

АО «БИЗНЕС- НЕДВИЖИМОСТЬ»

Консолидированная финансовая отчетность и
аудиторское заключение независимого аудитора
за 2022 год

СОДЕРЖАНИЕ

	Страница
ЗАЯВЛЕНИЕ РУКОВОДСТВА ОБ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЗА ПОДГОТОВКУ И УТВЕРЖДЕНИЕ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2022 ГОДА	1
АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА	2-6
КОНСОЛИДИРОВАННАЯ ФИНАНСОВАЯ ОТЧЕТНОСТЬ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2022 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	12-67
1. Общие положения	12
2. Основные принципы учетной политики	14
3. Существенные допущения и источники неопределенности в оценках	31
4. Информация по сегментам	32
5. Инвестиционная недвижимость	35
6. Основные средства	39
7. Авансы, выданные за внеоборотные активы	41
8. Долгосрочные и краткосрочные инвестиции	41
9. Прочие внеоборотные активы	42
10. Дебиторская задолженность арендаторов, заказчиков	42
11. Прочая дебиторская задолженность и авансы выданные	43
12. Предоплата по прочим налогам	44
13. Денежные средства и их эквиваленты	44
14. Капитал	45
15. Неконтролирующие доли участия	47
16. Кредиты и займы	47
17. Долгосрочная и краткосрочная задолженность за внеоборотные активы	50
18. Прочая кредиторская задолженность, авансы полученные и резервы	51
19. Прочие налоги к уплате	52
20. Отложенные налоговые активы и обязательства	52
21. Прекращенная деятельность	54
22. Выручка от аренды и услуг	57
23. Себестоимость	58
24. Коммерческие расходы	58
25. Административные расходы	59
26. Прочие операционные доходы и расходы, нетто	59
27. Финансовые доходы	59
28. Финансовые расходы	60
29. Расход по налогу на прибыль	60
30. Управление финансовыми рисками	61
31. Условные обязательства и прочие риски	64
32. Будущие контрактные обязательства	65
33. Операции со связанными сторонами	65
34. События после отчетной даты	67

**ЗАЯВЛЕНИЕ РУКОВОДСТВА ОБ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЗА ПОДГОТОВКУ И
УТВЕРЖДЕНИЕ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2022 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 2022 года, а также консолидированные результаты деятельности Группы, консолидированное движение денежных средств и консолидированные изменения в собственном капитале за 2022 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 Российской Федерации;
- 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 2022 года, была утверждена руководством 23 марта 2023 года.

От имени руководства



Коротин П.Н.
Генеральный директор



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

23 марта 2023 года

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Акционерам и Совету директоров АО «Бизнес-Недвижимость»

Мнение

Мы провели аудит консолидированной финансовой отчетности АО «Бизнес-Недвижимость» и ее дочерних организаций («Группа»), состоящей из консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2022 года, консолидированного отчета о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе, консолидированного отчета об изменениях в капитале и консолидированного отчета о движении денежных средств за 2022 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 2022 года, а также ее консолидированные финансовые результаты и консолидированное движение денежных средств за 2022 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.

Ключевые вопросы аудита

Ключевые вопросы аудита – это вопросы, которые, согласно нашему профессиональному суждению, являлись наиболее значимыми для нашего аудита консолидированной финансовой отчетности за текущий период. Эти вопросы были рассмотрены в контексте нашего аудита консолидированной финансовой отчетности в целом и при формировании нашего мнения об этой отчетности, и мы не выражаем отдельного мнения по этим вопросам.

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 4 435 448 тыс. рублей по состоянию на 31 декабря 2022 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 5 к консолидированной финансовой отчетности Группы в сумме 14 023 770 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 2021 года в отношении объектов, остававшихся под контролем Группы в течение 2022 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 2022 год, но не включает консолидированную финансовую отчетность и наше аудиторское заключение о ней. Годовой отчет эмитента за 2022 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 2022 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.

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.

Лицо, уполномоченное генеральным директором на подписание аудиторского заключения от имени АО ДРТ (ОПНЗ № 12006020384), действующее на основании доверенности от 24.08.2022

6

**КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ФИНАНСОВОМ ПОЛОЖЕНИИ
 ПО СОСТОЯНИЮ НА 31 ДЕКАБРЯ 2022 ГОДА
 (в тысячах российских рублей)**

	Приме- чание	31 декабря 2022 года	31 декабря 2021 года
Активы			
Внеоборотные активы			
Инвестиционная недвижимость	5	4 435 448	4 031 008
Основные средства	6	1 500 322	1 138 018
Авансы, выданные за внеоборотные активы	7	385 269	170 380
Нематериальные активы		4 241	3 536
Долевое участие в совместных предприятиях		61 232	54 885
Долгосрочные инвестиции	8	74 993	80 992
Прочие внеоборотные активы	9	139 328	-
Отложенные налоговые активы	20	721 661	724 861
Итого внеоборотные активы		7 322 494	6 203 680
Оборотные активы			
Запасы		34 239	16 882
Краткосрочные инвестиции	8	33 290	37 150
Дебиторская задолженность арендаторов, заказчиков	10	140 433	414 445
Прочая дебиторская задолженность и авансы выданные	11	205 125	262 103
Предоплата по налогу на прибыль		120 682	39 721
Предоплата по прочим налогам	12	64 600	169 036
Денежные средства и их эквиваленты	13	994 496	1 401 524
Итого оборотные активы		1 592 865	2 340 861
ВСЕГО АКТИВЫ		8 915 359	8 544 541
Капитал и обязательства			
Собственный капитал и резервы			
Акционерный капитал	14.1	769	769
Собственные акции, выкупленные у акционеров	14.1	(127)	(127)
Непокрытый убыток		(5 023 974)	(5 159 887)
Дефицит собственного капитала		(5 023 332)	(5 159 245)
Неконтролирующие доли участия	15	39 340	34 145
Итого капитал и резервы		(4 983 992)	(5 125 100)
Обязательства			
Долгосрочные обязательства			
Долгосрочные кредиты и займы	16	9 499 355	6 939 665
Долгосрочная задолженность за внеоборотные активы	17	1 410 178	5 520 307
Итого долгосрочные обязательства		10 909 533	12 459 972
Краткосрочные обязательства			
Краткосрочные кредиты и займы	16	1 825 469	-
Краткосрочная задолженность за внеоборотные активы	17	108 860	282 649
Кредиторская задолженность поставщикам и подрядчикам		130 560	56 337
Прочая кредиторская задолженность, авансы полученные и резервы	18	680 917	737 167
Прочие налоги к уплате	19	244 012	133 516
Итого краткосрочные обязательства		2 989 818	1 209 669
Итого обязательства		13 899 351	13 669 641
ИТОГО СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА		8 915 359	8 544 541

Прилагаемые примечания к консолидированной финансовой отчетности являются ее неотъемлемой частью.

**КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ПРИБЫЛЯХ И УБЫТКАХ И ПРОЧЕМ СОВОКУПНОМ ДОХОДЕ
 ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2022 ГОДА
 (в тысячах российских рублей)**

		За год, закончившийся	
	Примечание	31 декабря 2022 года	31 декабря 2021 года
Продолжающаяся деятельность			
Выручка от аренды и услуг	22	3 099 271	3 043 389
Себестоимость	23	(1 936 239)	(1 800 917)
Валовая прибыль		1 163 032	1 242 472
Доход от реализации инвестиционной недвижимости	5	978 662	67 990
Стоимость реализованной инвестиционной недвижимости	5	(33 096)	(2 275)
Прибыль от реализации инвестиционной недвижимости		945 566	65 715
Коммерческие расходы	24	(106 065)	(63 420)
Административные расходы	25	(491 093)	(511 640)
Убыток от изменения в резервах под ожидаемые кредитные убытки		(325 276)	(71 421)
Прочие операционные доходы и (расходы)	26	27 167	(87 303)
Операционная прибыль		1 213 331	574 403
Финансовые доходы	27	177 000	92 734
Финансовые расходы	28	(1 215 550)	(1 106 354)
Прибыль от участия в совместной деятельности		16 153	3 504
Прочие неоперационные расходы		(12 256)	-
Прибыль / (убыток) до налогообложения		178 678	(435 713)
(Расход) / доход по налогу на прибыль	29	(37 570)	57 802
Прибыль / (убыток) за год от продолжающейся деятельности		141 108	(377 911)
Прекращенная деятельность			
Убыток за период от прекращенной деятельности, включая налог на прибыль	21.2	-	(4 573)
ПРИБЫЛЬ / (УБЫТОК) И ИТОГО СОВОКУПНЫЙ ДОХОД / (РАСХОД) ЗА ГОД		141 108	(382 484)
<i>Прибыль / (убыток) и итого совокупный доход / (расход), относящийся к:</i>			
Акционерам Группы		135 913	(379 642)
Неконтролирующим долям участия в продолжающейся деятельности		5 195	3 501
Неконтролирующим долям участия в прекращенной деятельности		-	(6 343)
		141 108	(382 484)
Прибыль / (убыток) на акцию	14.3		
От продолжающейся и прекращенной деятельности			
Базовый и разводненный (в рублях на акцию)		212	(570)
От продолжающейся деятельности			
Базовый и разводненный (в рублях на акцию)		212	(573)

Прилагаемые примечания к консолидированной финансовой отчетности являются ее неотъемлемой частью.

КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ В КАПИТАЛЕ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2022 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 2021 года		769	-	3 014 328	3 015 097	44 081	3 059 178
Убыток за год		-	-	(379 642)	(379 642)	(2 842)	(382 484)
Итого совокупный расход за год		-	-	(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)
Взнос собственников	14.1	-	-	6 372 456	6 372 456	-	6 372 456
Распределение акционерам	14.2	-	-	(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)
Прибыль за год		-	-	135 913	135 913	5 195	141 108
Итого совокупный доход за год		-	-	135 913	135 913	5 195	141 108
Остаток на 31 декабря 2022 года		769	(127)	(5 023 974)	(5 023 332)	39 340	(4 983 992)

Прилагаемые примечания к консолидированной финансовой отчетности являются ее неотъемлемой частью.

КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2022 ГОДА
(в тысячах российских рублей)

Примечание	За год, закончившийся	
	31 декабря 2022 года	31 декабря 2021 года
ОПЕРАЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ		
Прибыль / (убыток) за год	141 108	(382 484)
Корректировки:		
Расходы / (доходы) по налогу на прибыль, отраженные в прибылях и убытках	37 570	(18 472)
Прибыль от участия в совместной деятельности	(16 153)	(3 504)
Финансовые расходы, отраженные в прибылях и убытках	1 215 550	1 138 165
Финансовые доходы, отраженные в прибылях и убытках	(177 000)	(174 502)
Прибыль от реализации инвестиционной недвижимости	(945 566)	(299 218)
Амортизация	322 329	504 705
(Восстановление) / признание убытка от списания/обесценения инвестиционной недвижимости	(60 951)	62 877
Убыток от изменения в резервах под ожидаемые кредитные убытки	325 276	676 717
Убыток от изменения в прочих резервах	16 534	17 310
Курсовые разницы	-	3 917
Прибыль от выбытия инвестиции в ассоциированную компанию	-	(130 129)
Денежные средства от операционной деятельности до учета изменений в оборотном капитале	858 697	1 395 382
(Увеличение) / уменьшение запасов	(17 357)	12 235
Уменьшение торговой и прочей дебиторской задолженности и авансов выданных	25 449	315 879
Увеличение / (уменьшение) торговой и прочей кредиторской задолженности и авансов полученных	36 794	(33 943)
Увеличение / (уменьшение) задолженности по прочим налогам и сборам	259 354	(325 351)
Поток денежных средств от операционной деятельности до уплаты налога на прибыль и процентов	1 162 937	1 364 202
Налог на прибыль уплаченный	(145 644)	(290 077)
Проценты уплаченные	(1 259 737)	(1 483 035)
Чистый отток денежных средств от операционной деятельности	(242 444)	(408 910)

Прилагаемые примечания к консолидированной финансовой отчетности являются ее неотъемлемой частью.

КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2022 ГОДА (ПРОДОЛЖЕНИЕ)
(в тысячах российских рублей)

		За год, закончившийся	
	Приме- чение	31 декабря 2022 года	31 декабря 2021 года
ИНВЕСТИЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Поступления от выбытия инвестиционной недвижимости и основных средств		957 200	1 417 692
Проценты полученные		170 804	73 148
Выплаты по приобретению и модернизации инвестиционной недвижимости, основных средств и нематериальных активов		(1 513 841)	(4 575 735)
Выдача займов и приобретение прочих финансовых активов		-	(672 134)
Погашение займов и реализация прочих финансовых активов		30 000	131 600
Возврат денежных средств с депозитов от 3-х месяцев		94 750	-
Отток денежных средств от размещения на депозиты от 3-х месяцев		(120 890)	(7 150)
Выплаты дивидендов от совместных предприятий		9 806	-
Инвестиционный доход от участия в ЗПИФ		-	47 092
Поступления от выбытия долгосрочных инвестиций		-	375 808
Отток от выбытия дочерних компаний	21.1	-	(48 083)
Чистый отток денежных средств от инвестиционной деятельности		(372 171)	(3 257 762)
ФИНАНСОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Поступления от выпуска облигаций	16	-	2 700 000
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	426 063	1 973 276
Погашение кредитов и займов	16	(218 476)	(143 890)
Чистый поток денежных средств от финансовой деятельности		207 587	4 413 520
(Уменьшение) / увеличение денежных средств и их эквивалентов, нетто		(407 028)	746 848
Денежные средства и их эквиваленты на начало года	13	1 401 524	654 676
Денежные средства и их эквиваленты на конец года	13	994 496	1 401 524

Прилагаемые примечания к консолидированной финансовой отчетности являются ее неотъемлемой частью.

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2022 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, этаж 5, помещение/комната I/20.

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.

География объектов недвижимости – г. Москва, Московская область, г. Санкт-Петербург.

По состоянию на 31 декабря 2022 года и 31 декабря 2021 года основным акционером Компании являлась ПАО АФК «Система». В структуре акционеров ПАО АФК «Система» на 31 декабря 2022 Владимир Петрович Евтушенков владеет пакетом в 49,2% (на 31 декабря 2021 года – 59,2%). В 2022 году Владимир Петрович Евтушенков передал свою долю в размере 10%, тем самым перестал быть держателем большинства акций. 50,8% акций принадлежат значительному количеству акционеров (на 31 декабря 2021 года – 40,8%). Акции ПАО АФК «Система» зарегистрированы на Лондонской фондовой бирже в форме глобальных депозитарных расписок («ГДР») и на Московской и СПБ биржах.

Существенные дочерние предприятия Группы приведены в таблице ниже.

Наименование компании	Вид деятельности	Доля владения (в процентах)	
		31 декабря 2022 года	31 декабря 2021 года
ПАО «Интуравтосервис»	Аренда	59,92%	59,92%
ООО «УК Фондовой недвижимости»	Аренда	100%	100%
ЗПИФ недвижимости «Система-Рентная недвижимость 2»	Аренда	100%	100%
ООО УК «Система Сервис Менеджмент»	Услуги	100%	100%
ООО «Олимпик Стар»	Услуги	100%	-
ООО «Первая Гостиничная Компания»	Услуги	-	100%
АО «Олимпик Стар»	Услуги	-	100%
ООО «Специализированный застройщик «ОКТЯБРЬСКИЙ» (Примечание 9)	Прочее	-	100%
ООО «Солнечный город»	Прочее	100%	100%

В 2022 году компания ООО «Первая Гостиничная Компания» переименована в ООО «Олимпик Стар», а также завершена реорганизация в форме присоединения к ней АО «Олимпик Стар». Данная реорганизация не повлияла на консолидированную финансовую отчетность Группы.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2022 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. Финансовые результаты выбывших обществ за 2021 год отражены в составе прибыли за период от 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 геополитических факторов и внутривнутриполитической ситуации в стране, налоговой и кредитно-денежной политики государства, принимаемых законов и нормативных актов. 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. 24 февраля 2022 года было объявлено о начале проведения специальной военной операции на территории Украины. В ответ на эти события, США, Великобритания, Евросоюз и другие страны существенно расширили санкции в отношении Российской Федерации, органов государственной власти, чиновников, бизнесменов, организаций. Это привело к ограничению доступа российских организаций к международным рынкам капитала, товаров и услуг, снижению котировок на финансовых рынках, падению ВВП и прочим негативным экономическим последствиям. 21 сентября 2022 года указом Президента РФ был объявлен частичный призыв граждан на военную службу по мобилизации. Существует риск дальнейшего расширения санкций.

Введение данного рода ограничений не оказало существенного влияния на Группу и ее финансовые результаты за 2022 год.

Также руководство Группы считает, что отложенное влияние санкций и изменений в геополитической ситуации в среднесрочной перспективе, такое как долгое восстановление полноценной деятельности арендаторов из наиболее пострадавших отраслей, часть из которых возможно расторгнет договоры аренды, не будет значительно сказываться на деятельности Группы, поскольку класс недвижимости Группы наименее подвержен влиянию санкций и геополитической ситуации.

1.3. Заявление о соответствии МСФО

Настоящая консолидированная финансовая отчетность за 2022 год была подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (далее – «МСФО»).

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2022 ГОДА
(в тысячах российских рублей)**

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

По состоянию на 31 декабря 2022 и 2021 годов капитал, принадлежащий акционерам Компании, составлял отрицательные величины в размере 5 023 332 тыс. рублей и 5 159 245 тыс. рублей соответственно. В то же время, при формировании данных показателей капитала не принималось во внимание, что справедливая стоимость инвестиционной недвижимости Группы (Примечание 5) превышает ее балансовую стоимость на 31 декабря 2022 года на 9 587 622 тыс. рублей (на 31 декабря 2021 – 10 737 734 тыс. рублей), что перекрывает указанный дефицит капитала.

По состоянию на 31 декабря 2022 года краткосрочные обязательства Группы составили 2 989 818 тыс. рублей, а оборотные активы 1 592 865 тыс. рублей; превышение обязательств над активами составило 1 396 953 тыс. рублей. Чистый отток денежных средств от операционной деятельности за 2022 и 2021 годы составил 242 444 млн. рублей и 408 910 млн. рублей соответственно.

Группа считает, что генерирует достаточный денежный операционный поток и имеет в наличии достаточно ликвидных активов, за счет которых способна провести погашение краткосрочных обязательств Группы. Подготовленный руководством Группы прогноз денежных потоков на срок, как минимум, двенадцать месяцев после окончания отчетного периода свидетельствует о способности Группы погашать текущие обязательства в установленные договорными обязательствами сроки.

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.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2022 ГОДА
(в тысячах российских рублей)**

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.

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.

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2022 ГОДА
(в тысячах российских рублей)

2.3. Новые и пересмотренные МСФО, вступившие в силу на 1 января 2022 года

Наименование	Объект	Применимы к годовым отчетным периодам, начинающимся не ранее
Поправки к МСФО (IFRS) 3	Ссылки на концептуальные основы и стандарты	1 января 2022 года
Поправки к МСФО (IAS) 16	Основные средства – поступления в процессе подготовки ОС для использования	1 января 2022 года
Поправки к МСФО (IFRS) 1	Дочернее предприятие, впервые применяющее МСФО	1 января 2022 года
Поправки к МСФО 41 (IAS) 41	Эффект налогообложения при определении справедливой стоимости	1 января 2022 года
Поправки к МСФО (IAS) 37	Обременительные договора – Затраты на исполнение договора	1 января 2022 года
Поправки к МСФО (IFRS) 9	Комиссионное вознаграждение, включаемое в «10 - процентный тест» при прекращении признания финансового обязательства	1 января 2022 года

Пересмотренные стандарты, поправки и интерпретации, вступившие в силу на 1 января 2022 года, не оказали существенного влияния на консолидированную отчетность Группы.

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 (IAS) 1 и Практическим рекомендациям № 2 по МСФО (IFRS)	«Раскрытие информации об учетной политике»	1 января 2024 года
Поправки к МСФО (IAS) 1	«Долгосрочные обязательства с ковенантами»	1 января 2024 года
Поправки к МСФО (IFRS) 16	«Обязательства по аренде при продаже с обратной арендой»	1 января 2024 года
МСФО 17 (включая поправки к МСФО (IFRS) 17 от июня 2020 года и декабря 2021 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 (IAS) 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

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2022 ГОДА
(в тысячах российских рублей)**

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.

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.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2022 ГОДА
(в тысячах российских рублей)**

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

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

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

Неконтролирующие доли

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

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 или 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.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2022 ГОДА
(в тысячах российских рублей)**

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.

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 «Вознаграждения работникам», 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 «Выплаты на основе акций» 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 «Долгосрочные активы, предназначенные для продажи, и прекращенная деятельность».

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.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2022 ГОДА
(в тысячах российских рублей)**

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. После приобретения балансовая стоимость неконтролирующих долей участия равняется стоимости данных долей, отраженной при первоначальном признании, скорректированной на долю неконтролирующих долей участия в последующих изменениях собственного капитала.

Условное вознаграждение, переданное Группой в рамках сделки объединения бизнеса, оценивается по справедливой стоимости на дату приобретения и включается в общее вознаграждение, переданное по сделке объединения бизнеса. Изменения справедливой стоимости условного вознаграждения, 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 вознаграждения, не отвечающих критериям корректировок периода оценки, зависит от классификации условного вознаграждения. Условное вознаграждение, классифицированное как капитал, не переоценивается на последующие отчетные даты, а его последующая выплата учитывается в капитале. Условное вознаграждение, классифицированное как актив или обязательство, переоценивается на последующие отчетные даты по справедливой стоимости с отражением разницы в прибыли или убытке.

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

Если первоначальный учет сделки объединения бизнесов не завершён 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.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2022 ГОДА
(в тысячах российских рублей)**

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, включается 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.

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 курсовых разниц по займам в иностранной валюте, относящихся к объектам незавершенного строительства, включаются в стоимость таких активов, если они рассматриваются как корректировка процентных расходов по займам в иностранной валюте.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2022 ГОДА
(в тысячах российских рублей)**

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

Краткосрочное вознаграждение работникам

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

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

Государственный пенсионный план

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

2.10. 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.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2022 ГОДА
(в тысячах российских рублей)**

Отложенный налог на прибыль

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

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

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

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

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.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2022 ГОДА
(в тысячах российских рублей)**

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 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. Для квалифицированных активов, затраты по займам, включаются в фактическую стоимость объектов капитального строительства в соответствии с учетной политикой, представленной ранее.

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

Последующие затраты

Затраты, связанные с заменой части объекта основных средств, увеличивают балансовую стоимость этого объекта в случае, если вероятность того, что Группа получит будущие экономические выгоды, связанные с указанной частью, является высокой и ее стоимость можно будет надежно определить. Балансовая стоимость замененной 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.

Амортизация собственных земельных участков не начисляется.

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.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2022 ГОДА
(в тысячах российских рублей)**

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;
- 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.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2022 ГОДА
(в тысячах российских рублей)**

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. Для квалифицированных активов, затраты по займам, включаются в фактическую стоимость объектов капитального строительства в соответствии с учетной политикой, представленной ранее.

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 признается в отчете о прибыли и убытке и прочем совокупном доходе в момент их возникновения.

Амортизация

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

Ожидаемые сроки полезного использования инвестиционной недвижимости следующие:

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

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

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.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2022 ГОДА
(в тысячах российских рублей)**

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

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

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

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

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

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.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2022 ГОДА
(в тысячах российских рублей)**

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

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

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

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

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

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

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.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2022 ГОДА
(в тысячах российских рублей)**

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

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

Долговые инструменты

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

Денежные средства и их эквиваленты

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

Обесценение

Финансовые активы Группы, оцениваемые по амортизируемой стоимости (представленные денежными средствами и их эквивалентами, торговой и прочей дебиторской задолженностью), 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 дебиторской задолженности Группа применяет упрощенный подход, разрешенный МСФО (IFRS) 9, который требует признания ожидаемых убытков при первоначальном признании торговой дебиторской задолженности. Убыток от обесценения признается сразу в сумме ожидаемых кредитных убытков за весь срок. 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 инструментам, определенным в категорию оцениваемых по справедливой стоимости с отнесением ее изменения в состав прибыли или убытка за период.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2022 ГОДА
(в тысячах российских рублей)**

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

Метод эффективной процентной ставки

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

Прекращение признания финансовых активов

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

2.15. Финансовые обязательства

Финансовые обязательства Группы, включая облигационные займы, 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.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2022 ГОДА
(в тысячах российских рублей)**

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

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

Обременительные договоры

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

Условные обязательства и активы

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

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.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2022 ГОДА
(в тысячах российских рублей)**

3.1. 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 5)

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

- отражения справедливого вознаграждения при продаже объектов инвестиционной недвижимости в результате сделок с компаниями, находящимися под общим контролем с Группой, как если бы данные сделки осуществлялись на рыночных условиях;
- раскрытия справедливой стоимости инвестиционной недвижимости в консолидированной финансовой отчетности на каждую отчетную дату;
- проверки балансовой стоимости инвестиционной недвижимости на обесценение и его восстановление.

4. ИНФОРМАЦИЯ ПО СЕГМЕНТАМ

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

- Рентный сегмент: 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.

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2022 ГОДА
(в тысячах российских рублей)

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

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

Информация о финансовых результатах деятельности каждого сегмента представлена ниже:

4.1. Выручка и прибыль по сегментам

	За год, закончившейся	
	31 декабря 2022 года	31 декабря 2021 года
Рентный сегмент: Выручка от сдачи в аренду	2 767 138	3 405 837
Продажа объектов недвижимости: Доход от реализации объектов недвижимости	978 662	434 328
Прочие виды деятельности: Выручка от прочих услуг	332 133	280 448
Итого по сегментам	4 077 933	4 120 613
Рентный сегмент: Валовая прибыль	1 136 685	1 155 080
Продажа объектов недвижимости: Валовая прибыль	945 566	432 053
Прочие виды деятельности: Валовая прибыль	26 347	25 405
Итого по сегментам	2 108 598	1 612 538
Нераспределяемые суммы		
Коммерческие расходы	(106 065)	(75 756)
Административные расходы	(491 093)	(553 279)
Убыток от изменения в резервах под ожидаемые кредитные убытки	(325 276)	(676 717)
Прочие операционные доходы и (расходы)	27 167	256 334
Операционная прибыль	1 213 331	563 120
Финансовые доходы	177 000	174 502
Финансовые расходы	(1 215 550)	(1 138 165)
Прибыль от участия в совместном предприятии	16 153	3 504
Прочие неоперационные расходы	(12 256)	(3 917)
Прибыль / (убыток) до налогообложения от продолжающейся и прекращенной деятельности	178 678	(400 956)
Прибыль до налогообложения от прекращенной деятельности	-	(34 757)
Прибыль / (убыток) до налогообложения от продолжающейся деятельности	178 678	(435 713)

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2022 ГОДА
(в тысячах российских рублей)

Представленная выше выручка сегментов получена как от внешних арендаторов и покупателей недвижимости и услуг, так и от связанных сторон. Для целей 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, убытков от изменения в резервах под ожидаемые кредитные убытки, 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.

Ниже представлена информация по выручке между сегментами:

	Выручка за год, закончившейся 31 декабря 2022 года			Выручка за год, закончившейся 31 декабря 2021 года		
	Всего	Межсег- ментные обороты	Чистая	Всего	Межсег- ментные обороты	Чистая
Рентный сегмент:						
Выручка от сдачи в аренду	2 770 985	3 847	2 767 138	3 437 765	31 928	3 405 837
Продажа объектов недвижимости:						
Доход от реализации объектов недвижимости	978 662	-	978 662	434 328	-	434 328
Прочие услуги: Выручка от прочих услуг	578 480	246 347	332 133	619 554	339 106	280 448
Выручка	4 328 127	250 194	4 077 933	4 491 647	371 034	4 120 613

Сверка выручки по сегментам к выручке Группы представлена следующим образом:

	За год, закончившийся	
	31 декабря 2022 года	31 декабря 2021 года
Выручка по сегментам	4 077 933	4 120 613
Доход от реализации объектов недвижимости	(978 662)	(434 328)
Выручка по сегментам от прекращенной деятельности	-	(642 896)
Итого выручка Группы	3 099 271	3 043 389

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2022 ГОДА
(в тысячах российских рублей)

5. 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.

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 2022 года		31 декабря 2021 года	
	кол-во	площадь, тыс. кв. м.	кол-во	площадь, тыс. кв. м.
Здания и прочие объекты офисной коммерческой недвижимости, всего	81	361	84	400
- из них здания вне рентного пула	2	8	3	7
- из них прочие объекты вне рентного пула	4	0,06	4	0,06
Земельные участки, всего	3	44	3	44
- из них земельные участки по офисной недвижимости	3	44	3	44

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
 ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2022 ГОДА
 (в тысячах российских рублей)**

Ниже представлена информация об изменении баланса инвестиционной недвижимости за 2022 и 2021 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 2021 года	66 603	4 698 037	1 120 541	771 130	6 656 311	3 350 895	3 451 373	357 645	89 016	7 248 929	13 905 240
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	4 333 870	1 065 854	602 205	6 066 882	-	-	-	-	-	6 066 882
Поступление и модернизация	-	-	-	642 411	642 411	-	-	-	-	-	642 411
Ввод в эксплуатацию объектов незавершенного строительства	-	495 098	308 214	(803 312)	-	-	-	-	-	-	-
Выбытие (продажа)	-	(38 035)	(55 863)	-	(93 898)	-	-	-	-	-	(93 898)
Прочие выбытия (списание)	-	(1 658)	(10 872)	-	(12 530)	-	-	-	-	-	(12 530)
на 31 декабря 2022 года	64 953	4 789 275	1 307 333	441 304	6 602 865	-	-	-	-	-	6 602 865

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2022 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 2021 года	(1 449 267)	(565 566)	(2 014 833)	(47 799)	(1 261 697)	(267 412)	(1 576 908)	(3 591 741)
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	(1 480 163)	(555 711)	(2 035 874)	-	-	-	-	(2 035 874)
Начисление амортизации	(185 082)	(80 194)	(265 276)	-	-	-	-	(265 276)
Выбытие (продажа)	32 003	28 799	60 802	-	-	-	-	60 802
Восстановление ранее признанного обесценения	60 951	-	60 951	-	-	-	-	60 951
Прочие выбытия (списание)	1 570	10 410	11 980	-	-	-	-	11 980
на 31 декабря 2022 года	(1 570 721)	(596 696)	(2 167 417)	-	-	-	-	(2 167 417)

	Офисная коммерческая недвижимость					Коттеджи, дачи и земля в г. Москве, Московской и Самарской областях					ИТОГО
	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	
Балансовая стоимость											
на 1 января 2021 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
на 31 декабря 2022 года	64 953	3 218 554	710 637	441 304	4 435 448	-	-	-	-	-	4 435 448

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2022 ГОДА
(в тысячах российских рублей)

В 2020 году было принято решение о реконструкции здания, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Н. Арбат, д. 2. 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.

Коттеджи, дачи и земля в г. Москве, Московской и Самарской областях были 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).

В 2022 году было продано несколько объектов инвестиционной недвижимости балансовой стоимостью 33 096 тыс. рублей (из них 93 898 тыс. рублей первоначальная стоимость и 60 802 тыс. рублей накопленная амортизация). Выручка от продажи составила 978 662 тыс. рублей без НДС.

Инвестиционная недвижимость Группы была оценена независимым оценщиком – компанией ООО «Комонвелс» по состоянию на 31 декабря 2022 года и 31 декабря 2021 года, за исключением одного объекта, который по состоянию на указанные даты был оценен компанией ООО «Актив – Оптим».

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.

В результате проведенной оценки справедливой стоимости инвестиционной недвижимости на 31 декабря 2022 года Группа признала восстановление ранее признанного обесценения в сумме 60 951 тыс. рублей в результате роста рыночной стоимости некоторых объектов недвижимости.

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

	31 декабря 2022 года		31 декабря 2021 года	
	Балансовая стоимость	Справедливая стоимость	Балансовая стоимость	Справедливая стоимость
Здания и земельные участки по офисной недвижимости	4 435 448	14 023 770	4 031 008	14 768 742

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2022 ГОДА
(в тысячах российских рублей)**

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 объектов недвижимости применялись доходный и сравнительный 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 доходным методом, являлись: ставки аренды, ставка дисконтирования, ставка капитализации, уровень вакантности. 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. Основными допущениями, использованными для оценки сравнительным методом, являлись выбранные объекты – аналоги, а также различные коэффициенты, использованные для приведения рыночной цены объекта-аналога к справедливой стоимости объекта оценки.

6. ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА

К объектам основных средств Группа относит материальные активы, предназначенные для использования в процессе предоставления услуг и поставки товаров в течение срока, превышающего один год. Эксплуатируемые объекты основных средств по состоянию на 31 декабря 2022 года представлены в основном зданием и оборудованием фитнес-клуба «Олимпик Стар», а также офисным оборудованием. Объекты незавершенного строительства (далее – «НЗС») по состоянию на 31 декабря 2022 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.

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

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
 ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2022 ГОДА
 (в тысячах российских рублей)**

	Здания	Машины и оборудова- ние	Прочие основные средства	НЗС	ИТОГО
Первоначальная стоимость					
на 01 января 2021 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
Поступления	-	-	-	418 743	418 743
Ввод в эксплуатацию из НЗС	-	872	756	(1 628)	-
Выбытия	-	(15 989)	-	-	(15 989)
на 31 декабря 2022 года	573 036	66 706	146 364	825 173	1 611 279
Накопленная амортизация					
на 01 января 2021 года	(3 574)	(11 922)	(1 499)	-	(16 995)
Начисление	(25 823)	(25 510)	(11 998)	-	(63 331)
Выбытие	-	9 819	-	-	9 819
на 31 декабря 2021 года	(29 397)	(27 613)	(13 497)	-	(70 507)
Начисление	(31 571)	(9 824)	(15 044)	-	(56 439)
Выбытия	-	15 989	-	-	15 989
на 31 декабря 2022 года	(60 968)	(21 448)	(28 541)	-	(110 957)
Балансовая стоимость					
на 1 января 2021 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
на 31 декабря 2022 года	512 068	45 258	117 823	825 173	1 500 322

В первом полугодии 2021 года введен в эксплуатацию результат капитального ремонта и обновленное оборудование фитнес-клуба (ООО «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.

Рост баланса незавершенного строительства в 2022 году связан с капитализируемыми затратами на строительство гостиницы по адресу: г.Москва, ул. Н.Арбат, д.2.

В стоимость незавершенного строительства гостиницы в течение 2022 года были включены затраты по займам в размере 67 383 тыс. рублей (2021: 4 174 тыс. рублей). Эффективная процентная ставка составила в 2022 году 9,63% (2021: 9,36%).

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 2027 года.

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2022 ГОДА
(в тысячах российских рублей)

Ставки капитализации и дисконтирования (до налогообложения), 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 2022 года отсутствует.

7. АВАНСЫ, ВЫДАННЫЕ ЗА ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ

Авансы, выданные за внеоборотные активы, представлены следующим образом:

	31 декабря 2022 года	31 декабря 2021 года
Капитальный ремонт офисных зданий коммерческой недвижимости	255 056	97 739
Приобретение/строительство объектов недвижимости	130 213	72 641
Итого	385 269	170 380

Авансы, выданные на приобретение/строительство объектов недвижимости, на 31 декабря 2022 года представляют собой авансирование реконструкции объекта, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Н. Арбат, д. 2.

8. ДОЛГОСРОЧНЫЕ И КРАТКОСРОЧНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ

Долгосрочные инвестиции	31 декабря 2022 года	31 декабря 2021 года
Инвестиции, учитываемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	74 993	68 736
Прочие инвестиции, учитываемые по амортизированной стоимости	-	12 256
Итого	74 993	80 992

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.

Краткосрочные инвестиции, учитываемые по амортизированной стоимости	31 декабря 2022 года	31 декабря 2021 года
Депозиты в рублях сроком более 3х месяцев в банках с кредитным рейтингом ruA-	33 290	7 150
Займы, выданные третьим сторонам в рублях	-	30 000
Итого	33 290	37 150

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
 ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2022 ГОДА
 (в тысячах российских рублей)**

Банковские депозиты были размещены в банках с кредитным рейтингом ruA- (данным рейтингового агентства «Эксперт РА»). Процентные ставки по размещению банковских депозитов по состоянию на 31 декабря 2022 года составляли от 7,01% до 7,55% (на 31 декабря 2021 года составляли от 4,89% до 5,85%).

Займы, выданные третьим сторонам, были выданы под ставку, равную ключевой ставке ЦБ.

Справедливая стоимость займов не отличается значительно от их балансовой стоимости.

9. ПРОЧИЕ ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ

Прочие внеоборотные активы в сумме 139 328 тыс. рублей представлены инвестицией в ООО «ОКТЯБРЬСКАЯ», учитываемой по справедливой стоимости через прибыли и убытки. Вложение в данную компанию является частью комплекса сделок по реализации Группой двух зданий и прав аренды на земельный участок связанной стороне Группы. Комплекс сделок объединен договором об осуществлении прав участников, в соответствии с которым Группа учредило новое предприятие ООО «Специализированный застройщик «ОКТЯБРЬСКИЙ». В качестве вноса в уставный капитал этого предприятия Группа передала два здания и права требования на земельный участок. Далее, 100% доля в этом предприятии была передана в качестве вноса в уставный капитал ООО «ОКТЯБРЬСКАЯ», которое создано совместно со связанной стороной Группы. Несмотря на то, что Группа в результате передачи получила 50% долю в уставном капитале ООО «ОКТЯБРЬСКАЯ», согласно договора об осуществлении прав участников и уставных документов общества Группа не имеет контроля и/или существенного влияния на деятельность общества. Договор об осуществлении прав участников предполагает фиксированную сумму прибыли к распределению Группе по прошествии определенного промежутка времени и заключения двух опционных договоров на право покупки и продажи 50% доли Группы в обществе также по истечении определенного промежутка времени за фиксированное вознаграждение. По состоянию на отчетную дату данные опционные соглашения еще не заключены. Так как фактически сутью комплекса сделок является продажа зданий с отсрочкой платежа, то переоценка инвестиции в ООО «ОКТЯБРЬСКАЯ» учтена в сумме 135,2 млн. рублей по строке прибыль от реализации инвестиционной недвижимости консолидированного отчета о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе.

10. ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ АРЕНДАТОРОВ, ЗАКАЗЧИКОВ

Краткосрочная дебиторская задолженность арендаторов, заказчиков:

	31 декабря 2022 года	31 декабря 2021 года
Дебиторская задолженность по операционной аренде	223 853	200 890
Дебиторская задолженность по продаже объектов недвижимости	272 608	286 608
Дебиторская задолженность от оказываемых услуг	42 835	48 778
Резерв под ожидаемые кредитные убытки по дебиторской задолженности	(398 863)	(121 831)
Итого	140 433	414 445

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2022 ГОДА
(в тысячах российских рублей)

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

	2022 год	2021 год
Резерв под ожидаемые кредитные убытки по дебиторской задолженности на 1 января	121 831	179 122
Выбытие резервов, относящихся к прекращенной деятельности	-	(618 869)
Создание резерва	315 516	734 430
Восстановление резерва	(38 484)	(172 852)
Резерв под ожидаемые кредитные убытки по дебиторской задолженности на 31 декабря	398 863	121 831

Расчет резерва под ожидаемые кредитные убытки представлен в Примечании 30.

11. ПРОЧАЯ ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ И АВАНСЫ ВЫДАННЫЕ

	31 декабря 2022 года	31 декабря 2021 года
Проценты к получению по займам выданным	-	528
Прочая дебиторская задолженность	50 244	73 766
Резерв под ожидаемые кредитные убытки по прочей дебиторской задолженности	(39 453)	(31 545)
Итого финансовые активы	10 791	42 749
Авансы поставщикам	135 023	166 867
Прочие нефинансовые активы	79 611	70 611
Резерв под обесценение по авансам поставщикам	(20 300)	(18 124)
Итого нефинансовые активы	194 334	219 354
Итого прочая дебиторская задолженность	205 125	262 103

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

	2022 год	2021 год
Резерв под обесценение по авансам выданным на 1 января	18 124	21 398
Создание резерва	19 796	16 025
Восстановление резерва	(17 620)	(15 662)
Выбытие резервов, относящихся к прекращенной деятельности	-	(3 637)
Резерв под обесценение по авансам выданным на 31 декабря	20 300	18 124

	2022 год	2021 год
Резерв под ожидаемые кредитные убытки по прочей дебиторской задолженности на 1 января	31 545	51 327
Создание резерва	7 908	20 810
Восстановление резерва	-	(26 341)
Выбытие резервов, относящихся к прекращенной деятельности	-	(14 251)
Резерв под ожидаемые кредитные убытки по прочей дебиторской задолженности на 31 декабря	39 453	31 545

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2022 ГОДА
(в тысячах российских рублей)

12. ПРЕДОПЛАТА ПО ПРОЧИМ НАЛОГАМ

	31 декабря 2022 года	31 декабря 2021 года
НДС	61 770	132 528
Прочие налоги	2 830	36 508
Итого	64 600	169 036

13. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ИХ ЭКВИВАЛЕНТЫ

	31 декабря 2022 года	31 декабря 2021 года
Денежные средства в рублях	67 096	27 924
Банковские депозиты в рублях со сроком размещения до 3-х месяцев	927 400	1 373 600
Итого	994 496	1 401 524

В приведенной ниже таблице представлен анализ кредитного качества банков по состоянию на 31 декабря 2022 года и 31 декабря 2021 года, на счетах которых Группа держала денежные средства и их эквиваленты:

	Рейтинговое агентство	31 декабря 2022 года	31 декабря 2021 года
Денежные средства в кассе в рублях		305	1 205
Текущие счета в банках, в рублях		66 791	26 719
- кредитный рейтинг ruA-	Эксперт Ра	66 673	23 179
- кредитный рейтинг ruAA	Эксперт Ра	85	152
- прочие		33	3 388
Депозиты в рублях со сроком размещения до 3-х месяцев		927 400	1 373 600
- кредитный рейтинг ruA-	Эксперт Ра	927 400	1 371 000
- кредитный рейтинг ruAA	Эксперт Ра	-	2 600
Итого денежные средства и их эквиваленты		994 496	1 401 524

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

- по состоянию на 31 декабря 2022 года – от 6,11% до 7,03%;
- по состоянию на 31 декабря 2021 года – от 7,12% до 7,58%.

Процентная ставка по размещению банковских депозитов в банках с кредитным рейтингом ruAA по состоянию на 31 декабря 2021 года составила 7,10%.

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2022 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 2022 года и 31 декабря 2021 года составляет 769 060 штук с номинальной стоимостью 1 рубль на одну акцию. Выпущенные акции оплачены полностью.

В первом полугодии 2021 года 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.

По состоянию на 31 декабря 2022 года пакет обыкновенных акций в размере 127 222 штук с номинальной стоимостью 1 рубль на одну акцию продолжает находиться во владении у дочерней компании Группы.

Основные акционеры Группы и доли их владения представлены следующим образом:

	31 декабря 2022 года		31 декабря 2021 года	
	кол-во акций	доля, %	кол-во акций	доля, %
ПАО «АФК «СИСТЕМА»	616 479	80.16%	616 479	80.16%
ООО «Система Телеком Активы»	14 367	1.87%	14 367	1.87%
АО «Система-Инвест»	10 992	1.43%	10 992	1.43%
Собственные акции, выкупленные у акционеров	127 222	16.54%	127 222	16.54%
	769 060	100%	769 060	100%

14.2. 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.

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)

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2022 ГОДА
(в тысячах российских рублей)

14.3. 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 2022 года	31 декабря 2021 года
Выпущено акций на 1 января	769 060	769 060
Влияние акций, выкупленных у акционеров	(127 222)	(103 172)
Средневзвешенное количество акций за год, закончившийся 31 декабря	641 838	665 888

Прибыль / (убыток) на акцию от продолжающейся и прекращенной деятельности

	31 декабря 2022 года	31 декабря 2021 года
Прибыль / (убыток), относящийся к акционерам Компании от продолжающейся и прекращенной деятельности	135 913	(379 642)
Средневзвешенное количество акций за год, закончившийся 31 декабря	641 838	665 888
Базовая и разводненная прибыль / (убыток) на акцию, рублей	212	(570)

Прибыль / (убыток) на акцию от продолжающейся деятельности

	31 декабря 2022 года	31 декабря 2021 года
Прибыль / (убыток), относящийся к акционерам Компании от продолжающейся деятельности	135 913	(381 412)
Средневзвешенное количество акций за год, закончившийся 31 декабря	641 838	665 888
Базовая и разводненная прибыль / (убыток) на акцию, рублей	212	(573)

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2022 ГОДА
(в тысячах российских рублей)

15. НЕКОНТРОЛИРУЮЩИЕ ДОЛИ УЧАСТИЯ

Движения в неконтролирующих долях владения («НДВ») за 2022 год:

Наименование дочерней организации	Доля участия и прав голоса неконтролирующих долей		Прибыль, приходящаяся на НДВ за 2022 год	Неконтролирующая доля	
	31 декабря 2022 года	31 декабря 2021 года		31 декабря 2022 года	31 декабря 2021 года
АО «Интуравтосервис»	40.08%	40.08%	5 195	39 340	34 145
			5 195	39 340	34 145

Движения в неконтролирующих долях владения за 2021 год:

Наименование дочерней организации	Доля участия и прав голоса неконтролирующих долей		Прибыль (убыток), приходящаяся на НДВ за 2021 год	Выбытие прекращенной 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

16. КРЕДИТЫ И ЗАЙМЫ

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

	Процентная ставка	31 декабря 2022 года	31 декабря 2021 года
Долгосрочные кредиты и займы			
Облигации 4B02-01-81010-Н-001P	ставка купона 10,45% (эффективная 10,87%)	2 400 000	4 039 796
Облигации 4B02-02-81010-Н-001P	ставка купона 10,8% (эффективная 11,25%)	2 700 000	2 705 593
Банковские кредиты в рублях с обеспечением	9,05%; 9,9%	549 951	194 276
Займы от связанных сторон в рублях без обеспечения (Примечание 17)	9%	3 849 404	-
Итого долгосрочные кредиты и займы		9 499 355	6 939 665
Краткосрочные кредиты и займы			
Облигации 4B02-01-81010-Н-001P	ставка купона 10,45% (эффективная 10,87%)	1 641 073	-
Облигации 4B02-02-81010-Н-001P	ставка купона 10,8% (эффективная 11,25%)	6 392	-
Банковские кредиты в рублях с обеспечением	9,05%; 9,9%	15 177	-
Займы от связанных сторон в рублях без обеспечения (Примечание 17)	9%	162 827	-
Итого краткосрочные кредиты и займы		1 825 469	-
Итого кредиты и займы		11 324 824	6 939 665

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2022 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 составляет 10,45%. Купонный период – 91 день. По выпуску предусмотрена амортизация: по 20% номинальной стоимости – в даты выплат 11-го, 13-го и 15-го купонов, 40% номинальной стоимости – в дату выплаты 17-го купона.

В течение 12 месяцев после отчетной даты Группа должна погасить по 20% номинальной стоимости в даты выплат 11-го и 13-го купонов. Сумма выплаты составляет 1 600 млн. рублей и по состоянию на 31 декабря 2022 года в отчете о финансовом положении представлена в составе краткосрочных кредитов и займов.

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 2022 года и 31 декабря 2021 года данное нефинансовое условие не было нарушено.

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 2022 года и на 31 декабря 2021 года данное нефинансовое условие не было нарушено.

Кредитные линии

По состоянию на 31 декабря 2022 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 данной кредитной линии по состоянию на 31 декабря 2022 года составляет 285 819 тыс. рублей (на 31 декабря 2021 года 194 276 тыс. рублей);
- с ПАО «Сбербанк России» лимитом 2 416 млн. рублей и сроком погашения до 29 июня 2028 года. Задолженность по данной кредитной линии по состоянию на 31 декабря 2022 года составляет 279 309 тыс. рублей (на 31 декабря 2021 года не было задолженности);
- с ПАО «Сбербанк России» лимитом 1 031 млн. рублей и сроком погашения до 29 июня 2028 года (на 31 декабря 2022 года нет задолженности).

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2022 ГОДА
(в тысячах российских рублей)

Справедливая стоимость обязательств по состоянию на отчетную дату составила:

	Справедливая стоимость на 31 декабря 2022 г.	Уровень иерархии справедливой стоимости	Ставка дисконтирования, использованная для определения справедливой стоимости
Облигации 4B02-01-81010-H-001P	3 962 058	1	13,81%
Облигации 4B02-02-81010-H-001P	2 566 165	2	13,81%
Займы от связанных сторон в рублях без обеспечения	3 322 947	3	13,81%
Банковские кредиты в рублях с обеспечением	561 637	3	10,5%

Справедливая стоимость заемных средств (Уровень 2 и 3) на 31 декабря 2022 года была рассчитана с использованием метода дисконтированных денежных потоков с применением ставки доходности по котируемым облигациям Группы (4B02-01-81010-H-001P) для неторгуемых облигаций (4B02-02-81010-H-001P) и для долгосрочных необеспеченных займов. Для определения справедливой стоимости обеспеченных банковских кредитов данная ставка была скорректирована на эффект наличия обеспечения. Справедливая стоимость заимствований Группы по состоянию на 31 декабря 2021 года несущественно отличалась от их балансовой стоимости.

В соответствии с условиями долгосрочных кредитных договоров от Группы требовалось соблюдение определенных общих, информационных и финансовых условий. В течение 2022 года, а также по состоянию на 31 декабря 2021 года у Группы не было нарушений по всем договорным условиям.

Заложенное имущество

Одно здание офисной коммерческой недвижимости балансовой стоимостью на 31 декабря 2022 года 103 078 тыс. рублей (на 31 декабря 2021 года: 116 463 тыс. рублей) и объект реконструкции балансовой стоимостью на 31 декабря 2022 года 825 174 тыс. рублей (на 31 декабря 2021 года: 408 050 тыс. рублей), находящиеся в собственности Группы, 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 2022 года составила 478 555 тыс. рублей (на 31 декабря 2021 года 468 766 тыс. рублей).

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2022 ГОДА
(в тысячах российских рублей)

Движение обязательств, обусловленных финансовой деятельностью, по продолжающейся деятельности

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

	1 января 2022 года	Получение	Погашение	Неденежные изменения		31 декабря 2022 года
				Новация (Примечание 17)	Прочие изменения*	
Облигации	6 745 389	-	-	-	2 076	6 747 465
Банковские кредиты	194 276	426 063	(55 649)	-	438	565 128
Займы от связанных сторон	-	-	(162 827)	4 175 058	-	4 012 231
Итого	6 939 665	426 063	(218 476)	4 175 058	2 514	11 324 824

	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

*- 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 2022 года	31 декабря 2021 года
Долгосрочная задолженность перед связанной стороной за инвестиционную недвижимость	1 410 178	5 520 307
Краткосрочная задолженность перед связанной стороной за инвестиционную недвижимость	108 860	282 649
Итого задолженность за внеоборотные активы	1 519 038	5 802 956

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2022 ГОДА
(в тысячах российских рублей)

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.

В апреле 2022 года сумма задолженности в размере 4 175 058 тыс. рублей новирована в заем перед связанной стороной с сохранением периода оплаты до 31 декабря 2028 года и процентной ставки 9%. Данная модификация финансового обязательства по оценке руководства Группы не является существенной. В отчете о финансовом положении новированная задолженность отражена по строкам долгосрочные кредиты и займы, краткосрочные кредиты и займы.

До полного погашения обязательств по оплате задолженности объекты недвижимости балансовой стоимостью 347 360 тыс. рублей по состоянию на 31 декабря 2022 года (на 31 декабря 2021 года: 1 171 606 тыс. рублей) находятся в залоге у продавца.

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

	31 декабря 2022 года	31 декабря 2021 года
Задолженность перед связанной стороной за инвестиционную недвижимость по состоянию на 01 января	5 802 956	5 802 956
Новация задолженности	(4 175 058)	-
Погашение задолженности	(108 860)	-
Начисление процентов за период (9%)	249 431	522 266
Погашение задолженности в части начисленных процентов	(249 431)	(522 266)
Задолженность перед связанной стороной за инвестиционную недвижимость по состоянию на 31 декабря, из них:	1 519 038	5 802 956
- Тело долга за инвестиционную собственность	1 519 038	5 802 956
- Накопленные проценты по долгу	-	-

18. ПРОЧАЯ КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ, АВАНСЫ ПОЛУЧЕННЫЕ И РЕЗЕРВЫ

	31 декабря 2022 года	31 декабря 2021 года
Задолженность перед персоналом организации	-	700
Резерв на оплату отпусков и премиальных выплат	167 096	172 517
Прочая кредиторская задолженность	32 226	27 969
Итого финансовые обязательства	199 322	201 186
Авансы, полученные от арендаторов и заказчиков, в том числе обеспечительные платежи	452 752	485 981
Авансы, полученные от покупателей объектов недвижимости	-	50 000
Прочие нефинансовые обязательства	28 843	-
Итого нефинансовые обязательства	481 595	535 981
Прочая кредиторская задолженность, авансы полученные и резервы	680 917	737 167

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
 ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2022 ГОДА
 (в тысячах российских рублей)**

19. ПРОЧИЕ НАЛОГИ К УПЛАТЕ

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

	31 декабря 2022 года	31 декабря 2021 года
Налог на добавленную стоимость	91 081	119 090
Налог на имущество	88 723	5 503
Взносы во внебюджетные фонды	63 784	8 348
Налог на землю	356	356
Налог на доходы физических лиц	-	211
Прочие налоги и отчисления	68	8
Итого прочие налоги к уплате	244 012	133 516

Сумма выплат в ПФ РФ за 2022 год составила 66 988 тыс. рублей (в 2021 году: 129 966 тыс. рублей).

20. ОТЛОЖЕННЫЕ НАЛОГОВЫЕ АКТИВЫ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Отложенные налоговые активы и обязательства относятся к следующим статьям:

	Активы		Обязательства		Нетто	
	31 декабря 2022 года	31 декабря 2021 года	31 декабря 2022 года	31 декабря 2021 года	31 декабря 2022 года	31 декабря 2021 года
Инвестиционная недвижимость	577 765	577 199	(29 478)	(801)	548 287	576 398
Основные средства	1 652	3 317	360	(5 041)	2 012	(1 724)
Оценочные обязательства и резервы	37 534	40 391	-	-	37 534	40 391
Дебиторская задолженность	19 454	15 722	-	-	19 454	15 722
Долевое участие в совместных предприятиях	11 667	11 667	-	-	11 667	11 667
Прочие активы/обязательства	-	-	(6)	(4 683)	(6)	(4 683)
Налоговые убытки, подлежащие переносу на будущие периоды	102 713	87 090	-	-	102 713	87 090
Отложенные налоговые активы /(обязательства)	750 785	735 386	(29 124)	(10 525)	721 661	724 861
Сворачивание отложенных налогов в рамках одной компании	(29 124)	(10 525)	29 124	10 525	-	-
Чистые отложенные налоговые активы /(обязательства)	721 661	724 861	-	-	721 661	724 861

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

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2022 ГОДА
(в тысячах российских рублей)

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 – 2024 годах налоговая база не может быть уменьшена на сумму убытков прошлых налоговых периодов более чем на 50%.

Движение временных разниц в 2022 году отражено ниже:

	На 01 января 2022 года	Отражено в прибылях и убытках	На 31 декабря 2022 года
Инвестиционная недвижимость	576 398	(28 111)	548 287
Основные средства	(1 724)	3 736	2 012
Оценочные обязательства и резервы	40 391	(2 857)	37 534
Дебиторская задолженность	15 722	3 732	19 454
Долевое участие в совместных предприятиях	11 667	-	11 667
Прочие активы/обязательства	(4 683)	4 677	(6)
Налоговые убытки, подлежащие переносу на будущие периоды	87 090	15 623	102 713
Нетто	724 861	(3 200)	721 661

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

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
 ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2022 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.

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 2022 ГОДА
(в тысячах российских рублей)

21.2. Финансовые результаты прекращенной деятельности за сравнительный период

	01 января – 12 ноября 2021 года
Выручка от аренды и услуг	642 896
Себестоимость	(572 048)
Валовая прибыль	70 848
Доход от реализации инвестиционной недвижимости	366 338
Стоимость реализованной инвестиционной недвижимости	(132 835)
Прибыль от реализации инвестиционной недвижимости	233 503
Коммерческие расходы	(12 336)
Административные расходы	(41 639)
Прочие операционные доходы и расходы	(261 659)
Операционный убыток	(11 283)
Финансовые доходы	81 768
Финансовые расходы	(31 811)
Курсовые разницы	(3 917)
Прибыль до налогообложения	34 757
Расход по налогу на прибыль	(39 330)
Убыток за период	(4 573)
ИТОГО СОВОКУПНЫЙ РАСХОД ЗА ПЕРИОД	(4 573)
<i>Прибыль / (убыток), относящаяся к:</i>	
Акционерам Группы	1 770
Неконтролирующим долям участия в прекращенной деятельности	(6 343)
	(4 573)

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2022 ГОДА
(в тысячах российских рублей)

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

	01 января – 12 ноября 2021 года
ОПЕРАЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	
Убыток за период по прекращенной деятельности	(4 573)
Корректировки:	
Расходы по налогу на прибыль, отраженные в прибылях и убытках	39 330
Финансовые расходы, отраженные в прибылях и убытках	31 811
Финансовые доходы, отраженные в прибылях и убытках	(81 768)
Прибыль от реализации инвестиционной недвижимости	(233 503)
Амортизация	190 053
Убыток от изменения в резервах	605 296
Курсовые разницы	3 917
Прибыль от выбытия инвестиции в ассоциированную компанию	(130 129)
Денежные средства от операционной деятельности до учета изменений в оборотном капитале	420 434
Увеличение запасов	(185)
Уменьшение торговой и прочей дебиторской задолженности и авансов выданных	32 590
Уменьшение торговой и прочей кредиторской задолженности и авансов полученных	(119 832)
Уменьшение задолженности по налогам и сборам	(216 624)
Поток денежных средств от операционной деятельности до уплаты налога на прибыль и процентов	116 383
Налог на прибыль уплаченный	(111 564)
Проценты уплаченные	(1 641 843)
Чистый отток денежных средств от операционной деятельности	(1 637 024)
ДВИЖЕНИЕ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ПО ИНВЕСТИЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ:	
Поступления от выбытия инвестиционной недвижимости и основных средств	52 892
Проценты полученные	15 186
Выплаты по приобретению и модернизации инвестиционной недвижимости, основных средств и нематериальных активов	(1 290 670)
Выдача займов и приобретение прочих финансовых активов	(612 134)
Погашение займов и реализация прочих финансовых активов	101 600
Чистый отток денежных средств от инвестиционной деятельности	(1 733 126)
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
Погашение кредитов и займов	(682 835)
Получение вклада в имущество от Компании	2 194 154
Чистый поток денежных средств от финансовой деятельности	3 381 028
ЧИСТЫЙ ДЕНЕЖНЫЙ ПОТОК	10 878
Денежные средства и их эквиваленты на начало года	37 205
Денежные средства и их эквиваленты на конец года	48 083

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

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2022 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 2022 года	31 декабря 2021 года
Выручка от сдачи в аренду	2 767 138	2 762 941
Выручка от прочих услуг	332 133	280 448
	3 099 271	3 043 389

22.1. Выручка от сдачи в аренду

Большая часть 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 2022 года	31 декабря 2021 года
Выручка от аренды, всего	2 767 138	2 762 941
из них:		
- по постоянной базовой ставке	2 528 875	2 532 537
- по переменной части аренды	238 263	230 404

Будущие арендные поступления по нерасторгаемым договорам аренды представлены следующим образом:

Год	Арендные поступления, без НДС
2023	1 439 748
2024	220 171
2025	111 559
2026	61 321
2027	27 909
ИТОГО	1 860 708

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2022 ГОДА
(в тысячах российских рублей)

Прогноз будущих арендных поступлений рассчитан на основании условий договоров аренды, действующих на 31 декабря 2022 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 2022 года.

23. СЕБЕСТОИМОСТЬ

	За год, закончившийся	
	31 декабря 2022 года	31 декабря 2021 года
Содержание зданий и коммунальные услуги	720 643	720 181
Налоги на имущество, землю	381 778	300 997
Амортизация	322 329	314 652
Расходы на оплату труда, включая взносы на социальное страхование	319 032	294 501
Расходы на охрану	115 934	101 431
Переменные платежи за аренду земли	76 523	69 155
	1 936 239	1 800 917

24. КОММЕРЧЕСКИЕ РАСХОДЫ

	За год, закончившийся	
	31 декабря 2022 года	31 декабря 2021 года
Заработная плата	50 523	35 664
Налоги с заработной платы	11 719	8 249
Прочие расходы на персонал	787	353
Расходы на персонал	63 029	44 266
Расходы на рекламу и маркетинг	23 336	14 000
Комиссионные расходы	19 700	5 154
	106 065	63 420

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2022 ГОДА
(в тысячах российских рублей)

25. АДМИНИСТРАТИВНЫЕ РАСХОДЫ

	За год, закончившийся	
	31 декабря 2022 года	31 декабря 2021 года
Заработная плата	310 477	311 240
Взносы на социальное страхование	62 002	65 476
Прочие расходы на персонал	4 174	4 309
Расходы на персонал	376 653	381 025
Консалтинг и прочие профессиональные услуги	70 126	65 317
Расходы на ИТ	14 152	9 288
Услуги связи	6 265	4 453
Банковские услуги	3 948	4 828
Канцтовары и офисные расходы	2 702	1 881
Представительские расходы	534	465
Командировочные расходы	222	448
Прочее	16 491	43 935
	491 093	511 640

26. ПРОЧИЕ ОПЕРАЦИОННЫЕ ДОХОДЫ И РАСХОДЫ, НЕТТО

	За год, закончившийся	
	31 декабря 2022 года	31 декабря 2021 года
(Восстановление) / начисление обесценения инвестиционной недвижимости	(60 951)	62 877
Прочие налоги	22 580	18 819
Расходы на благотворительность	-	7 541
Прочие (доходы)/расходы, нетто	11 204	(1 934)
	(27 167)	87 303

27. ФИНАНСОВЫЕ ДОХОДЫ

	За год, закончившийся	
	31 декабря 2022 года	31 декабря 2021 года
Процентные доходы по депозитам в банке с кредитным рейтингом ruA-	170 500	38 215
Доход от участия в паевых инвестиционных фондах	6 257	-
Процентные доходы от третьих сторон	243	52 192
Процентные доходы по договорам займа со связанными сторонами	-	2 327
	177 000	92 734

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2022 ГОДА
(в тысячах российских рублей)

28. ФИНАНСОВЫЕ РАСХОДЫ

	За год, закончившийся	
	31 декабря 2022 года	31 декабря 2021 года
Процентные расходы по займам и прочим финансовым обязательствам от связанных сторон	522 198	718 260
Процентные расходы по облигациям (в т.ч. связанные стороны)	693 352	349 777
Модификация облигаций	-	22 472
Расход от участия в паевых инвестиционных фондах	-	15 845
	1 215 550	1 106 354

29. РАСХОД ПО НАЛОГУ НА ПРИБЫЛЬ

Расход / доход по налогу на прибыль за 2022 и 2021 составил:

	За год, закончившийся	
	31 декабря 2022 года	31 декабря 2021 года
Текущий налог на прибыль	34 370	88 367
Эффект от внутригрупповых операций между продолжающейся и прекращенной деятельностью Группы	-	(113 391)
Отложенный налог на прибыль	3 200	(32 778)
Итого	37 570	(57 802)

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

	31 декабря 2022 года	31 декабря 2021 года
Прибыль / (убыток) до налогообложения от продолжающейся деятельности	178 678	(435 713)
Налог на прибыль, рассчитанный по ставке 20%	35 736	(87 143)
Расходы, не принимаемые для налогообложения	1 834	29 341
Налог на прибыль, отраженный в отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе	37 570	(57 802)

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2022 ГОДА
(в тысячах российских рублей)**

30. УПРАВЛЕНИЕ ФИНАНСОВЫМИ РИСКАМИ

Группа осуществляет управление финансовыми, операционными и юридическими рисками.

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

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

Кредитный риск

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

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

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

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

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

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 2022 ГОДА
(в тысячах российских рублей)

Ниже представлена разбивка торговой дебиторской задолженности по срокам возникновения и уровням кредитного риска по состоянию на 31 декабря 2022 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	99 638	42	39 391	139 071
Умеренный кредитный риск	-	2 724	-	2 724
Высокий кредитный риск	-	-	397 501	397 501
	99 638	2 766	436 892	539 296
Сумма начисленного ожидаемого кредитного убытка				
Минимальный кредитный риск	-	-	-	-
Умеренный кредитный риск	-	(1 362)	-	(1 362)
Высокий кредитный риск	-	-	(397 501)	(397 501)
	-	(1 362)	(397 501)	(398 863)

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 2022 и 31 декабря 2021 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.

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2022 ГОДА
(в тысячах российских рублей)

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.

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.

Таблица, приведенная ниже, представляет обязательства на 31 декабря 2022 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	800 000	800 000	2 400 000	1 350 000	1 350 000
Выплаты по купонному доходу	47 465	332 982	291 302	436 724	236 277	90 882
Кредиты и займы	4 576 921	7 290	170 477	182 327	188 747	4 028 080
Будущие % по кредитам и займам	438	21 101	188 031	396 669	378 955	981 096
Задолженность за внеоборотные активы	1 519 038	-	108 860	108 860	108 860	1 192 458
Будущие % по долгу за внеоборотные активы	-	-	136 713	127 264	117 119	292 812
Торговая кредиторская задолженность	130 560	130 560	-	-	-	-
Прочая кредиторская задолженность	199 322	199 322	-	-	-	-
Итого	13 173 744	1 491 255	1 695 383	3 651 844	2 379 958	7 935 328

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2022 ГОДА
(в тысячах российских рублей)

Аналогичные данные за 2021 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	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

31. УСЛОВНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА И ПРОЧИЕ РИСКИ

Судебные разбирательства

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

Налогообложение

Российское законодательство, регулирующее 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 консолидированной 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.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2022 ГОДА
(в тысячах российских рублей)**

32. БУДУЩИЕ КОНТРАКТНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Капитальные вложения

На 31 декабря 2022 года и 31 декабря 2021 года величина законтрактованных будущих обязательств капитального характера составляет 1 961 636 тыс. рублей и 362 338 тыс. рублей соответственно.

Операционная аренда

Группа, как арендатор

По договорам операционной аренды Группа арендует земельные участки и прочие объекты. Арендкуемые 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. Сумма прогнозируемых переменных платежей за аренду земельных участков в течение 5 лет после отчетной даты составит 98 млн руб. в год.

33. ОПЕРАЦИИ СО СВЯЗАННЫМИ СТОРОНАМИ

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

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

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

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2022 ГОДА
(в тысячах российских рублей)

33.1. Остатки и операции со связанными сторонами по продолжающейся деятельности

	31 декабря 2022 года	31 декабря 2021 года
ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ:		
Долгосрочные инвестиции	74 993	80 992
Прочие финансовые активы	139 328	-
Итого внеоборотные активы	214 321	80 992
ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ:		
Краткосрочные инвестиции	33 290	7 150
Дебиторская задолженность	89 442	76 122
Прочая дебиторская задолженность	8 824	38 685
Денежные средства и их эквиваленты	994 073	1 394 179
Итого оборотные активы	1 125 629	1 516 136
ИТОГО АКТИВЫ	1 339 950	1 597 128
ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА:		
Долгосрочные кредиты и займы	6 945 404	3 372 206
Долгосрочная задолженность за внеоборотные активы	1 410 178	5 520 307
Итого долгосрочные обязательства	8 355 582	8 892 513
ТЕКУЩИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА:		
Краткосрочные кредиты и займы	440 021	-
Краткосрочная задолженность за внеоборотные активы	108 860	282 649
Кредиторская задолженность поставщикам и подрядчикам	10 834	8 768
Прочая кредиторская задолженность, авансы полученные и договорные обязательства	98 864	112 824
Итого текущие обязательства	658 579	404 241
ИТОГО ОБЯЗАТЕЛЬСТВА	9 014 161	9 296 754

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

	31 декабря 2022 года	31 декабря 2021 года
Аренда и продажа услуг, отраженные в выручке	1 156 317	1 291 339
Продажа инвестиционной недвижимости	139 328	-
Закупки продукции и услуг, отраженные в себестоимости	(367 131)	(377 270)
Закупки продукции и услуг, отраженные в коммерческих и управленческих расходах	(11 933)	(38 884)
Прочие операционные доходы	-	4 233
Процентные доходы	176 757	40 542
Процентные расходы	(882 802)	(784 873)

Выручка Группы по продолжающейся деятельности от связанных сторон за 2022 и 2021 года составила 37% и 42%, соответственно, от общей суммы выручки Группы, включая от ПАО «МГТС» 26% и 32%, соответственно.

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2022 ГОДА
(в тысячах российских рублей)

Вознаграждение ключевому управленческому персоналу за 2022 и 2021 годы являлось краткосрочным и составило 108 013 тыс. рублей и 113 233 тыс. рублей, соответственно.

33.2. 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
Выручка от аренды и услуг	3 913
Себестоимость	(35 905)
Коммерческие и управленческие расходы	(2 165)
Прочие операционные доходы и расходы	2
Резерв под ожидаемые кредитные убытки	(200 328)
Процентные доходы	11 075
Процентные расходы	(31 811)

34. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

За период с 01 января 2023 года до даты выпуска отчетности Закрытый паевой инвестиционный фонд «Система – Рентная недвижимость 2» (консолидируемая 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 93 766 тыс. рублей.

В феврале 2023 года АО «Бизнес-Недвижимость» в дату выплаты по одиннадцатому купону биржевых облигаций серии 001P-01 выплатила сумму в размере 800 млн. рублей в счет погашения основной суммы долга (20% номинальной стоимости), а также купонный доход в сумме 104,2 млн. рублей.