных комплексов (Примечания 6 и 7), 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. 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:

Оценка инвестиционной недвижимости (Примечание 6)

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.

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2021 ГОДА
(в тысячах российских рублей)

4. ПЕРЕСМОТР СРАВНИТЕЛЬНЫХ ДАННЫХ

4.1. Пересмотр сравнительных показателей консолидированного отчета о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе.

В текущем периоде Группа пересмотрела презентацию отчета о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе в части раскрытия амортизационных расходов и привела ее в соответствие с требованиями МСФО (IAS) 1, используя метод представления этого отчета «по назначению», выбранный Группой.

Приведенная ниже таблица отражает эффект описанных выше исправлений на отдельные строки консолидированного отчета о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе за 2020 год.

	<u>До пересмотра*</u>	<u>Эффект от пересмотра</u>	<u>После пересмотра</u>
Продолжающаяся деятельность			
Себестоимость	(1 464 151)	(310 610)	(1 774 761)
Валовая прибыль	1 492 692	(310 610)	1 182 082
Прибыль от реализации инвестиционной недвижимости	736 999	-	736 999
Амортизация	(310 610)	310 610	-
Операционная прибыль	1 250 929	-	1 250 929
(Убыток) / прибыль до налогообложения	317 056	-	317 056
(Убыток) / прибыль за период от продолжающейся деятельности	277 309	-	277 309
Прекращенная деятельность			
(Убыток) / прибыль за период от прекращенной деятельности, включая налог на прибыль	397 653	-	397 653
(УБЫТОК) / ПРИБЫЛЬ И ИТОГО СОВОКУПНЫЙ (РАСХОД) / ДОХОД ЗА ПЕРИОД	674 962	-	674 962

*-данные «до пересмотра» отражены после выделения прекращенной деятельности (Прим. 21).

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2021 ГОДА
(в тысячах российских рублей)**

5. 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: предоставление объектов недвижимости в аренду;
- 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.

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.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
 ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2021 ГОДА
 (в тысячах российских рублей)**

Информация о финансовых результатах деятельности каждого сегмента представлена ниже:

5.1. Выручка и прибыль по сегментам

	За год, закончившейся	
	31 декабря 2021 года	31 декабря 2020 года
Рентный сегмент: Выручка от сдачи в аренду	3 405 837	3 491 033
Продажа объектов недвижимости: Доход от реализации объектов недвижимости	434 328	2 689 275
Прочие виды деятельности: Выручка от прочих услуг	280 448	184 023
Итого по сегментам	4 120 613	6 364 331
Рентный сегмент: Валовая прибыль	1 155 080	1 098 758
Продажа объектов недвижимости: Валовая прибыль	432 053	1 578 303
Прочие виды деятельности: Валовая прибыль	25 405	5 817
Итого по сегментам	1 612 538	2 682 878
Нераспределяемые суммы		
Коммерческие расходы	(75 756)	(66 798)
Административные расходы	(553 279)	(642 596)
Обесценение инвестиционной недвижимости	-	(48 463)
Прочие операционные расходы	(420 383)	(136 802)
Операционная прибыль	563 120	1 788 219
Финансовые доходы	174 502	174 771
Финансовые расходы	(1 138 165)	(1 014 822)
Прибыль/(убыток) от участия в совместном предприятии	3 504	(2 860)
Прибыль от приобретения, выбытия дочерних компаний и прочих реорганизаций Группы	-	16 598
Прочие неоперационные (расходы)/доходы	(3 917)	90 850
(Убыток) / прибыль до налогообложения от продолжающейся и прекращенной деятельности	(400 956)	1 052 756
Прибыль до налогообложения от прекращенной деятельности	34 757	735 700
(Убыток) / прибыль до налогообложения от продолжающейся деятельности	(435 713)	317 056

Представленная выше выручка сегментов получена как от внешних арендаторов и покупателей недвижимости и услуг, так и от связанных сторон. Для целей представления финансовой отчетности, продажи между сегментами были исключены.

Валовая прибыль сегмента определена как доходы сегмента за вычетом расходов, без распределения административных расходов, коммерческих расходов, заработной платы директоров, финансовых доходов, прочих прибылей и убытков, а также финансовых расходов. Валовая прибыль по сегменту продаж объектов недвижимости представляет собой прибыль от реализации инвестиционной недвижимости. Показатель валовой прибыли представляется руководству, ответственному за принятие решений по операционной деятельности, для распределения ресурсов и оценки результатов по сегментам.

Для целей сопоставимости сравнительные данные за 2020 год по распределению валовой прибыли по сегментам были пересмотрены.

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2021 ГОДА
(в тысячах российских рублей)

Сверка выручки по сегментам к выручке Группы представлена следующим образом:

	За год, закончившийся	
	31 декабря 2021 года	31 декабря 2020 года
Выручка по сегментам	4 120 613	6 364 331
Доход от реализации объектов недвижимости	(434 328)	(2 689 275)
Выручка по сегментам от прекращенной деятельности	(642 896)	(718 213)
Итого выручка Группы	3 043 389	2 956 843

Ниже представлена информация по выручке между сегментами:

	Выручка за год, закончившейся 31 декабря 2021 года			Выручка за год, закончившейся 31 декабря 2020 года		
	Всего	Межсег- ментные обороты		Всего	Межсег- ментные обороты	
		Чистая			Чистая	
Рентный сегмент:						
Выручка от сдачи в аренду	3 437 765	31 928	3 405 837	3 560 568	69 535	3 491 033
Продажа объектов недвижимости:						
Доход от реализации объектов недвижимости	434 328	-	434 328	2 689 275	-	2 689 275
Прочие услуги: Выручка от прочих услуг	619 554	339 106	280 448	542 879	358 856	184 023
Выручка	4 491 647	371 034	4 120 613	6 792 723	428 392	6 364 331

6. ИНВЕСТИЦИОННАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Инвестиционная недвижимость состоит из зданий офисной недвижимости 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.

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2021 ГОДА
(в тысячах российских рублей)

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.

	31 декабря 2021 года		31 декабря 2020 года	
	кол-во	площадь, тыс.кв.м.	кол-во	площадь, тыс.кв.м.
Здания офисной коммерческой недвижимости, всего	84	400	99	433
- из них вне рентного пула	7	7	12	20
Коттеджи и дачные строения в г. Москве и Московской области, всего	-	-	149	44
- из них вне рентного пула	-	-	21	4
Земельные участки, всего	3	44	89	2 147
- из них земельные участки по офисной недвижимости	3	44	4	114
- из них земельные участки по загородной недвижимости	-	-	85	2 033

Коттеджи, дачные строения в г. Москве и Московской области, а также земельные участки по загородной недвижимости по состоянию на 31 декабря 2020 года относятся к дочерним компаниям Группы, вышедшим из ее состава по состоянию на 31 декабря 2021 года (прекращенная деятельность) (Примечание 1.1, Примечание 21).

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2021 ГОДА
(в тысячах российских рублей)

Ниже представлена информация об изменении баланса инвестиционной недвижимости за 2021 и 2020 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
Первоначальная стоимость											
на 01 января 2020 года	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
Поступление и модернизация	-	-	-	514 771	514 771	412 189	-	-	210 550	622 739	1 137 510
Ввод в эксплуатацию объектов незавершенного строительства	-	43 568	51 065	(94 633)	-	-	186 559	10 705	(197 264)	-	-
Выбытие (продажа)	-	(1 065 049)	(54 552)	-	(1 119 601)	(137 325)	(61 440)	(16 312)	(133 738)	(348 815)	(1 468 416)
Перевод в состав НЗС при реконструкции здания	-	(105 642)	-	105 642	-	-	-	-	-	-	-
Прочие выбытия (списание)	-	(847)	(12 844)	-	(13 691)	-	-	(11 911)	-	(11 911)	(25 602)
на 31 декабря 2020 года	66 603	4 637 086	1 120 541	771 130	6 595 360	3 350 895	3 451 373	357 645	89 016	7 248 929	13 844 289
Поступление и модернизация	-	-	-	184 034	184 034	1 322 885	-	-	149 445	1 472 330	1 656 364
Ввод в эксплуатацию объектов незавершенного строительства	-	64 791	27 395	(92 186)	-	-	145 727	4 984	(150 711)	-	-
Выбытие (продажа)	(1 650)	(36 055)	(20 213)	-	(57 918)	(3 733)	(137 167)	(2 292)	-	(143 192)	(201 110)
Реклассификация в состав основных средств	-	-	-	(177 235)	(177 235)	-	-	-	-	-	(177 235)
Выбытие объектов, относящихся к прекращенной деятельности	-	(379 877)	(4 186)	(39 698)	(423 761)	(4 670 047)	(3 459 933)	(360 337)	(87 750)	(8 578 067)	(9 001 828)
Прочие выбытия (списание)	-	(13 026)	(57 683)	(43 840)	(114 549)	-	-	-	-	-	(114 549)
на 31 декабря 2021 года	64 953	4 272 919	1 065 854	602 205	6 005 931	-	-	-	-	-	6 005 931

АО «БИЗНЕС-НЕДВИЖИМОСТЬ»



**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2021 ГОДА
(в тысячах российских рублей)**

	Офисная коммерческая недвижимость			Коттеджи, дачи и земля в г. Москве, Московской и Самарской областях				ИТОГО
	Здания и сооружения	Оборудование, мебель и прочее	Итого офисная недвижимость	Земельные участки	Здания и сооружения	Оборудование, мебель и прочее	Итого коттеджи, дачи и земля	
Накопленная амортизация								
на 01 января 2020 года	(1 501 109)	(501 829)	(2 002 938)	-	(1 087 938)	(267 721)	(1 355 659)	(3 358 597)
Начисление амортизации	(222 253)	(92 217)	(314 470)	-	(174 707)	(27 254)	(201 961)	(516 431)
Выбытие (продажа)	305 477	23 904	329 381	-	12 696	15 367	28 063	357 444
Обесценение	-	-	-	(47 799)	(664)	-	(48 463)	(48 463)
Перевод в состав НЗС при реконструкции здания	37 825	-	37 825	-	-	-	-	37 825
Прочие выбытия (списание)	793	3 980	4 773	-	-	11 911	11 911	16 684
Иное	(9 049)	596	(8 453)	-	(11 084)	285	(10 799)	(19 252)
на 31 декабря 2020 года	(1 388 316)	(565 566)	(1 953 882)	(47 799)	(1 261 697)	(267 412)	(1 576 908)	(3 530 790)
Начисление амортизации	(202 183)	(51 137)	(253 320)	-	(167 078)	(20 677)	(187 755)	(441 075)
Выбытие (продажа)	35 430	20 213	55 643	-	8 209	2 148	10 357	66 000
Выбытие объектов, относящихся к прекращенной деятельности	123 033	1 931	124 964	47 799	1 420 566	285 941	1 754 306	1 879 270
Прочие выбытия (списание)	12 824	38 848	51 672	-	-	-	-	51 672
на 31 декабря 2021 года	(1 419 212)	(555 711)	(1 974 923)	-	-	-	-	(1 974 923)

	Офисная коммерческая недвижимость				Коттеджи, дачи и земля в г. Москве, Московской и Самарской областях						
	Земельные участки	Здания и сооружения	Оборудование, мебель и прочее	Итого офисная недвижимость	Земельные участки	Здания и сооружения	Оборудование, мебель и прочее	Итого коттеджи, дачи и земля	ИТОГО		
Балансовая стоимость											
на 1 января 2020 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
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
на 31 декабря 2021 года	64 953	2 853 707	510 143	602 205	4 031 008	-	-	-	-	-	4 031 008

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
 ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2021 ГОДА
 (в тысячах российских рублей)**

В 2020 году было принято решение о реконструкции здания, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Н. Арбат, д. 2. Балансовая стоимость здания на дату принятия решения в сумме 67 817 тыс. рублей была переведена в состав незавершенного строительства (105 642 тыс. рублей первоначальная стоимость и 37 825 тыс. рублей накопленная амортизация). В 2021 году Группа определила, что функциональное назначение реконструируемого здания изменится, и после окончания реконструкции здание будет иметь назначение гостиницы. В связи с этим в 2021 году, данное здание было переведено из инвестиционной недвижимости в состав основных средств. Балансовая стоимость на дату реклассификации составила 177 235 тыс. рублей.

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

Коттеджи, дачи и земля в г. Москве, Московской и Самарской областях выбыли в 2021 году в составе прекращенной деятельности. Балансовая стоимость объектов инвестиционной недвижимости, выбывших в составе прекращенной деятельности на дату выбытия составила 7 122 558 тыс. рублей (из них 9 001 828 тыс. рублей первоначальная стоимость и 1 879 270 тыс. рублей накопленная амортизация) (Примечание 21).

Инвестиционная недвижимость Группы была оценена независимым оценщиком – компанией ООО «Кушман энд Вэйкфилд» по состоянию на 31 декабря 2021 года и 31 декабря 2020 года.

В результате проведенной оценки справедливой стоимости инвестиционной недвижимости на 31 декабря 2020 года были выявлены ряд объектов инвестиционной недвижимости с признаками обесценения. По данным объектам было признано обесценение в размере 48 463 тыс. рублей. По результатам инвентаризации в 2021 году Группа списала ряд объектов инвестиционной недвижимости в размере 62 877 тыс. рублей (из них 114 549 тыс. рублей первоначальная стоимость и 51 672 тыс. рублей накопленная амортизация). Суммы списания 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 2021 года		31 декабря 2020 года	
	Балансовая стоимость	Справедливая стоимость	Балансовая стоимость	Справедливая стоимость
Здания и земельные участки по офисной недвижимости	4 031 008	14 768 742	4 641 478	15 017 351
Коттеджи, дачные строения и земельные участки в г. Москве, Московской и Самарской областях	-	-	5 672 021	25 198 238
	4 031 008	14 768 742	10 313 499	40 215 589

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2021 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 г. Москвы, 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.

7. 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. Эксплуатируемые объекты основных средств по состоянию на 31 декабря 2021 года представлены в основном зданием и оборудованием фитнес-клуба «Олимпик Стар», а также офисным оборудованием. Объекты незавершенного строительства по состоянию на 31 декабря 2021 года представлены балансовой стоимостью здания, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Н. Арбат, д. 2, и затратами на его реконструкцию. После окончания реконструкции данное здание будет функционировать как гостиница.

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

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2021 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 01 января 2020 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
Поступления	-	-	-	211 913	211 913
Ввод в эксплуатацию из НЗС	229 936	25 268	131 637	(386 841)	-
Выбытия	-	(9 847)	-	-	(9 847)
Перевод из инвестиционной недвижимости	-	-	-	177 235	177 235
на 31 декабря 2021 года	573 036	81 823	145 608	408 058	1 208 525
Накопленная амортизация					
на 01 января 2020 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)
Начисление	(25 823)	(25 510)	(11 998)	-	(63 331)
Выбытия	-	9 819	-	-	9 819
на 31 декабря 2021 года	(29 397)	(27 613)	(13 497)	-	(70 507)
Балансовая стоимость					
на 1 января 2020 года	-	4 419	6 512	241 139	252 070
на 31 декабря 2020 года	339 526	54 480	12 472	405 751	812 229
на 31 декабря 2021 года	543 639	54 210	132 111	408 058	1 138 018

В 2020 году Группа продала 100% долю в компании ООО «ТелекомКапСтрой» (Примечание 29.1). В результате выбытия данной компании баланс основных средств уменьшился на 2 642 тыс. рублей.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
 ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2021 ГОДА
 (в тысячах российских рублей)**

В 2020 году в рамках реорганизации в форме выделения с одновременным присоединением от связанной стороны в Группу поступила новая компания АО «Олимпик Стар» (Примечание 14.4). 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.

В первом полугодии 2021 года введен в эксплуатацию результат капитального ремонта и обновленное оборудование фитнес-клуба (ООО «ПГК», АО «Олимпик Стар»).

Перевод в состав основных средств из инвестиционной недвижимости в 2021 году составил 177 235 тыс. рублей и представляет собой затраты на незавершенное строительство гостиницы по адресу: г.Москва, ул. Н.Арбат, д.2.

Руководство Группы провело 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 прогноза потоков поступлений денежных средств до 2026 года.

Ставки капитализации и дисконтирования, использованные в расчете, составили 10,2% и 14,2% соответственно.

В результате проведенного анализа руководство Группы считает, что обесценение основных средств фитнес-клуба по состоянию на 31 декабря 2021 года отсутствует.

8. АВАНСЫ, ВЫДАННЫЕ ЗА ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ

Авансы, выданные за внеоборотные активы, представлены следующим образом:

	31 декабря 2021 года	31 декабря 2020 года
Капитальный ремонт офисных зданий коммерческой недвижимости	97 739	36 436
Приобретение/строительство объектов недвижимости	72 641	805 533
Капитальный ремонт имущественного фонда загородной недвижимости	-	15 165
Итого	170 380	857 134

Авансы, выданные на приобретение/строительство объектов недвижимости, на 31 декабря 2021 года представляют собой авансирование реконструкции объекта, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Н. Арбат, д. 2.

В 2021 года значительное снижение авансов, выданных под приобретение/строительство объектов недвижимости и поддержание имущественного фонда загородной недвижимости (капитальный ремонт), связано с их выбытием в составе прекращенной деятельности (Примечание 1.1. и 21).

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2021 ГОДА
(в тысячах российских рублей)

9. ДОЛГОСРОЧНЫЕ И КРАТКОСРОЧНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ

	31 декабря 2021 года	31 декабря 2020 года
Долгосрочные инвестиции		
Инвестиции, учитываемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	68 736	495 171
Прочие инвестиции, учитываемые по амортизированной стоимости	12 256	13 060
Итого	80 992	508 231

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.

В 2021 года было прекращено участие АО «Бизнес-Недвижимость» в Закрытом паевом инвестиционном фонде «Система – Рентная недвижимость 1» в связи с его расформированием. В результате прекращения деятельности фонда Группа получила денежные средства в размере 375 808 тыс. рублей.

Краткосрочные инвестиции, учитываемые по амортизированной стоимости	31 декабря 2021 года	31 декабря 2020 года
Депозиты в рублях сроком более 3х месяцев в банках с кредитным рейтингом BB-	7 150	-
Займы, выданные связанным сторонам в рублях	-	101 600
Займы, выданные третьим сторонам в рублях	30 000	28 920
Итого	37 150	130 520

Банковские депозиты были размещены в банках с кредитным рейтингом BB- (Fitch Ratings). Процентные ставки по размещению банковских депозитов по состоянию на 31 декабря 2020 года составляли от 1,27% до 9,92%.

Займы были выданы под следующие процентные ставки:

- по состоянию на 31 декабря 2020 года – от 11,75% до 13%
- по состоянию на 31 декабря 2021 года – ключевая ставка ЦБ

Справедливая стоимость займов не отличается значительно от их балансовой стоимости.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
 ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2021 ГОДА
 (в тысячах российских рублей)**

10. ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ АРЕНДАТОРОВ, ЗАКАЗЧИКОВ

Краткосрочная дебиторская задолженность арендаторов, заказчиков:

	31 декабря 2021 года	31 декабря 2020 года
Дебиторская задолженность по операционной аренде	200 890	425 177
Дебиторская задолженность по продаже объектов недвижимости	286 608	2 113 295
Дебиторская задолженность от оказываемых услуг	48 778	74 380
Резерв под ожидаемые кредитные убытки по дебиторской задолженности	(121 831)	(179 122)
Итого	414 445	2 433 730

В 2020 году Группа продала комплекс зданий ОАО НПК «НИИДАР» за 1 300 000 тыс. рублей с НДС (Примечание 6) 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 в сумме 1 300 000 тыс. рублей по состоянию на 31 декабря 2021 года полностью погашена. Дебиторская задолженность за земельный участок с объектом недвижимости, расположенные в Хорошевском Серебряном Бору стоимостью 400 000 тыс. рублей, выбыла из Группы в составе активов прекращенной деятельности (Примечание 21).

Долгосрочная дебиторская задолженность в сумме 450 599 тыс. рублей по состоянию на 31 декабря 2020 года представляет собой задолженность за продажу объектов инвестиционной недвижимости с максимальным сроком погашения в июне 2022 года. В 2021 году данная задолженность была реклассифицирована в состав краткосрочной дебиторской задолженности и выбыла из Группы в составе активов прекращенной деятельности (Примечание 21).

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

	2021 год	2020 год
Резерв под ожидаемые кредитные убытки по дебиторской задолженности на 1 января	179 122	69 490
Выбытие резервов, относящихся к прекращенной деятельности	(618 869)	-
Создание резерва	734 430	238 349
Восстановление резерва	(172 852)	(128 717)
Резерв под ожидаемые кредитные убытки по дебиторской задолженности на 31 декабря	121 831	179 122

Долгосрочная дебиторская задолженность в сумме 450 599 тыс. рублей по состоянию на 31 декабря 2020 представляет собой задолженность за продажу объектов инвестиционной недвижимости с максимальным сроком погашения в июне 2022 года. Данная задолженность выбыла из Группы в составе активов прекращенной деятельности (Примечание 21).

Расчет резерва под ожидаемые кредитные убытки представлен в Примечании 31.

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2021 ГОДА
(в тысячах российских рублей)

11. ПРОЧАЯ ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ И АВАНСЫ ВЫДАННЫЕ

	31 декабря 2021 года	31 декабря 2020 года
Проценты к получению по займам выданным	528	12 087
Прочая дебиторская задолженность	73 766	104 868
Резерв под ожидаемые кредитные убытки по прочей дебиторской задолженности	(31 545)	(51 327)
Итого финансовые активы	42 749	65 628
Авансы поставщикам	166 867	355 362
Прочие нефинансовые активы	70 611	3 375
Резерв под ожидаемые кредитные убытки по авансам поставщикам	(18 124)	(21 398)
Итого нефинансовые активы	219 354	337 339
Итого прочая дебиторская задолженность	262 103	402 967

Авансы поставщикам представляют собой суммы, выплаченные субподрядчикам и поставщикам, работы по которым еще не завершены.

	2021 год	2020 год
Резерв под ожидаемые кредитные убытки по авансам выданным на 1 января	21 398	16 376
Создание резерва	16 025	7 096
Восстановление резерва	(15 662)	(2 074)
Выбытие резервов, относящихся к прекращенной деятельности	(3 637)	-
Резерв под ожидаемые кредитные убытки по авансам выданным на 31 декабря	18 124	21 398

	2021 год	2020 год
Резерв под ожидаемые кредитные убытки по прочей дебиторской задолженности на 1 января	51 327	42 564
Создание резерва	20 810	55 042
Восстановление резерва	(26 341)	(46 279)
Выбытие резервов, относящихся к прекращенной деятельности	(14 251)	-
Резерв под ожидаемые кредитные убытки по прочей дебиторской задолженности на 31 декабря	31 545	51 327

12. ПРЕДОПЛАТА ПО ПРОЧИМ НАЛОГАМ

	31 декабря 2021 года	31 декабря 2020 года
НДС	132 528	181 906
Прочие налоги	36 508	43 803
Итого	169 036	225 709

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2021 ГОДА
(в тысячах российских рублей)

13. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ИХ ЭКВИВАЛЕНТЫ

	31 декабря 2021 года	31 декабря 2020 года
Денежные средства в рублях	27 924	215 844
Денежные средства в иностранной валюте	-	132
Банковские депозиты в рублях со сроком размещения до 3-х месяцев	1 373 600	438 700
Итого	1 401 524	654 676

В приведенной ниже таблице представлен анализ кредитного качества банков по состоянию на 31 декабря 2021 года и 31 декабря 2020 года, на счетах которых Группа держала денежные средства и их эквиваленты:

	Рейтинговое агентство	31 декабря 2021 года	31 декабря 2020 года
Денежные средства в кассе в рублях		1 205	296
Текущие счета в банках, в том числе в рублях		26 719	215 680
- кредитный рейтинг BB+	Fitch Ratings	74	1 946
- кредитный рейтинг BB-	Fitch Ratings	23 257	212 203
- прочие		3 388	1 399
в валюте		-	132
- кредитный рейтинг BB-	Fitch Ratings	-	132
Депозиты в рублях со сроком размещения до 3-х месяцев		1 373 600	438 700
- кредитный рейтинг BB-	Fitch Ratings	1 371 000	38 700
- кредитный рейтинг BB+	Fitch Ratings	2 600	400 000
Итого денежные средства и их эквиваленты		1 401 524	654 676

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

- по состоянию на 31 декабря 2021 года – от 1,41% до 7,58%;
- по состоянию на 31 декабря 2020 года – от 1,6% до 5,04%.

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

- по состоянию на 31 декабря 2021 года – от 4,1% до 7,55%;
- по состоянию на 31 декабря 2020 года - от 3,9% до 4,4%.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
 ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2021 ГОДА
 (в тысячах российских рублей)**

14. КАПИТАЛ

14.1. Акционерный капитал

Общее количество обыкновенных акций, выпущенных и находящихся в обращении, по состоянию на 31 декабря 2021 года и 31 декабря 2020 года составляет 769 060 штук с номинальной стоимостью 1 рубль на одну акцию. Выпущенные акции оплачены полностью.

В первом полугодии 2021 года АО «МОСДАЧТРЕСТ», дочерняя компания Группы, выкупила 16,54% долю (127 222 штук номиналом 1 рубль) в компании АО «Бизнес-Недвижимость» у ее основных акционеров, заплатив за выкуп 6 488 322 тыс. рублей.

На выкуп были направлены денежные средства, полученные Группой в счет погашения ранее обесцененных займов, выданных компаниям, находящимся под общим контролем с Компанией. Сумма ранее списанных займов составила 6 372 455 тыс. рублей и была отражена как уменьшение капитала Группы. Операции по возврату займов были отражены в качестве взноса собственников Компании.

В июле 2021 года ООО «УК Фондовой недвижимости», дочерняя компания Группы, получила этот пакет акций от АО «МОСДАЧТРЕСТ» в ходе неденежной операции по зачету взаимных требований.

Основные акционеры Группы и доли их владения представлены следующим образом:

	31 декабря 2021 года		31 декабря 2020 года	
	кол-во акций	доля, %	кол-во акций	доля, %
ПАО «АФК «СИСТЕМА»	616 479	80.16%	738 675	96.05%
ООО «Система Телеком Активы»	14 367	1.87%	17 214	2.24%
АО «Система-Инвест»	10 992	1.43%	13 171	1.71%
Собственные акции, выкупленные у акционеров	127 222	16.54%	-	-
	769 060	100%	769 060	100%

14.2. Дивиденды

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.

В 2021 году дивиденды не распределялись и не выплачивались.

14.3. Распределения акционерам Группы в 2021 году

В ноябре 2021 года завершена реорганизация АО «Бизнес-Недвижимость» в форме выделения из него ООО «МДТ-Проект» с одновременным присоединением ООО «МДТ-Проект» к компании, находящейся под общим контролем с материнской компанией Группы. Полный перечень выбывших из Группы обществ в рамках реорганизации приведен в Примечании 1.1.

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2021 ГОДА
(в тысячах российских рублей)

Выбытие активов и обязательств (Примечание 21) в результате данной реорганизации представляет собой распределение акционерам Группы и было отражено в консолидированной финансовой отчетности как уменьшение совокупного капитала акционеров Группы:

Выбывшие чистые активы (Примечание 21)	(7 527 596)
Прощение займов, выданных компаниям, относящимся к прекращенной деятельности	(158 332)
Итого распределение капитала	(7 685 928)
Выбытие неконтролирующих долей	7 094
Итого	(7 678 834)

14.4. 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 2021 ГОДА
(в тысячах российских рублей)

14.5. 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 2021 года	31 декабря 2020 года
Выпущено акций на 1 января	769 060	759 060
Влияние акций, выпущенных в течение периода	-	3 753
Влияние акций, выкупленных у акционеров	(103 172)	-
Средневзвешенное количество акций за год, закончившийся 31 декабря	665 888	762 813

Убыток на акцию от продолжающейся и прекращенной деятельности

	31 декабря 2021 года	31 декабря 2020 года
(Убыток) / прибыль, относящийся к акционерам Компании от продолжающейся и прекращенной деятельности	(379 642)	686 940
Средневзвешенное количество акций за год, закончившийся 31 декабря	665 888	762 813
Базовый и разводненный (убыток) / прибыль на акцию, рублей	(570)	901

Убыток на акцию от продолжающейся деятельности

	31 декабря 2021 года	31 декабря 2020 года
(Убыток) / прибыль, относящийся к акционерам Компании от продолжающейся деятельности	(381 412)	273 804
Средневзвешенное количество акций за год, закончившийся 31 декабря	665 888	762 813
Базовый и разводненный (убыток) / прибыль на акцию, рублей	(573)	359

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
 ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2021 ГОДА
 (в тысячах российских рублей)**

15. НЕКОНТРОЛИРУЮЩИЕ ДОЛИ УЧАСТИЯ

Движения в неконтрольных долях владения за 2021 год:

Наименование дочерней организации	Доля участия и прав голоса неконтролирующих долей		Прибыль (убыток), приходящаяся на НДВ за 2021 год	Выбытие прекращен- ной деятельности в 2021 году	Неконтролирующая доля	
	31 декабря 2021 года	31 декабря 2020 года			31 декабря 2021 года	31 декабря 2020 года
АО «Интуравтосервис»	40.08%	40.08%	3 501	-	34 145	30 644
ООО «ОРИОН»	0%	48.95%	(6 343)	(7 094)	-	13 437
			(2 842)	(7 094)	34 145	44 081

Движения в неконтрольных долях владения за 2020 год:

Наименование дочерней организации	Доля участия и прав голоса неконтролирующих долей		Прибыль (убыток), приходящаяся на НДВ за 2020 год	Неконтролирующая доля	
	31 декабря 2020 года	31 декабря 2019 года		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

16. КРЕДИТЫ И ЗАЙМЫ

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

	Процентная ставка	31 декабря 2021 года	31 декабря 2020 года
Долгосрочные кредиты и займы			
Облигации 4B02-01-81010-H-001P	ставка купона 10,45% (эффективная 10,87%)	4 039 796	3 975 489
Облигации 4B02-02-81010-H-001P	ставка купона 10,8% (эффективная 11,25%)	2 705 593	-
Банковские кредиты в рублях с обеспечением	9,05% (эффективная 9,05%)	194 276	-
Итого долгосрочные кредиты и займы		6 939 665	3 975 489
Краткосрочные кредиты и займы			
Займы от связанных сторон в рублях без обеспечения	10%	-	25 000
Итого краткосрочные кредиты и займы		-	25 000
Итого кредиты и займы		6 939 665	4 000 489

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2021 ГОДА
(в тысячах российских рублей)**

Облигации 4B02-01-81010-H-001P

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 составляла 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.

Решением о выпуске биржевых облигаций изначально было 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».

26 августа 2021 года состоялось собрание владельцев облигаций, на котором по результатам голосования было принято решение об исключении из условий досрочного погашения облигаций условия о снижении доли владения эмитента обыкновенными именными акциями до размера менее 50 процентов обыкновенных именных акций плюс 1 обыкновенная именная акция в АО «МОСДАЧТРЕСТ».

Ставка купона по облигациям с 27 сентября 2021 года была установлена в размере 10,45%.

В результате на дату реорганизации (12 ноября 2021 года) по выделению ООО «МДТ-Проект» из АО «Бизнес-Недвижимость» с одновременным присоединением ООО «МДТ-Проект» к компании, находящейся под общим контролем с материнской компанией Группы, оставалось только одно условие досрочного погашения облигаций по требованию их держателей, а именно, потеря ПАО «АФК «Система» после даты начала размещения биржевых облигаций контроля над эмитентом (АО «Бизнес-Недвижимость»). По состоянию на 31 декабря 2021 года данное условие не выполнялось.

Облигации 4B02-02-81010-H-001P

В декабре 2021 года Группа выпустила биржевые облигации серии 001P-02 объемом 2,7 млрд. рублей и сроком размещения на 1 820 дней (5 лет). Ставка купона составляет 10,8%. Купонный период – 91 день. По выпуску предусмотрена амортизация: по 12,5% номинальной стоимости – в даты выплат с 13-го по 20-й купон.

Решением о выпуске биржевых облигаций предусмотрено условие досрочного погашения облигаций по требованию их держателей в случае потери ПАО «АФК «Система» после даты начала размещения биржевых облигаций контроля над эмитентом (АО «Бизнес-Недвижимость»). По состоянию на 31 декабря 2021 года данное условие не выполнялось.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2021 ГОДА
(в тысячах российских рублей)**

По состоянию на 31 декабря 2021 года у Группы открыты нижеследующие кредитные линии с обеспечением для цели финансирования реконструкции объекта по адресу Н. Арбат, д. 2:

- с ПАО «Сбербанк России» лимитом 300 млн. рублей и максимальным сроком погашения до 22 апреля 2028 года (задолженность по состоянию на 31 декабря 2021 года составляет 194 276 тыс. рублей);
- с ПАО «Сбербанк России» лимитом 2 416 млн. рублей и максимальным сроком погашения до 29 июня 2028 года (нет задолженности по состоянию на 31 декабря 2021 года).

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 2021 года, а также по состоянию на 31 декабря 2020 года у Группы не было нарушений по всем договорным условиям.

Заложенное имущество

По состоянию на 31 декабря 2021 года одно здание офисной коммерческой недвижимости и объект реконструкции, находящиеся в собственности Группы, балансовой стоимостью 524 513 тыс. рублей, а также права аренды земельных участков, расположенные в г. Москва, переданы в залог в качестве обеспечения по кредитным линиям ПАО «Сбербанк России».

Также по кредитным линиям ПАО «Сбербанк России» действует залог 100%-ой доли в ЗПИФ «Система - Рентная недвижимость 2», находящейся в собственности у АО «Бизнес-Недвижимость». Стоимость чистых активов ЗПИФ «Система - Рентная недвижимость 2» по МСФО по состоянию на 31 декабря 2021 года составила 468 766 тыс. рублей.

По состоянию на 31 декабря 2020 года у Группы не было заложенного имущества.

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.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
 ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2021 ГОДА
 (в тысячах российских рублей)**

	1 января 2021 года	Получение	Погашение	Неденежные изменения		31 декабря 2021 года
				Выбытие дочер. комп-ий (прекращ. деятель-ть)	Прочие изменения*	
Облигации	3 975 489	2 700 000	-	-	69 900	6 745 389
Долгосрочные кредиты и займы	-	194 276	-	-	-	194 276
Краткосрочные кредиты и займы	25 000	1 779 000	(143 890)	(1 660 110)	-	-
Итого	4 000 489	4 673 276	(143 890)	(1 660 110)	69 900	6 939 665

	1 января 2020 года	Получение	Погашение	Неденежные изменения			31 декабря 2020 года
				Выбытие дочерней организации	Зачет встречных требований	Прочие изменения*	
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

*- прочие изменения включают амортизацию комиссий, модификацию обязательств, а также начисление процентов.

17. ДОЛГОСРОЧНАЯ И КРАТКОСРОЧНАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ ЗА ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ

Краткосрочная и долгосрочная задолженность за внеоборотные активы представлена следующим образом:

	31 декабря 2021 года	31 декабря 2020 года
Долгосрочная задолженность за внеоборотные активы		
Задолженность перед связанной стороной за инвестиционную недвижимость	5 520 307	5 802 956
Итого долгосрочная задолженность за внеоборотные активы	5 520 307	5 802 956
Краткосрочная задолженность за внеоборотные активы		
Задолженность перед связанной стороной за акции	-	3 178 212
Задолженность перед связанной стороной за инвестиционную недвижимость	282 649	-
Итого краткосрочная задолженность за внеоборотные активы	282 649	3 178 212
Итого задолженность за внеоборотные активы	5 802 956	8 981 168

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
 ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2021 ГОДА
 (в тысячах российских рублей)**

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%. По состоянию на 31 декабря 2021 года задолженность полностью погашена.

Задолженность перед связанной стороной за инвестиционную недвижимость представляет собой задолженность за приобретенные в 2019 году объекты недвижимости АО «Бизнес-Недвижимость» у ПАО МГТС и АО «МГТС-Недвижимость» (связанные стороны) с условием отсрочки платежа и процентами за отсрочку. Выплата тела долга должна быть осуществлена согласно графика платежей до 31 декабря 2028 года, выплата начисленных процентов ежегодно до 31 декабря (9% годовых). Сумма задолженности по телу долга по состоянию на 31 декабря 2021 года составляет 5 802 956 тыс. рублей. Сумма начисленных процентов за 2021 год полностью погашена в декабре 2021 года. До полного погашения обязательств по оплате задолженности объекты недвижимости находятся в залоге у продавца (балансовая стоимость объектов по состоянию на 31 декабря 2021 года составила 1 171 606 тыс. рублей).

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

	31 декабря 2021 года	31 декабря 2020 года
Задолженность перед связанной стороной за инвестиционную недвижимость по состоянию на 01 января	5 802 956	7 247 418
Погашение задолженности	-	(1 444 462)
Начисление процентов за период (9%)	522 266	610 820
Погашение задолженности в части начисленных процентов	(522 266)	(610 820)
Задолженность перед связанной стороной за инвестиционную недвижимость по состоянию на 31 декабря, из них:	5 802 956	5 802 956
- Тело долга за инвестиционную собственность	5 802 956	5 802 956
- Накопленные проценты по долгу	-	-

18. ПРОЧАЯ КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ, АВАНСЫ ПОЛУЧЕННЫЕ И РЕЗЕРВЫ

	31 декабря 2021 года	31 декабря 2020 года
Задолженность перед персоналом организации	700	589
Резерв на оплату отпусков и премиальных выплат	172 517	256 693
Прочая кредиторская задолженность	27 969	126 578
Итого финансовые обязательства	201 186	383 860
Авансы, полученные от арендаторов и заказчиков, в том числе обеспечительные платежи	485 981	365 022
Авансы, полученные от покупателей объектов недвижимости	50 000	62 904
Итого нефинансовые обязательства	535 981	427 926
Прочая кредиторская задолженность, авансы полученные и резервы	737 167	811 786

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2021 ГОДА
(в тысячах российских рублей)

19. ПРОЧИЕ НАЛОГИ К УПЛАТЕ

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

	31 декабря 2021 года	31 декабря 2020 года
Налог на добавленную стоимость	119 090	159 920
Взносы во внебюджетные фонды	8 348	7 812
Налог на имущество	5 503	2 174
Налог на землю	356	70 976
Налог на доходы физических лиц	211	166
Прочие налоги и отчисления	8	324
Итого прочие налоги к уплате	133 516	241 372

20. ОТЛОЖЕННЫЕ НАЛОГОВЫЕ АКТИВЫ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Отложенные налоговые активы и обязательства относятся к следующим статьям:

	Активы		Обязательства		Нетто	
	31 декабря 2021 года	31 декабря 2020 года	31 декабря 2021 года	31 декабря 2020 года	31 декабря 2021 года	31 декабря 2020 года
Инвестиционная недвижимость	577 199	676 625	(801)	(382 288)	576 398	294 337
Основные средства	3 317	586	(5 041)	(6 086)	(1 724)	(5 500)
Долгосрочные и краткосрочные инвестиции	-	-	-	(4 839)	-	(4 839)
Оценочные обязательства и резервы	40 391	75 075	-	(10 040)	40 391	65 035
Дебиторская задолженность	15 722	24 254	-	(261)	15 722	23 993
Долевое участие в совместных предприятиях	11 667	12 117	-	-	11 667	12 117
Прочие активы/обязательства	-	4 940	(4 683)	(5 735)	(4 683)	(795)
Налоговые убытки, подлежащие переносу на будущие периоды	87 090	102 596	-	-	87 090	102 596
Отложенные налоговые активы / (обязательства)	735 386	896 193	(10 525)	(409 249)	724 861	486 944
Сворачивание отложенных налогов в рамках одной компании	(10 525)	(191 746)	10 525	191 746	-	-
Чистые отложенные налоговые активы / (обязательства)	724 861	704 447	-	(217 503)	724 861	486 944

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

Федеральный закон РФ от 30 ноября 2016 года №401-ФЗ ввел возможность бессрочного переноса убытков прошлых налоговых периодов; ранее данная возможность была ограничена 10-летним периодом. Также законом было уточнено, что в 2017 – 2021 годах налоговая база не может быть уменьшена на сумму убытков прошлых налоговых периодов более чем на 50%.

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2021 ГОДА
(в тысячах российских рублей)

Движение временных разниц в 2021 году отражено ниже:

	На 01 января 2021 года	Выбыло при выбытии компании	Отражено в прибылях и убытках		На 31 декабря 2021 года
			Прекращен- ной деятельности	Продолжаю- щейся деятельности	
Инвестиционная недвижимость	294 337	259 224	26 179	(3 342)	576 398
Основные средства	(5 500)	-	-	3 776	(1 724)
Долгосрочные и краткосрочные инвестиции	(4 839)	4 839	-	-	-
Оценочные обязательства и резервы	65 035	(121 774)	97 113	17	40 391
Дебиторская задолженность	23 993	(8 885)	1 873	(1 259)	15 722
Долевое участие в совместных предприятиях	12 117	-	-	(450)	11 667
Прочие активы/обязательства	(795)	(2 457)	(2 445)	1 014	(4 683)
Налоговые убытки, подлежащие переносу на будущие периоды	102 596	(57 923)	9 395	33 022	87 090
Нетто	486 944	73 024	132 115	32 778	724 861

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
			Прекращен- ной деятельности	Продолжаю- щейся деятельности	
Инвестиционная недвижимость	370 230	-	(41 314)	(34 579)	294 337
Основные средства	-	-	-	(5 500)	(5 500)
Долгосрочные и краткосрочные инвестиции	15 213	-	(4 839)	(15 213)	(4 839)
Оценочные обязательства и резервы	48 523	(3 437)	6 823	13 126	65 035
Дебиторская задолженность	16 973	-	(939)	7 959	23 993
Долевое участие в совместных предприятиях	14 800	-	-	(2 683)	12 117
Прочие активы/обязательства	22 832	290	(7 537)	(16 380)	(795)
Налоговые убытки, подлежащие переносу на будущие периоды	68 946	(12 213)	(6 974)	52 837	102 596
Нетто	557 517	(15 360)	(54 780)	(433)	486 944

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2021 ГОДА
(в тысячах российских рублей)

21. ПРЕКРАЩЕННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ

В ноябре 2021 года завершена реорганизация АО «Бизнес-Недвижимость» в форме выделения из него ООО «МДТ-Проект» с одновременным присоединением ООО «МДТ-Проект» к компании, находящейся под общим контролем с материнской компанией Группы. Полный перечень выбывших из Группы АО «Бизнес-Недвижимость» обществ в рамках реорганизации приведен в Примечании 1.1.

Ниже приведены расшифровки показателей прекращенной деятельности.

21.1. Чистые активы прекращенной деятельности на день выбытия из состава Группы

ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ:

Инвестиционная недвижимость	7 122 558
Авансы, выданные за внеоборотные активы	780 187
Нематериальные активы	388
Долгосрочные инвестиции	804
Долгосрочная дебиторская задолженность	10 726
Отложенные налоговые активы	23 305
Итого внеоборотные активы	7 937 968

ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ:

Запасы	9 677
Денежные средства и их эквиваленты	48 083
Краткосрочные инвестиции	641 054
Дебиторская задолженность арендаторов, покупателей, заказчиков	727 771
Прочая дебиторская задолженность	63 291
Прочие налоги к возмещению	224 665
Итого оборотные активы	1 714 541

ИТОГО АКТИВЫ, ПРЕДНАЗНАЧЕННЫЕ ДЛЯ РАСПРЕДЕЛЕНИЯ СОБСТВЕННИКУ	9 652 509
---	------------------

ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА:

Отложенные налоговые обязательства	(96 329)
Итого долгосрочные обязательства	(96 329)

КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА:

Краткосрочные кредиты и займы	(1 777 680)
Кредиторская задолженность поставщикам и подрядчикам	(56 692)
Прочая кредиторская задолженность, авансы полученные	(187 794)
Прочие налоги к уплате	(6 418)
Итого краткосрочные обязательства	(2 028 584)

ИТОГО ОБЯЗАТЕЛЬСТВА, НЕПОСРЕДСТВЕННО ОТНОСЯЩИЕСЯ К АКТИВАМ, ПРЕДНАЗНАЧЕННЫМ К РАСПРЕДЕЛЕНИЮ СОБСТВЕННИКУ	(2 124 913)
---	--------------------

ИТОГО ЧИСТЫЕ АКТИВЫ	7 527 596
----------------------------	------------------

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2021 ГОДА
(в тысячах российских рублей)

21.2. Финансовые результаты прекращенной деятельности за отчетный период

	01 января – 12 ноября 2021 года	За год, закончившийся 31 декабря 2020 года
Выручка от аренды и услуг	642 896	718 213
Себестоимость	(572 048)	(795 720)
Валовая прибыль	70 848	(77 507)
Доход от реализации инвестиционной недвижимости	366 338	1 162 056
Стоимость реализованной инвестиционной недвижимости	(132 835)	(320 751)
Прибыль от реализации инвестиционной недвижимости	233 503	841 304
Коммерческие расходы	(12 336)	(26 344)
Административные расходы	(41 639)	(54 545)
Обесценение инвестиционной недвижимости	-	(48 463)
Прочие операционные доходы и расходы	(261 659)	(97 155)
Операционный (убыток) / прибыль	(11 283)	537 290
Финансовые доходы	81 768	107 906
Финансовые расходы	(31 811)	(346)
Курсовые разницы	(3 917)	90 850
Прибыль до налогообложения	34 757	735 700
Расход по налогу на прибыль	(39 330)	(338 047)
(Убыток) / прибыль за период	(4 573)	397 653
ИТОГО СОВОКУПНЫЙ (РАСХОД) / ДОХОД ЗА ПЕРИОД	(4 573)	397 653
<i>Прибыль, относящаяся к:</i>		
Акционерам Группы	1 770	410 240
Неконтролирующим долям участия в прекращенной деятельности	(6 343)	(12 587)
	(4 573)	397 653

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2021 ГОДА
(в тысячах российских рублей)

21.3. Отчет о движении денежных средств прекращенной деятельности за отчетный период

	01 января – 12 ноября 2021 года	За год, закончившийся 31 декабря 2020 года
ОПЕРАЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ		
(Убыток) / прибыль за период по прекращенной деятельности	(4 573)	397 653
Корректировки:		
Расходы по налогу на прибыль, отраженные в прибылях и убытках	39 330	338 047
Финансовые расходы, отраженные в прибылях и убытках	31 811	346
Финансовые доходы, отраженные в прибылях и убытках	(81 768)	(107 906)
Прибыль от реализации инвестиционной недвижимости	(233 503)	(841 304)
Амортизация	190 053	219 959
Обесценение инвестиционной недвижимости	-	48 463
Убыток от изменения в резервах	605 296	99 389
Курсовые разницы	3 917	(90 850)
Прибыль от выбытия инвестиции в ассоциированную компанию	(130 129)	-
Денежные средства от операционной деятельности до учета изменений в оборотном капитале	420 434	63 797
Уменьшение/(увеличение) запасов	(185)	1 096
Уменьшение торговой и прочей дебиторской задолженности и авансов выданных	32 590	47 209
Уменьшение торговой и прочей кредиторской задолженности и авансов полученных	(119 832)	(91 177)
(Уменьшение)/увеличение задолженности по налогам и сборам	(216 624)	20 166
Поток денежных средств от операционной деятельности до уплаты налога на прибыль и процентов	116 383	41 091
Налог на прибыль уплаченный	(111 564)	(19 121)
Проценты уплаченные	(1 641 843)	(83 064)
Чистый отток денежных средств от операционной деятельности	(1 637 024)	(61 094)
ДВИЖЕНИЕ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ПО ИНВЕСТИЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ:		
Поступления от выбытия инвестиционной недвижимости и основных средств	52 892	703 738
Проценты полученные	15 186	3 466
Выплаты по приобретению и модернизации инвестиционной недвижимости, основных средств и нематериальных активов	(1 290 670)	(402 499)
Выдача займов и приобретение прочих финансовых активов	(612 134)	(101 600)
Погашение займов и реализация прочих финансовых активов	101 600	-
Чистый поток денежных средств от инвестиционной деятельности	(1 733 126)	203 105
ДВИЖЕНИЕ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ПО ФИНАНСОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ:		
Поступление денежных средств по ранее списанным займам, выданным компаниям, находящимся под общим контролем с Группой	6 372 456	-
Выкуп обыкновенных акций Компании	(6 488 322)	-
Получение кредитов и займов	1 985 575	451 013
Погашение кредитов и займов	(682 835)	(598 483)
Получение вклада в имущество от Компании	2 194 154	-
Чистый поток денежных средств от финансовой деятельности	3 381 028	(147 470)
ЧИСТЫЙ ДЕНЕЖНЫЙ ПОТОК	10 878	(5 459)
Денежные средства и их эквиваленты на начало года всего, в том числе:	37 205	42 664
Денежные средства и их эквиваленты на конец года всего, в том числе:	48 083	37 205

В составе процентов уплаченных сумма 1 640 729 тыс. рублей приходится на Группу БН.

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2021 ГОДА
(в тысячах российских рублей)

22. ВЫРУЧКА ОТ АРЕНДЫ И УСЛУГ

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

	За год, закончившийся	
	31 декабря 2021 года	31 декабря 2020 года
Выручка от сдачи в аренду	2 762 941	2 772 820
Выручка от прочих услуг	280 448	184 023
	3 043 389	2 956 843

22.1. 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 2021 года	31 декабря 2020 года
Выручка от аренды, всего	2 762 941	2 772 820
из них:		
- по постоянной базовой ставке	2 532 537	2 549 952
- по переменной части аренды	230 404	222 868

Будущие арендные поступления по нерасторгаемым договорам аренды представлены следующим образом:

Год	Арендные поступления, без НДС
2022	1 284 309
2023	303 494
2024	160 839
2025	66 052
2026	33 195
ИТОГО	1 847 889

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2021 ГОДА
(в тысячах российских рублей)

Прогноз будущих арендных поступлений рассчитан на основании условий договоров аренды, действующих на 31 декабря 2021 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 2021 года.

23. СЕБЕСТОИМОСТЬ

	За год, закончившийся	
	31 декабря 2021 года	31 декабря 2020 года
Содержание зданий и коммунальные услуги	720 181	705 323
Амортизация	314 652	310 610
Налоги на имущество, землю	300 997	298 877
Расходы на оплату труда, включая взносы на социальное страхование	294 501	287 647
Расходы на охрану	101 431	105 520
Переменные платежи за аренду земли	69 155	66 784
	1 800 917	1 774 761

24. КОММЕРЧЕСКИЕ РАСХОДЫ

	За год, закончившийся	
	31 декабря 2021 года	31 декабря 2020 года
Заработная плата	35 664	24 768
Налоги с заработной платы	8 249	5 871
Прочие расходы на персонал	353	451
Расходы на персонал	44 266	31 090
Комиссионные расходы	5 154	1 479
Расходы на рекламу и маркетинг	14 000	7 412
Прочее	-	473
	63 420	40 454

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2021 ГОДА
(в тысячах российских рублей)

25. АДМИНИСТРАТИВНЫЕ РАСХОДЫ

	За год, закончившийся	
	31 декабря 2021 года	31 декабря 2020 года
Заработная плата	311 240	369 954
Взносы на социальное страхование	65 476	73 969
Прочие расходы на персонал	4 309	3 143
Расходы на персонал	381 025	447 066
Консалтинг и прочие профессиональные услуги	65 317	64 052
Расходы на ИТ	9 288	9 219
Банковские услуги	4 828	5 176
Услуги связи	4 453	3 059
Канцтовары и офисные расходы	1 881	2 465
Представительские расходы	465	967
Командировочные расходы	448	132
Прочее	43 935	55 915
	511 640	588 051

26. ПРОЧИЕ ОПЕРАЦИОННЫЕ ДОХОДЫ И РАСХОДЫ, НЕТТО

	За год, закончившийся	
	31 декабря 2021 года	31 декабря 2020 года
Изменения в резервах под ожидаемые кредитные убытки	71 421	66 018
Списание инвестиционной недвижимости	62 877	-
Прочие налоги	18 819	(26 739)
Расходы на благотворительность	7 541	3 887
Прочие (доходы)/расходы, нетто	(1 934)	(3 519)
	158 724	39 647

27. ФИНАНСОВЫЕ ДОХОДЫ

	За год, закончившийся	
	31 декабря 2021 года	31 декабря 2020 года
Процентные доходы от третьих сторон	52 192	20 121
Процентные доходы по депозитам в ПАО "МТС-Банк"	38 215	7 394
Процентные доходы по договорам займа со связанными сторонами	2 327	1 794
Доход от участия в паевых инвестиционных фондах	-	37 556
	92 734	66 865

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
 ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2021 ГОДА
 (в тысячах российских рублей)**

28. ФИНАНСОВЫЕ РАСХОДЫ

	За год, закончившийся	
	31 декабря 2021 года	31 декабря 2020 года
Процентные расходы по займам и прочим финансовым обязательствам от связанных сторон	718 260	806 626
Процентные расходы по облигациям (в т.ч. связанные стороны)	349 777	110 645
Процентные расходы по банковским кредитам	-	97 205
Модификация облигаций	22 472	-
Расход от участия в паевых инвестиционных фондах	15 845	-
	1 106 354	1 014 476

29. ПРИБЫЛЬ ОТ ВЫБЫТИЯ ДОЧЕРНИХ КОМПАНИЙ ГРУППЫ

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

29.1. 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. рублей. Сумма полученного вознаграждения составила 10 тыс. рублей. Оплата доли была произведена денежными средствами.

29.2.1. Выбывшие активы и обязательства проданной дочерней компании

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

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
 ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2021 ГОДА
 (в тысячах российских рублей)**

29.2.2. Прибыль от выбытия дочерней компании

	<u>2020 год</u>
Сумма полученного вознаграждения	10
Выбывшие чистые активы	<u>16 915</u>
Прибыль от выбытия	<u>16 925</u>

29.3. 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.

30. РАСХОД ПО НАЛОГУ НА ПРИБЫЛЬ

(Доход) / расход по налогу на прибыль за 2021 и 2020 составил:

	<u>За год, закончившийся</u>	
	<u>31 декабря 2021 года</u>	<u>31 декабря 2020 года</u>
Текущий налог на прибыль	88 367	223 639
Эффект от внутригрупповых операций между продолжающейся и прекращенной деятельностью Группы	(113 391)	(184 325)
Отложенный налог на прибыль	<u>(32 778)</u>	<u>433</u>
Итого	<u>(57 802)</u>	<u>39 747</u>

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

	<u>31 декабря 2021 года</u>	<u>31 декабря 2020 года</u>
(Убыток) / прибыль до налогообложения от продолжающейся деятельности	<u>(435 713)</u>	<u>317 056</u>
Налог на прибыль, рассчитанный по ставке 20%	(87 143)	63 411
Доходы и расходы, не принимаемые для налогообложения	<u>29 341</u>	<u>(23 664)</u>
Включая:		
Доходы от выбытия дочерних компаний и прочих реорганизаций	-	(3 320)
Финансовые доходы, по списанным в МСФО займам	1 812	11 894
Прочие расходы / (доходы)	<u>27 529</u>	<u>(32 238)</u>
Налог на прибыль, отраженный в отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе	<u>(57 802)</u>	<u>39 747</u>

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2021 ГОДА
(в тысячах российских рублей)**

31. 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.

В соответствии с уровнем кредитного риска Группа начисляет следующие резервы:

- минимальный кредитный риск – 0%
- умеренный кредитный риск - 50%
- высокий кредитный риск - 100%

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2021 ГОДА
(в тысячах российских рублей)

Ниже представлена разбивка торговой дебиторской задолженности по срокам возникновения и уровням кредитного риска по состоянию на 31 декабря 2021 года, а также суммам начисленного резерва под ожидаемые кредитные убытки:

	до 45 дней	от 46 до 90 дней	свыше 91 дня	ИТОГО
Уровень кредитного риска				
Минимальный кредитный риск	86 893	395	325 754	413 042
Умеренный кредитный риск	-	2 806	-	2 086
Высокий кредитный риск	-	-	120 428	120 428
	86 893	3 201	446 182	536 276
Сумма начисленного ожидаемого кредитного убытка				
Минимальный кредитный риск	-	-	-	-
Умеренный кредитный риск	-	(1 403)	-	(1 403)
Высокий кредитный риск	-	-	(120 428)	(120 428)
	-	(1 403)	(120 428)	(121 831)

По состоянию на 31 декабря 2021 и 31 декабря 2020 годов у Группы нет существенных просроченных финансовых активов, по которым не было признано обесценение. Движение резерва под будущие кредитные убытки приведено в Примечаниях 10 и 11.

Денежные средства, а также краткосрочные депозиты (Примечание 13), 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.

Управление капиталом

Группа управляет заемным капиталом для обеспечения непрерывной деятельности предприятий Группы в обозримом будущем и одновременной максимизацией прибыли акционеров за счет оптимизации соотношения заемных средств и операционных доходов.

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.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2021 ГОДА
(в тысячах российских рублей)**

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.

Уровень риска

По состоянию на 31 декабря 2021 года деятельность Группы была не подвержена риску изменения процентной ставки, так как Группой не привлекались заемные средства с плавающей процентной ставкой, рассчитанной на базе ключевой ставки, установленной Центральным Банком Российской Федерации.

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 аренды, а также обеспечительные платежи от арендаторов.

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2021 ГОДА
(в тысячах российских рублей)

Таблица, приведенная ниже, представляет обязательства на 31 декабря 2021 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	6 700 000	-	-	1 600 000	2 400 000	2 700 000
Выплаты по купонному доходу	45 389	353 822	353 822	624 284	436 724	327 159
Кредиты и займы	194 276	3 450	7 050	14 940	19 500	149 336
Будущие % по кредитам и займам	-	5 395	11 778	15 897	14 397	15 557
Задолженность за внеоборотные активы	5 802 956	-	282 649	282 649	282 649	4 955 009
Будущие % по долгу за внеоборотные активы	-	-	522 266	496 828	472 681	1 632 185
Торговая кредиторская задолженность	56 337	56 337	-	-	-	-
Прочая кредиторская задолженность	201 186	201 186	-	-	-	-
Итого	13 000 144	620 190	1 177 565	3 034 598	3 625 951	9 779 246

Аналогичные данные за 2020 год представлены ниже:

	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

Справедливая стоимость финансовых активов и обязательств по состоянию на 31 декабря 2021 и 31 декабря 2020 годов не отличалась существенно от их балансовой стоимости.

32. 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.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2021 ГОДА
(в тысячах российских рублей)**

Налогообложение

Российское законодательство, регулирующее налогообложение для целей ведения 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. В то же время, налоговые органы могут иметь собственную интерпретацию данных обязательств, и влияние такой интерпретации может оказаться существенным.

33. БУДУЩИЕ КОНТРАКТНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Капитальные вложения

На 31 декабря 2021 года и 31 декабря 2020 года величина ожидаемых будущих обязательств капитального характера составляет 362 338 тыс. рублей и 515 375 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.

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2021 ГОДА
(в тысячах российских рублей)

34. 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».

34.1. Остатки и операции со связанными сторонами по продолжающейся деятельности

	31 декабря 2021 года	31 декабря 2020 года
ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ:		
Долгосрочные инвестиции	80 992	508 231
Долгосрочная дебиторская задолженность	-	193 183
Итого внеоборотные активы	80 992	701 414
ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ:		
Краткосрочные инвестиции	7 150	101 600
Дебиторская задолженность	76 122	439 006
Прочая дебиторская задолженность	38 685	52 491
Денежные средства и их эквиваленты	1 394 179	251 014
Итого оборотные активы	1 516 136	844 111
ИТОГО АКТИВЫ	1 597 128	1 545 525
ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА:		
Долгосрочные кредиты и займы	3 372 206	736 784
Долгосрочная задолженность за внеоборотные активы	5 520 307	5 802 956
Итого долгосрочные обязательства	8 892 513	6 539 740
ТЕКУЩИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА:		
Краткосрочные кредиты и займы	-	25 000
Краткосрочная задолженность за внеоборотные активы	282 649	3 178 212
Кредиторская задолженность поставщикам и подрядчикам	8 768	53 618
Прочая кредиторская задолженность, авансы полученные и договорные обязательства	112 824	97 625
Итого текущие обязательства	404 241	3 354 455
ИТОГО ОБЯЗАТЕЛЬСТВА	9 296 754	9 894 195

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2021 ГОДА
(в тысячах российских рублей)

Ниже указаны статьи доходов и расходов по операциям со связанными сторонами по продолжающейся деятельности.

	31 декабря 2021 года	31 декабря 2020 года
Выручка от аренды и услуг	1 291 339	2 525 276
Доход от реализации инвестиционной недвижимости	-	234 237
Себестоимость (без учета амортизации)	(377 270)	(376 235)
Коммерческие и управленческие расходы	(38 884)	(61 811)
Прочие операционные доходы и расходы	4 233	(479)
Процентные доходы	40 542	46 744
Процентные расходы	(784 873)	(826 564)

Выручка Группы по продолжающейся деятельности от связанных сторон за 2021 и 2020 года составила 42% и 49%, соответственно, от общей суммы выручки Группы, включая от ПАО МГТС 32% и 39%, соответственно.

Вознаграждение ключевому управленческому персоналу за 2021 и 2020 годы являлось краткосрочным и составило 125 480 тыс. рублей, 197 678 тыс. рублей, соответственно.

34.2. Операции со связанными сторонами по прекращенной деятельности

Ниже указаны статьи доходов и расходов по операциям со связанными сторонами по прекращенной деятельности

	31 декабря 2021 года	31 декабря 2020 года
Выручка от аренды и услуг	3 913	2 169
Себестоимость	(35 905)	(51 086)
Коммерческие и управленческие расходы	(2 165)	(12 824)
Прочие операционные доходы и расходы	2	(2)
Резерв под ожидаемые кредитные убытки	(200 328)	-
Процентные доходы	11 075	15 146
Процентные расходы	(31 811)	-

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2021 ГОДА
(в тысячах российских рублей)**

35. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

За период с 01 января 2022 года до даты выпуска отчетности Закрытый паевой инвестиционный фонд «Система – Рентная недвижимость 2» (компания Группы) проводил выборку кредитных средств в рамках действующих кредитных линий с ПАО «Сбербанк России». Чистое увеличение задолженности АО «Бизнес-Недвижимость» перед ПАО «Сбербанк России» за указанный период составило 55 198 тыс. рублей.

28 января 2022 года завершена реорганизация ООО «ПГК» (компания Группы) в форме присоединения к нему компании АО «Олимпик Стар» (компания Группы).

В марте 2022 года компания АО «Бизнес-Недвижимость» продала объекты недвижимости, расположенные в г. Москва. Цена продажи составила 1 млрд. рублей с НДС. Остаточная стоимость проданных объектов по состоянию на 31 декабря 2021 года составила 27 319 тыс. рублей.