

АО «БИЗНЕС- НЕДВИЖИМОСТЬ»

Консолидированная финансовая отчетность
за 2023 год и аудиторское заключение
независимого аудитора

СОДЕРЖАНИЕ

	Страница
ЗАЯВЛЕНИЕ РУКОВОДСТВА ОБ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЗА ПОДГОТОВКУ И УТВЕРЖДЕНИЕ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2023 ГОДА	1
АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА	2-6
КОНСОЛИДИРОВАННАЯ ФИНАНСОВАЯ ОТЧЕТНОСТЬ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2023 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	12-70
1. Общие положения	12
2. Основные принципы учетной политики	15
3. Существенные допущения и источники неопределенности в оценках	32
4. Информация по сегментам	34
5. Инвестиционная недвижимость	36
6. Основные средства	41
7. Авансы, выданные за внеоборотные активы	43
8. Долгосрочные и краткосрочные инвестиции	43
9. Прочие внеоборотные активы	44
10. Запасы	45
11. Дебиторская задолженность арендаторов, заказчиков	45
12. Прочая дебиторская задолженность и авансы выданные	46
13. Предоплата по прочим налогам	46
14. Денежные средства и их эквиваленты	47
15. Капитал	48
16. Неконтролирующие доли участия	52
17. Кредиты и займы	52
18. Долгосрочная и краткосрочная задолженность за внеоборотные активы	56
19. Прочая кредиторская задолженность, авансы полученные и резервы	57
20. Прочие налоги к уплате	58
21. Отложенные налоговые активы и обязательства	58
22. Выручка от аренды и услуг	59
23. Себестоимость	61
24. Коммерческие расходы	61
25. Административные расходы	61
26. Прочие операционные доходы и расходы, нетто	62
27. Финансовые доходы	62
28. Финансовые расходы	62
29. Расход по налогу на прибыль	62
30. Управление финансовыми рисками	63
31. Условные обязательства и прочие риски	67
32. Будущие контрактные обязательства	67
33. Операции со связанными сторонами	68
34. События после отчетной даты	70

**ЗАЯВЛЕНИЕ РУКОВОДСТВА ОБ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЗА ПОДГОТОВКУ И
УТВЕРЖДЕНИЕ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2023 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 2023 года, а также консолидированные результаты деятельности Группы, консолидированное движение денежных средств и консолидированные изменения в капитале за 2023 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 2023 года, была утверждена руководством 26 марта 2024 года.

От имени руководства



Кучеренко А.О.
Генеральный директор



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

26 марта 2024 года

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Акционерам и Совету директоров АО «Бизнес-Недвижимость»

Мнение

Мы провели аудит консолидированной финансовой отчетности АО «Бизнес-Недвижимость» и его дочерних организаций («Группа»), состоящей из консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2023 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 2023 год, а также примечаний к консолидированной финансовой отчетности, включая существенную информацию об учетной политике.

По нашему мнению, прилагаемая консолидированная финансовая отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях консолидированное финансовое положение Группы по состоянию на 31 декабря 2023 года, а также ее консолидированные финансовые результаты и консолидированное движение денежных средств за 2023 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 12 146 486 тыс. рублей по состоянию на 31 декабря 2023 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 47 082 940 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 2022 года в отношении объектов, находившихся под контролем Группы в течение 2023 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 2023 год, но не включает консолидированную финансовую отчетность и наше аудиторское заключение о ней. Годовой отчет эмитента за 2023 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 2023 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;
- планируем и проводим аудит Группы для получения достаточных надлежащих аудиторских доказательств, относящихся к финансовой информации организаций или подразделений Группы, в качестве основы для формирования мнения о консолидированной финансовой отчетности Группы. Мы отвечаем за руководство, надзор за ходом аудита и проверку работы по аудиту, выполненной для целей аудита Группы. Мы остаемся полностью ответственными за наше аудиторское мнение.

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

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

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

A handwritten signature in blue ink is written over a circular blue stamp. The stamp contains the following text: "ОГРН 1027700425444" at the top, "ОБЩЕСТВО 'ДЕЛОВЫЕ РЕШЕНИЯ И ТЕХНОЛОГИИ'" around the top inner edge, "ОГРН 1027700425444" around the bottom inner edge, "для аудиторских заключений и отчетов" in the center, three asterisks "***" below it, and "Россия, г. Москва, ул. Лесная, д. 5" at the bottom.

Турушев Сергей Евгеньевич
(ОГРН № 21906101428),
Руководитель задания,

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

26 марта 2024 года

**КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ФИНАНСОВОМ ПОЛОЖЕНИИ
 ПО СОСТОЯНИЮ НА 31 ДЕКАБРЯ 2023 ГОДА
 (в тысячах российских рублей)**

	Приме- чение	31 декабря 2023 года	31 декабря 2022 года
Активы			
Внеоборотные активы			
Инвестиционная недвижимость	5	12 146 486	4 435 448
Основные средства	6	7 206 430	1 500 322
Авансы, выданные за внеоборотные активы	7	2 160 121	385 269
Актив в форме права пользования		143 985	-
Нематериальные активы		4 006	4 241
Долевое участие в совместных предприятиях		55 528	61 232
Долгосрочные инвестиции	8	87 818	74 993
Прочие внеоборотные активы	9	139 328	139 328
Отложенные налоговые активы	21	837 848	721 661
Итого внеоборотные активы		22 781 550	7 322 494
Оборотные активы			
Запасы	10	672 499	34 239
Краткосрочные инвестиции	8	133 471	33 290
Дебиторская задолженность арендаторов, заказчиков	11	192 855	140 433
Прочая дебиторская задолженность и авансы выданные	12	577 309	205 125
Предоплата по налогу на прибыль		30 219	120 682
Предоплата по прочим налогам	13	225 429	64 600
Денежные средства и их эквиваленты	14	512 784	994 496
Итого оборотные активы		2 344 566	1 592 865
ВСЕГО АКТИВЫ		25 126 116	8 915 359
Капитал и обязательства			
Собственный капитал и резервы			
Акционерный капитал	15.1	3 325	769
Собственные акции, выкупленные у акционеров	15.1	(127)	(127)
Нераспределенная прибыль / (непокрытый убыток)		10 768 454	(5 023 974)
Собственный капитал / (дефицит собственного капитала) акционеров материнской компании		10 771 652	(5 023 332)
Неконтролирующие доли участия	16	84 148	39 340
Итого капитал и резервы		10 855 800	(4 983 992)
Обязательства			
Долгосрочные обязательства			
Долгосрочные кредиты и займы	17	5 309 591	9 499 355
Долгосрочная задолженность за внеоборотные активы	18	1 301 319	1 410 178
Обязательства по аренде (долгосрочные)		90 573	-
Отложенные налоговые обязательства	21	95 973	-
Итого долгосрочные обязательства		6 797 456	10 909 533
Краткосрочные обязательства			
Краткосрочные кредиты и займы	17	3 471 898	1 825 469
Краткосрочная задолженность за внеоборотные активы	18	108 860	108 860
Кредиторская задолженность поставщикам и подрядчикам		871 776	130 560
Прочая кредиторская задолженность, авансы полученные и резервы	19	2 577 586	680 917
Налог на прибыль к уплате		483	-
Прочие налоги к уплате	20	397 185	244 012
Обязательства по аренде (краткосрочные)		45 072	-
Итого краткосрочные обязательства		7 472 860	2 989 818
Итого обязательства		14 270 316	13 899 351
ИТОГО СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА		25 126 116	8 915 359

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 2023 ГОДА
(в тысячах российских рублей)**

	Примечание	За год, закончившийся	
		31 декабря 2023 года	31 декабря 2022 года
Выручка от аренды и услуг	22	5 055 360	3 099 271
Себестоимость	23	(4 101 178)	(1 936 239)
Валовая прибыль		954 182	1 163 032
Доход от реализации инвестиционной недвижимости	5	10 607	978 662
Стоимость реализованной инвестиционной недвижимости	5	(2 365)	(33 096)
Прибыль от реализации инвестиционной недвижимости		8 242	945 566
Коммерческие расходы	24	(151 999)	(106 065)
Административные расходы	25	(994 620)	(491 093)
Прибыль / (убыток) от изменения в резервах под ожидаемые кредитные убытки	11	846 084	(325 276)
Прочие операционные (расходы) и доходы	26	(220 060)	27 167
Операционная прибыль		441 829	1 213 331
Финансовые доходы	27	58 521	177 000
Финансовые расходы	28	(900 040)	(1 215 550)
Прибыль от участия в совместных предприятиях		30 412	16 153
Прочие неоперационные доходы / (расходы)		1	(12 256)
(Убыток) / прибыль до налогообложения		(369 277)	178 678
Налог на прибыль	29	(67 841)	(37 570)
(Убыток) / Прибыль и итого совокупный (расход) / доход за год		(437 118)	141 108
<i>(Убыток) / прибыль и итого совокупный (расход) / доход, относящийся к:</i>			
Акционерам Группы		(444 955)	135 913
Неконтролирующим долям участия		7 837	5 195
		(437 118)	141 108
(Убыток) / Прибыль на акцию			
Базовый и разводненный (в рублях на акцию)	15.6	(187)	212

Прилагаемые примечания к консолидированной финансовой отчетности являются ее неотъемлемой частью.

**КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ В КАПИТАЛЕ
 ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2023 ГОДА
 (в тысячах российских рублей)**

	Приме- чание	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 2022 года		769	(127)	(5 159 887)	(5 159 245)	34 145	(5 125 100)
Прибыль и итого совокупный доход 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)
(Убыток) / прибыль и итого совокупный (расход) / доход за год		-	-	(444 955)	(444 955)	7 837	(437 118)
Итого совокупный (расход) / доход за год		-	-	(444 955)	(444 955)	7 837	(437 118)
Эмиссия акций	15.2	2 556	-	9 085 773	9 088 329	50 998	9 139 327
Взнос собственников	15.4	-	-	7 735 800	7 735 800	-	7 735 800
Выплата дивидендов	15.5	-	-	-	-	(14 027)	(14 027)
Распределение акционерам	15.3	-	-	(584 190)	(584 190)	-	(584 190)
Остаток на 31 декабря 2023 года		3 325	(127)	10 768 454	10 771 652	84 148	10 855 800

Прилагаемые примечания к консолидированной финансовой отчетности являются ее неотъемлемой частью.

КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2023 ГОДА
(в тысячах российских рублей)

		За год, закончившийся	
	Примечание	31 декабря 2023 года	31 декабря 2022 года
ОПЕРАЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
(Убыток) / прибыль за год		(437 118)	141 108
Корректировки:			
Расходы по налогу на прибыль, отраженные в прибылях и убытках		67 841	37 570
Прибыль от участия в совместном предприятии		(30 412)	(16 153)
Финансовые расходы, отраженные в прибылях и убытках		900 040	1 215 550
Финансовые доходы, отраженные в прибылях и убытках		(58 521)	(177 000)
Прибыль от реализации инвестиционной недвижимости		(8 242)	(945 566)
Амортизация	23	811 724	322 329
Восстановление убытка от обесценения инвестиционной недвижимости	26	-	(60 951)
(Прибыль) / убыток от изменения в резервах под ожидаемые кредитные убытки		(846 084)	325 276
Убыток от изменения в прочих резервах		13 875	16 534
Курсовые разницы		(2)	-
Денежные средства от операционной деятельности до учета изменений в оборотном капитале		413 101	858 697
Увеличение запасов		(354 459)	(17 357)
(Увеличение) / уменьшение торговой и прочей дебиторской задолженности и авансов выданных		(146 367)	25 449
Увеличение торговой и прочей кредиторской задолженности и авансов полученных		560 397	36 794
Увеличение задолженности по прочим налогам и сборам		57 097	259 354
Поток денежных средств от операционной деятельности до уплаты налога на прибыль и процентов		529 769	1 162 937
Налог на прибыль уплаченный		(45 886)	(145 644)
Проценты уплаченные		(921 121)	(1 259 737)
Чистый отток денежных средств от операционной деятельности		(437 238)	(242 444)

Прилагаемые примечания к консолидированной финансовой отчетности являются ее неотъемлемой частью.

КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2023 ГОДА (ПРОДОЛЖЕНИЕ)
(в тысячах российских рублей)

		За год, закончившийся	
	Примечание	31 декабря 2023 года	31 декабря 2022 года
ИНВЕСТИЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Поступления от выбытия инвестиционной недвижимости и основных средств		854 465	957 200
Проценты полученные		53 506	170 804
Выплаты по приобретению и модернизации инвестиционной недвижимости, основных средств и нематериальных активов		(3 454 501)	(1 513 841)
Выдача займов и приобретение прочих финансовых активов		(130 698)	-
Погашение займов и реализация прочих финансовых активов		-	30 000
Возврат денежных средств с депозитов от 3-х месяцев		33 290	94 750
Отток денежных средств от размещения на депозиты от 3-х месяцев		-	(120 890)
Получение дивидендов от совместных предприятий		34 330	9 806
Инвестиционный доход от участия в ЗПИФ		1 317	-
Поступления денежных средств в ходе приобретения дочерних компаний	15.3	312	-
Чистый отток денежных средств от инвестиционной деятельности		(2 607 979)	(372 171)
ФИНАНСОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Взносы собственников	15.4	7 735 800	-
Получение кредитов и займов	17	3 188 937	426 063
Погашение кредитов и займов	17	(8 529 301)	(218 476)
Чистый приток денежных средств в ходе приобретения дочерних компаний в рамках дополнительного выпуска акций	15.2	182 096	-
Выплата дивидендов	15.5	(14 027)	-
Чистый поток денежных средств от финансовой деятельности		2 563 505	207 587
Уменьшение денежных средств и их эквивалентов, нетто		(481 712)	(407 028)
Денежные средства и их эквиваленты на начало года			
	14	994 496	1 401 524
Денежные средства и их эквиваленты на конец года			
	14	512 784	994 496

Прилагаемые примечания к консолидированной финансовой отчетности являются ее неотъемлемой частью.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ
31 ДЕКАБРЯ 2023 ГОДА**
(в тысячах российских рублей, если не указано иное)

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, а также предоставление гостиничных услуг.

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. Также в собственности Группы находятся земельные участки и здания, используемые для предоставления гостиничных услуг.

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

По состоянию на 31 декабря 2023 года и 31 декабря 2022 года основным акционером Компании являлась ПАО АФК «Система». В структуре акционеров ПАО АФК «Система» на 31 декабря 2023 года Владимир Петрович Евтушенков владеет пакетом в 49,2% (на 31 декабря 2022 года – 49,2%). 50,8% акций принадлежат значительному количеству акционеров.

Существенные дочерние предприятия Группы приведены в таблице ниже.

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2023 ГОДА
(в тысячах российских рублей, если не указано иное)

Наименование компании	Вид деятельности	Доля владения (в процентах)	
		31 декабря 2023 года	31 декабря 2022 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%	100%
ООО «Солнечный город»	Прочее	100%	100%
АО «Комсомольский» *	Аренда	100%	-
АО «МОСДАЧТРЕСТ» *	Аренда	100%	-
ООО «Лесные активы» *	Аренда	100%	-
ООО «Геоком» *	Аренда	99%	-
ООО «Меркурий» *	Аренда	99%	-
ООО «ПрофАльянс» *	Аренда	99%	-
ООО «МДТ-Сервис» *	Прочее	100%	-
ООО «ОРИОН» *	Прочее	100%	-
ООО «Серебряный бор» *	Прочее	100%	-
ООО «Комплекс «Серебряный бор» *	Гостиничный актив	98,62%	-
ООО «КСК «Изумруд» *	Гостиничный актив	98,62%	-
ООО «Космос Сафари» *	Гостиничный актив	98,62%	-
ООО «Изба» **	Прочее	100%	-
ООО «ВК «Серебряный бор» ***	Услуги	100%	-

Компании, помеченные знаком «*», перешли во владение Группы в мае 2023 года от ее акционеров в качестве оплаты за акции дополнительного выпуска (Примечание 15.2).

Компания, помеченная знаком «**», была основана в сентябре 2023 года.

Компания, помеченная знаком «***», была приобретена Группой в декабре 2023 года за денежное вознаграждение (Примечание 15.3).

Сделки по поступлению компаний, помеченных знаком «*» и «***», за исключением ЗАО «Комсомольский», Группа расценила, как приобретение бизнеса и учла в консолидированной отчетности в соответствии со своей учетной политикой по учету сделок под общим контролем (Примечание 15.2, 15.3). Приобретение компании в рамках нерыночной сделки с компаниями, находящимися под общим контролем с Группой, учитывается Группой 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 компании и исторической стоимостью ее активов и обязательств признаются напрямую через капитал Группы.

Приобретение компании ЗАО «Комсомольский» было расценено как приобретение актива – помещения по адресу: г. Москва, Комсомольский пр-т, д.42, стр.3 и связанных с ним активов и обязательств. Согласно учетной политики Группы, при приобретении актива в рамках сделки под общим контролем приобретение учитывается перспективно по справедливой стоимости.

Финансовые результаты вновь пришедших компаний, помеченных знаком «*» отражены в составе прибыли и убытков Группы, начиная с даты приобретения – с мая 2023 года.

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2023 ГОДА**(в тысячах российских рублей, если не указано иное)**

Финансовые результаты вновь пришедших компаний, помеченных знаком «***» с даты приобретения – 25 декабря 2023 года до даты окончания отчетного периода не существенны, поэтому не отражены в составе прибыли и убытков Группы.

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 2023 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 2023 год была подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (далее – «МСФО»).

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

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2023 ГОДА
(в тысячах российских рублей, если не указано иное)

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 2023 года краткосрочные обязательства Группы составили 7 472 860 тыс. рублей (на 31 декабря 2022 года – 2 989 818 тыс. рублей), а оборотные активы 2 344 566 тыс. рублей (на 31 декабря 2022 года – 1 592 865 тыс. рублей); превышение обязательств над активами составило 5 128 294 тыс. рублей (на 31 декабря 2022 года – 1 396 953 тыс. рублей). Убыток за 2023 год после налогообложения составил 437 118 тыс. рублей. Чистый отток денежных средств от операционной деятельности за 2023 и 2022 года составил 437 238 тыс. рублей и 242 444 тыс. 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. В случае необходимости привлечения оборотного капитала для погашения текущих обязательств Группа может воспользоваться подписанной с банком кредитной линией, а также выпустить облигации в рамках действующей программы.

2.2. Основы подготовки

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

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

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

Справедливая стоимость отражает цену, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в рамках обычной сделки между участниками рынка на дату оценки, независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или полученной расчетным путем с использованием другой методики оценки. При оценке справедливой стоимости актива или обязательства, Группа учитывает характеристики актива или обязательства, если участники рынка учитывали бы такие характеристики при формировании цены актива или обязательства на дату оценки.

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2023 ГОДА***(в тысячах российских рублей, если не указано иное)***

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 2023 ГОДА
(в тысячах российских рублей, если не указано иное)
2.3. Новые и пересмотренные МСФО, вступившие в силу на 1 января 2023 года

Наименование	Объект	Применимы к годовым отчетным периодам, начинающимся не ранее
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	«Определение бухгалтерских оценок»	1 января 2023 года
Поправки к МСФО (IAS) 12	«Отложенный налог в отношении активов и обязательств, возникших в результате одной операции»	1 января 2023 года
Поправки к МСФО (IAS) 1 и Практическим рекомендациям № 2 по МСФО (IFRS)	«Раскрытие информации об учетной политике»	1 января 2023 года
Поправки к МСФО (IAS) 12 «Налог на прибыль»—«Международная налоговая реформа»	«Внедрение правил модели Pillar 2»	1 января 2023 года

Пересмотренные стандарты, поправки и интерпретации, вступившие в силу на 1 января 2023 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	«Классификация обязательств в качестве краткосрочных и долгосрочных; Долгосрочные обязательства с ковенантами»	1 января 2024 года
Поправки к МСФО (IFRS) 16	«Обязательства по аренде в операции продажи с обратной арендой»	1 января 2024 года
Поправки к МСФО (IFRS) 7 и МСФО (IAS) 7	«Соглашения о финансировании поставщика»	1 января 2024 года
Поправки к МСФО (IAS) 21	«Отсутствие возможности к обмену»	1 января 2025 года
МСФО (IFRS) 10 и МСФО (IAS) 28 (поправки)	«Продажа или передача активов между инвестором и его ассоциированной организацией или в рамках совместного предприятия»	Не определена

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

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2023 ГОДА**(в тысячах российских рублей, если не указано иное)**

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.

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.

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2023 ГОДА**(в тысячах российских рублей, если не указано иное)**

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 и убытках, за исключением случаев, когда утрата контроля происходит в рамках нерыночной сделки с компаниями, находящимися под общим контролем с Группой – в этом случае прибыль или убыток от утраты Группой контроля на дочерней организацией отражается в консолидированном отчете о прибылях и убытках Группы в сумме прибыли или убытка, как если бы эта сделка была заключена на рыночных условиях, с отражением разницы напрямую через капитал.

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

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2023 ГОДА**(в тысячах российских рублей, если не указано иное)*****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.

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.

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2023 ГОДА***(в тысячах российских рублей, если не указано иное)***

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

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

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

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2023 ГОДА**(в тысячах российских рублей, если не указано иное)**

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 и 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.

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.

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2023 ГОДА**(в тысячах российских рублей, если не указано иное)**

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.

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.

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2023 ГОДА***(в тысячах российских рублей, если не указано иное)***

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. 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.

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2023 ГОДА**(в тысячах российских рублей, если не указано иное)**

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 анализируется по состоянию на каждую дату окончания финансового года и корректируется в случае необходимости.

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

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2023 ГОДА*(в тысячах российских рублей, если не указано иное)***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.

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.

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2023 ГОДА**(в тысячах российских рублей, если не указано иное)**

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

Амортизация

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

Ожидаемые сроки полезного использования инвестиционной недвижимости следующие:

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

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

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

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

Доход от реализации объектов инвестиционной недвижимости

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

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2023 ГОДА*(в тысячах российских рублей, если не указано иное)***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.

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

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2023 ГОДА***(в тысячах российских рублей, если не указано иное)***

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

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

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

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2023 ГОДА***(в тысячах российских рублей, если не указано иное)***

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 2023 ГОДА**(в тысячах российских рублей, если не указано иное)**

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 2023 ГОДА*(в тысячах российских рублей, если не указано иное)*

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 2023 ГОДА**(в тысячах российских рублей, если не указано иное)**

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:

- раскрытия справедливой стоимости инвестиционной недвижимости в консолидированной финансовой отчетности на каждую отчетную дату;
- проверки балансовой стоимости инвестиционной недвижимости на обесценение и его восстановление.

3.2. Существенные суждения, сформированные при применении учетной политики Группы

Наиболее важные суждения, сформированные руководством при применении учетной политики Группы при подготовке консолидированной финансовой отчетности Группы:

Определение того, является ли приобретаемый комплекс бизнесом

В течение 2023 года Группа выступала приобретателем ряда активов и имущественных комплексов (Примечания 1, 15.2, 15.3), в рамках сделок под общим контролем. Согласно учетной политике Группы, стоимость, по которой данные активы подлежат первоначальному признанию, в значительной степени зависит от того, отвечает ли приобретаемый комплекс определению бизнеса согласно МСФО (IFRS) 3. Наиболее сложными аспектами данного вопроса в части приобретений 2023 года являлись:

- деление приобретаемых компаний и их активов на отдельные имущественные комплексы / бизнесы;
- определение того, включает ли приобретенная совокупность видов деятельности и активов принципиально значимый процесс.

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2023 ГОДА*(в тысячах российских рублей, если не указано иное)*

4. ИНФОРМАЦИЯ ПО СЕГМЕНТАМ

В 2023 году Группа пересмотрела структуру раскрытия информации по сегментам в связи с поступлением в Группу компаний, оказывающих гостиничные услуги, сдающих в аренду жилую недвижимость, оказывающих велнес-услуги (Примечание 1, 15.2, 15.3).

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

- Коммерческая недвижимость: предоставление объектов коммерческой недвижимости в аренду;
- Жилая недвижимость: предоставление объектов жилой недвижимости в аренду;
- Гостиничный сегмент;
- Прочие виды деятельности.

Основными для деятельности Группы являются сегменты коммерческой и жилой недвижимости, а также гостиничный сегмент. На периодической основе руководство Группы оценивает наиболее эффективную стратегию работы в отношении каждого объекта коммерческой и жилой недвижимости, которая заключается либо в том, чтобы продолжать сдавать данный объект в аренду, либо выставить его на продажу.

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. Показатели, касающиеся активов и обязательств отдельных сегментов, не используются руководством для принятия решений, поэтому не приводятся в настоящей консолидированной финансовой отчетности. 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.

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2023 ГОДА
(в тысячах российских рублей, если не указано иное)

Информация о финансовых результатах деятельности каждого сегмента представлена ниже:

	За год, закончившейся	
	31 декабря 2023 года	31 декабря 2022 года
Коммерческая недвижимость: Выручка от сдачи в аренду	2 868 779	2 767 138
Жилая недвижимость: Выручка от сдачи в аренду	448 351	-
Гостиничный сегмент: Выручка	1 367 424	-
Прочие виды деятельности: Выручка от прочих услуг	370 806	332 133
Итого выручка по сегментам	5 055 360	3 099 271
Коммерческая недвижимость: Валовая прибыль	1 127 436	1 136 685
Жилая недвижимость: Валовый убыток	(134 647)	-
Гостиничный сегмент: Валовый убыток	(37 573)	-
Прочие виды деятельности: Валовый (убыток) / прибыль	(1 034)	26 347
Итого валовая прибыль по сегментам	954 182	1 163 032
Нераспределяемые суммы		
Прибыль от реализации инвестиционной недвижимости	8 242	945 566
Коммерческие расходы	(151 999)	(106 065)
Административные расходы	(994 620)	(491 093)
Прибыль/ (убыток) от изменения в резервах под ожидаемые кредитные убытки	846 084	(325 276)
Прочие операционные (расходы) и доходы	(220 060)	27 167
Операционная прибыль	441 829	1 213 331
Финансовые доходы	58 521	177 000
Финансовые расходы	(900 040)	(1 215 550)
Прибыль от участия в совместном предприятии	30 412	16 153
Прочие неоперационные доходы / (расходы)	1	(12 256)
(Убыток) / прибыль до налогообложения	(369 277)	178 678

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 прибыли от реализации инвестиционной недвижимости, административных расходов, коммерческих расходов, финансовых доходов и расходов, прочих прибылей и убытков. Показатель валовой прибыли представляется руководству, ответственному за принятие решений по операционной деятельности, для распределения ресурсов и оценки результатов по сегментам.

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2023 ГОДА
(в тысячах российских рублей, если не указано иное)

Ниже представлена информация по выручке между сегментами:

	Выручка за год, закончившейся 31 декабря 2023 года			Выручка за год, закончившейся 31 декабря 2022 года		
	Всего	Меж-сегментные обороты		Всего	Меж-сегментные обороты	
			Чистая			Чистая
Коммерческая недвижимость:						
Выручка от сдачи в аренду	2 907 500	38 721	2 868 779	2 770 985	3 847	2 767 138
Жилая недвижимость:						
Выручка от сдачи в аренду	448 351	-	448 351	-	-	-
Гостиничный сегмент: Выручка	1 369 274	1 850	1 367 424	-	-	-
Прочие услуги: Выручка от прочих услуг	683 926	313 120	370 806	578 480	246 347	332 133
Выручка	5 409 051	353 691	5 055 360	3 349 465	250 194	3 099 271

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 2023 года		31 декабря 2022 года	
	кол-во	площадь, тыс. кв. м.	кол-во	площадь, тыс. кв. м.
Здания офисной коммерческой недвижимости, всего	97	379	81	361
- из них здания вне рентного пула	12	15	2	8
- из них прочие объекты вне рентного пула	4	0,06	4	0,06
Коттеджи и дачные строения в г. Москве и Московской области	129	42	-	-
- из них вне рентного пула	15	4	-	-
Земельные участки, всего	193	4 691	3	18
- из них земельные участки по офисной коммерческой недвижимости	3	18	3	18
- из них земельные участки в г. Москве, Московской, Самарской, Оренбургской и Калужской областях	190	4 673	-	-

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ
31 ДЕКАБРЯ 2023 ГОДА**

(в тысячах российских рублей, если не указано иное)

В связи с переходом во владение Группой новых дочерних компаний (Примечание 1) в инвестиционную недвижимость поступили здания офисной коммерческой недвижимости, коттеджи и дачные строения в г. Москве и Московской области, а также земельные участки в г. Москве, Московской, Самарской, Оренбургской и Калужской областях. Балансовая стоимость поступившей инвестиционной недвижимости составила 7 263 042 тыс. рублей (11 793 893 тыс. рублей первоначальная стоимость и 4 530 851 тыс. рублей накопленная амортизация) (Примечание 15.2).

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2023 ГОДА
(в тысячах российских рублей)

Ниже представлена информация об изменении баланса инвестиционной недвижимости за 2023 и 2022 годы.

	Офисная коммерческая недвижимость					Коттеджи, дачи и земля в г. Москве, Московской, Самарской, Калужской и Оренбургской 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 2022 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
Поступление и модернизация	-	-	-	367 122	367 122	-	-	-	530 746	530 746	897 868
Ввод в эксплуатацию объектов незавершенного строительства	-	1 428	91 063	(92 491)	-	351 884	140 180	11 060	(503 124)	-	-
Выбытие (продажа)	-	-	-	-	-	(1 046)	(5 102)	(967)	-	(7 115)	(7 115)
Прочие выбытия (списание)	-	(4 026)	(3 911)	-	(7 937)	-	(2 216)	(12 011)	(7 779)	(22 006)	(29 943)
Поступление новых дочерних компаний (Прим.15.2)	-	1 298 656	9 106	483 903	1 791 665	5 211 858	3 700 870	1 018 889	70 611	10 002 228	11 793 893
на 31 декабря 2023 года	64 953	6 085 333	1 403 591	1 199 838	8 753 715	5 562 696	3 833 732	1 016 971	90 454	10 503 853	19 257 568

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2023 ГОДА
(в тысячах российских рублей)

	Офисная коммерческая недвижимость			Коттеджи, дачи и земля в г. Москве, Московской, Самарской, Калужской и Оренбургской 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 и обесценение								
на 01 января 2022 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)
Начисление амортизации	(199 635)	(99 118)	(298 753)	-	(85 370)	(49 445)	(134 815)	(433 568)
Выбытие (продажа)	-	-	-	-	3 784	967	4 751	4 751
Поступление новых дочерних компаний (Прим. 15.2)	(233 690)	(2 268)	(235 958)	(2 394 635)	(1 178 240)	(722 018)	(4 294 893)	(4 530 851)
Прочие выбытия (списание)	3 519	2 650	6 169	-	8 718	1 116	9 834	16 003
на 31 декабря 2023 года	(2 000 527)	(695 432)	(2 695 959)	(2 394 635)	(1 251 108)	(769 380)	(4 415 123)	(7 111 082)

	Офисная коммерческая недвижимость					Коттеджи, дачи и земля в г. Москве, Московской, Самарской, Калужской и Оренбургской 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
Балансовая стоимость										
на 1 января 2022 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
на 31 декабря 2023 года	64 953	4 084 806	708 159	1 199 838	6 057 756	3 168 061	2 582 624	247 591	90 454	6 088 730
										12 146 486

В 2023 году было продано несколько объектов инвестиционной недвижимости балансовой стоимостью 2 365 тыс. рублей. Выручка от продажи составила 10 607 тыс. рублей без НДС.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
 ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2023 ГОДА
 (в тысячах российских рублей)**

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 по состоянию на 31 декабря 2023 года была оценена независимым оценщиком – компанией ООО «Комонвелс», кроме одного объекта, оценку которого провел ООО «Центр оценки и консалтинга». На 31 декабря 2022 года инвестиционная недвижимость Группы была оценена так же ООО «Комонвелс», за исключением одного объекта, который был оценен компанией ООО «Актив – Оптим». Объекты-исключения по годам различны.

По результатам инвентаризации в 2023 году Группа списала ряд объектов инвестиционной недвижимости в размере 13 940 тыс. рублей (из них 29 943 тыс. рублей первоначальная стоимость и 16 003 тыс. рублей накопленная амортизация). В 2022 году сумма списания по результатам инвентаризации составила 550 тыс. рублей (из них 12 530 тыс. рублей первоначальная стоимость и 11 980 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 2023 года		31 декабря 2022 года	
	Балансовая стоимость	Справедливая стоимость	Балансовая стоимость	Справедливая стоимость
Здания и земельные участки по офисной недвижимости	6 057 756	15 925 175	4 435 448	14 023 770
Коттеджи, дачные строения и земельные участки в г.Москве, Московской, Самарской, Оренбургской, Калужской областях	6 088 730	31 157 765	-	-
	12 146 486	47 082 940	4 435 448	14 023 770

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.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2023 ГОДА
(в тысячах российских рублей)**

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. Земельные участки и здания представляют собой активы гостиничной компании, фитнес-клуба «Олимпик Стар» и велнес-клуба «Серебряный бор». Объекты незавершенного строительства (далее – «НЗС») по состоянию на 31 декабря 2023 года представлены балансовой стоимостью здания, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Н. Арбат, д. 2, затратами на его реконструкцию (после окончания реконструкции данное здание будет функционировать как гостиница), а также объектами гостиничной компании.

В 2023 году в Группу поступили новые дочерние компании:

- оказывающие гостиничные услуги (загородный резорт-отель) (Примечание 1, Примечание 15.2). Балансовая стоимость поступивших основных средств составила 4 422 871 тыс. рублей (10 384 199 тыс. рублей первоначальная стоимость и 5 961 328 тыс. рублей накопленная амортизация и обесценение). Основные средства включают: земельные участки, здания, коттеджи, машины и оборудование;
- оказывающие велнес-услуги (велнес-клуб) (Примечание 1, Примечание 15.3). Балансовая стоимость поступивших основных средств составила 121 591 тыс. рублей (200 880 тыс. рублей первоначальная стоимость и 79 289 тыс. рублей накопленная амортизация и обесценение). Основные средства включают: земельный участок, здание, оборудование велнес-клуба.

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

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2023 ГОДА
(в тысячах российских рублей)

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

	Земельные участки	Здания	Машины и оборудова- ние	Прочие основные средства	НЗС	ИТОГО
Первоначальная стоимость						
на 01 января 2022 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
Поступления	-	-	-	-	1 559 945	1 559 945
Ввод в эксплуатацию из НЗС	1 012	1 379 759	263 630	697 869	(2 342 270)	-
Выбытия	-	(25 599)	(6 776)	(41 122)	-	(73 497)
Поступление новых дочерних компаний (Прим.15.2, 15.3)	196 203	4 413 367	387 622	2 095 571	3 492 316	10 585 079
на 31 декабря 2023 года	197 215	6 340 563	711 182	2 898 682	3 535 164	13 682 806
Накопленная амортизация и обесценение						
на 01 января 2022 года	-	(29 397)	(27 613)	(13 497)	-	(70 507)
Начисление	-	(31 571)	(9 824)	(15 044)	-	(56 439)
Выбытие	-	-	15 989	-	-	15 989
на 31 декабря 2022 года	-	(60 968)	(21 448)	(28 541)	-	(110 957)
Начисление	-	(150 733)	(45 312)	(162 826)	-	(358 871)
Выбытия	-	16 115	3 957	13 997	-	34 069
Обесценение по введенным в эксплуатацию объектам	-	(954 181)	(187 660)	(262 566)	1 404 407	-
Поступление новых дочерних компаний (Прим.15.2, 15.3)	-	(2 969 230)	(227 894)	(1 439 086)	(1 404 407)	(6 040 617)
на 31 декабря 2023 года	-	(4 118 997)	(478 357)	(1 879 022)	-	(6 476 376)
Балансовая стоимость						
на 1 января 2022 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
на 31 декабря 2023 года	197 215	2 221 566	232 825	1 019 660	3 535 164	7 206 430

Рост баланса незавершенного строительства в 2023 году связан с капитализируемыми затратами на строительство гостиницы по адресу: г. Москва, ул. Н. Арбат, д.2, а также строительство новых объектов в гостиничном комплексе ООО «Комплекс «Серебряный бор».

В стоимость незавершенного строительства гостиницы в течение 2023 года были включены затраты по займам в размере 192 270 тыс. рублей (2022: 67 383 тыс. рублей). Эффективная процентная ставка составила в 2023 году 9,35% (2022: 9,63%).

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2023 ГОДА
(в тысячах российских рублей)

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 2028 года.

Ставки капитализации и дисконтирования (до налогообложения), использованные в расчете, составили 13,2% и 17,2% соответственно.

В результате проведенного анализа руководство Группы считает, что обесценение основных средств фитнес-клуба по состоянию на 31 декабря 2023 года отсутствует.

7. АВАНСЫ, ВЫДАННЫЕ ЗА ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ

Авансы, выданные за внеоборотные активы, представлены следующим образом:

	31 декабря 2023 года	31 декабря 2022 года
Капитальный ремонт офисных зданий коммерческой недвижимости	116 944	255 056
Приобретение/строительство объектов недвижимости	1 980 561	130 213
Капитальный ремонт загородной недвижимости	62 616	-
Итого	2 160 121	385 269

Авансы, выданные на приобретение/строительство объектов недвижимости, представляют собой авансирование строительства гостиницы, расположенной по адресу: г. Москва, ул. Н. Арбат, д.2, а также строительство имущественного фонда резорт-отеля, поступившего в Группу в мае 2023 года.

8. ДОЛГОСРОЧНЫЕ И КРАТКОСРОЧНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ

Долгосрочные инвестиции	31 декабря 2023 года	31 декабря 2022 года
Инвестиции, учитываемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	75 988	74 993
Прочие инвестиции, учитываемые по амортизированной стоимости	11 830	-
Итого	87 818	74 993

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.

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2023 ГОДА
(в тысячах российских рублей)

Краткосрочные инвестиции, учитываемые по амортизированной стоимости	31 декабря 2023 года	31 декабря 2022 года
Займы, выданные третьим сторонам в рублях	133 275	-
Депозиты в рублях сроком более 3х месяцев в банках с кредитным рейтингом A(RU)	-	33 290
Прочие краткосрочные инвестиции	196	-
Итого	133 471	33 290

Банковские депозиты были размещены в банках с кредитным рейтингом A(RU) (по данным рейтингового агентства «АКРА»). Процентные ставки по размещению банковских депозитов по состоянию на 31 декабря 2022 года составляли от 7,01% до 7,55%.

Займы, выданные третьим сторонам, были выданы под ставку, равную 10%.

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 учредила 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 договору об осуществлении прав участников и уставных документов общества Группа не имеет контроля и/или существенного влияния на деятельность Компании. 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.

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2023 ГОДА
(в тысячах российских рублей)

10. ЗАПАСЫ

Запасы включают в себя следующие позиции:

	31 декабря 2023 года	31 декабря 2022 года
Запасы под строительство жилой недвижимости в г.Москва	299 652	-
Запасы под строительство жилой недвижимости в Московской области	164 769	-
Материалы под операционную деятельность в жилой недвижимости	13 327	-
Материалы под операционную деятельность в коммерческой недвижимости	25 672	31 184
Запасы под операционную деятельность в гостиничном сегменте	160 063	-
Запасы под прочие услуги	9 016	3 055
Итого прочие налоги к уплате	672 499	34 239

11. ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ АРЕНДАТОРОВ, ЗАКАЗЧИКОВ

Краткосрочная дебиторская задолженность арендаторов, заказчиков:

	31 декабря 2023 года	31 декабря 2022 года
Дебиторская задолженность по операционной аренде	244 804	223 853
Дебиторская задолженность по продаже объектов недвижимости	279 610	272 608
Дебиторская задолженность от оказываемых услуг	65 925	42 835
Резерв под ожидаемые кредитные убытки по дебиторской задолженности	(397 484)	(398 863)
Итого	192 855	140 433

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

	2023 год	2022 год
Резерв под ожидаемые кредитные убытки по дебиторской задолженности на 1 января	398 863	121 831
Поступление резервов компаний, пришедших в Группу	860 091	-
Создание резерва	45 397	315 516
Восстановление резерва	(906 867)	(38 484)
Резерв под ожидаемые кредитные убытки по дебиторской задолженности на 31 декабря	397 484	398 863

В 2023 года восстановление резерва под ожидаемые кредитные убытки по дебиторской задолженности составило 846 084 тыс. рублей за счет получения денежных средств, большей частью от покупателей объектов недвижимости.

Расчет резерва под ожидаемые кредитные убытки представлен в Примечании 30.

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2023 ГОДА
(в тысячах российских рублей)

12. ПРОЧАЯ ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ И АВАНСЫ ВЫДАННЫЕ

	31 декабря 2023 года	31 декабря 2022 года
Прочая дебиторская задолженность	139 611	50 244
Резерв под ожидаемые кредитные убытки по прочей дебиторской задолженности	(78 217)	(39 453)
Итого финансовые активы	61 394	10 791
Авансы поставщикам	445 438	135 023
Прочие нефинансовые активы	144 600	79 611
Резерв под обесценение по авансам поставщикам	(74 123)	(20 300)
Итого нефинансовые активы	515 915	194 334
Итого прочая дебиторская задолженность	577 309	205 125

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

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

	2023 год	2022 год
Резерв под обесценение по авансам выданным на 1 января	20 300	18 124
Создание резерва	11 657	19 796
Восстановление резерва	(20 191)	(17 620)
Поступление резервов компаний, пришедших в Группу	62 357	-
Резерв под обесценение по авансам выданным на 31 декабря	74 123	20 300

	2023 год	2022 год
Резерв под ожидаемые кредитные убытки по прочей дебиторской задолженности на 1 января	39 453	31 545
Создание резерва	5 403	7 908
Восстановление резерва	(5 583)	-
Поступление резервов компаний, пришедших в Группу	38 944	-
Резерв под ожидаемые кредитные убытки по прочей дебиторской задолженности на 31 декабря	78 217	39 453

13. ПРЕДОПЛАТА ПО ПРОЧИМ НАЛОГАМ

	31 декабря 2023 года	31 декабря 2022 года
НДС	218 515	61 770
Прочие налоги	6 914	2 830
Итого	225 429	64 600

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2023 ГОДА
(в тысячах российских рублей)

14. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ИХ ЭКВИВАЛЕНТЫ

	31 декабря 2023 года	31 декабря 2022 года
Денежные средства в рублях	38 224	67 096
Денежные средства в иностранной валюте	160	-
Банковские депозиты в рублях со сроком размещения до 3-х месяцев	474 400	927 400
Итого	512 784	994 496

В приведенной ниже таблице представлен анализ кредитного качества банков по состоянию на 31 декабря 2023 года и 31 декабря 2022 года, на счетах которых Группа держала денежные средства и их эквиваленты:

	Рейтинговое агентство	31 декабря 2023 года	31 декабря 2022 года
Денежные средства в кассе в рублях		7 798	305
Текущие счета в банках, в том числе в рублях		30 586	66 791
- кредитный рейтинг A(RU)	АКРА	26 259	66 673
- кредитный рейтинг AAA(RU)	АКРА	807	-
- кредитный рейтинг AA-(RU)	АКРА	182	85
- прочие		3 178	33
в валюте		160	-
- кредитный рейтинг A(RU)	АКРА	160	-
Депозиты в рублях со сроком размещения до 3-х месяцев		474 400	927 400
- кредитный рейтинг A(RU)	АКРА	474 400	927 400
Итого денежные средства и их эквиваленты		512 784	994 496

Процентные ставки по размещению банковских депозитов в банках с кредитным рейтингом A(RU) - составили:

- по состоянию на 31 декабря 2023 года –14,58%;
- по состоянию на 31 декабря 2022года – от 6,31% до 7,03%.

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2023 ГОДА
(в тысячах российских рублей)

15. КАПИТАЛ**15.1. Акционерный капитал**

Общее количество обыкновенных акций, выпущенных и находящихся в обращении, по состоянию на 31 декабря 2023 года и 31 декабря 2022 года составляет 3 324 968 штук и 769 060 штук соответственно с номинальной стоимостью 1 рубль на одну акцию. Выпущенные акции оплачены полностью. Общее количество обыкновенных акций, находящихся в обращении составляет 3 452 190 штук (на 31 декабря 2023 – 641 838 штук).

Основные акционеры Группы и доли их владения представлены следующим образом:

	31 декабря 2023 года		31 декабря 2022 года	
	кол-во акций	доля, %	кол-во акций	доля, %
ПАО «АФК «СИСТЕМА»	2 528 325	76,04%	616 479	80,16%
ООО «Система Телеком Активы»	627 204	18,86%	14 367	1,87%
АО «Система-Инвест»	42 217	1,27%	10 992	1,43%
Собственные акции, выкупленные у акционеров	127 222	3,83%	127 222	16,54%
	3 324 968	100%	769 060	100%

По состоянию на 31 декабря 2023 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.

15.2. Дополнительная эмиссия обыкновенных акций

10 апреля 2023 года компания АО «Бизнес-Недвижимость» провела дополнительную эмиссию обыкновенных акций по закрытой подписке среди текущих акционеров компании, в результате которой было размещено 2 555 908 штук с номинальной стоимостью 1 рубль. Размещенные акции в количестве 2 550 201 штук были оплачены неденежными средствами, а именно акциями и долями участия в компаниях, полный перечень которых приведен в Примечании 1. Размещенные акции в количестве 5 707 штук оплачены путем зачета денежных требований по процентному займу между АО «Бизнес-Недвижимость» и одним из ее акционеров.

Увеличение капитала в ходе дополнительного выпуска акций составило:

	Тыс. рублей
Чистые активы компаний, вошедших в Группу на день приобретения	9 141 699
Убыток от элиминации внутригрупповых займов, выданных приобретенным компаниям	(105 214)
Неконтрольные доли участия приобретенных компаний	(50 998)
Денежная доплата покупателям акций	(47)
Зачет денежных требований по процентному займу между АО «Бизнес-Недвижимость» и одним из ее акционеров	102 889
Итого	9 088 329

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2023 ГОДА
(в тысячах российских рублей)

Чистый приток денежных средств в ходе приобретения дочерних компаний в рамках дополнительного выпуска акций составил:

	Тыс. рублей
Поступление денежных средств приобретенных дочерних компаний на дату приобретения	182 143
Денежная доплата покупателям акций	(47)
Итого	182 096

Чистые активы компаний, вошедших в Группу на день приобретения по исторической стоимости, составили:

	30 апреля 2023 года
АКТИВЫ	
Внеоборотные активы	
Инвестиционная недвижимость	7 263 042
Основные средства	4 422 871
Авансы, выданные за внеоборотные активы	696 855
Актив в форме права пользования	164 865
Нематериальные активы	876
Долгосрочные инвестиции	10 044
Прочие внеоборотные активы	9 605
Отложенные налоговые активы	72 003
Итого внеоборотные активы	12 640 161
Оборотные активы	
Запасы	278 024
Денежные средства и их эквиваленты	182 143
Дебиторская задолженность арендаторов, заказчиков	46 269
Прочая дебиторская задолженность и авансы выданные	215 985
Переплата по налогу на прибыль	36 604
Предоплата по прочим налогам	72 500
Итого оборотные активы	831 525
ИТОГО АКТИВЫ	13 471 686
ОБЯЗАТЕЛЬСТВА	
Долгосрочные обязательства	
Обязательства по аренде (долгосрочные)	125 461
Отложенные налоговые обязательства	17 962
Итого долгосрочные обязательства	143 423
Краткосрочные обязательства	
Краткосрочные кредиты и займы	2 943 699
Кредиторская задолженность поставщикам и подрядчикам	651 541
Прочая кредиторская задолженность, авансы полученные и резервы	392 226
Обязательства по аренде (краткосрочные)	31 239
Налог на прибыль к уплате	110
Прочие налоги к уплате	167 749
Итого краткосрочные обязательства	4 186 564
ИТОГО ОБЯЗАТЕЛЬСТВА	4 329 987
ИТОГО ЧИСТЫЕ АКТИВЫ приобретаемых компаний	9 141 699

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2023 ГОДА
(в тысячах российских рублей)

15.3. Приобретение дочерней компании у связанной стороны

В декабре 2023 года Группой у связанной стороны была приобретена 100% доля ООО «ВК «Серебряный бор» (велнес - клуб) за денежное вознаграждение в размере 646 млн руб. (Примечание 1), с условием отсрочки платежа до первого квартала 2024 года. По состоянию на 31 декабря 2023 года задолженность за приобретенную долю учтена в составе прочей кредиторской задолженности (Примечание 19).

Поступление денежных средств приобретенных дочерних компаний на дату приобретения составили 312 тыс. рублей.

Уменьшение капитала в ходе приобретения дочерней компании у связанной стороны составило:

	Тыс. рублей
Чистые активы приобретенной компании	61 810
Стоимость приобретения	(646 000)
Итого	(584 190)

Чистые активы компании ООО «ВК «Серебряный бор» на дату приобретения по исторической стоимости составили:

	31 декабря 2023 года
АКТИВЫ	
Внеоборотные активы	
Основные средства	121 591
Нематериальные активы	17
Отложенные налоговые активы	19 239
Итого внеоборотные активы	140 847
Оборотные активы	
Запасы	5 777
Денежные средства и их эквиваленты	312
Дебиторская задолженность арендаторов, заказчиков	308
Прочая дебиторская задолженность и авансы выданные	3 913
Предоплата по прочим налогам	3 370
Итого оборотные активы	13 680
ИТОГО АКТИВЫ	154 527
ОБЯЗАТЕЛЬСТВА	
Долгосрочные обязательства	
Долгосрочные кредиты и займы	69 600
Итого долгосрочные обязательства	69 600
Краткосрочные обязательства	
Кредиторская задолженность поставщикам и подрядчикам	2 901
Прочая кредиторская задолженность, авансы полученные и резервы	18 297
Прочие налоги к уплате	1 919
Итого краткосрочные обязательства	23 117
ИТОГО ОБЯЗАТЕЛЬСТВА	92 717
ИТОГО ЧИСТЫЕ АКТИВЫ приобретаемой компании	61 810

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2023 ГОДА
(в тысячах российских рублей)

15.4. Взносы от акционеров

В 2023 году Группой получены денежные взносы от акционеров без увеличения акционерного капитала в сумме 7 735 800 тыс. рублей. Данные взносы были направлены на погашение обязательств по займам от акционеров и финансирование инвестиционной деятельности Группы.

15.5. Выплата дивидендов

В 2023 году Группой выплачены дивиденды неконтролирующим акционерам дочерних компаний Группы в сумме 14 027 тыс. рублей.

15.6. 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 2023 года	31 декабря 2022 года
Выпущено акций на 1 января	769 060	769 060
Влияние акций, выкупленных у акционеров	(127 222)	(127 222)
Влияние акций, выпущенных в течение периода	1 740 285	-
Средневзвешенное количество акций за год, закончившийся 31 декабря	2 382 123	641 838

(Убыток) / прибыль на акцию

	31 декабря 2023 года	31 декабря 2022 года
(Убыток) / прибыль, причитающийся акционерам Компании	(444 955)	135 913
Средневзвешенное количество акций за год, закончившийся 31 декабря	2 382 123	641 838
Базовый и разводненный (убыток) / прибыль на акцию, рублей	(187)	212

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2023 ГОДА
(в тысячах российских рублей)

16. НЕКОНТРОЛИРУЮЩИЕ ДОЛИ УЧАСТИЯ

Движения в неконтролирующих долях владения («НДВ») за 2023 год:

Наименование дочерней организации	Доля участия и прав голоса неконтролирующих долей		Прибыль (убыток), приходящаяся на НДВ	Поступление дочерних компаний	Выплата дивидендов	Неконтролирующая доля	
	31 декабря 2023	31 декабря 2022	за 2023 год	за 2023 год	за 2023 год	31 декабря 2023	31 декабря 2022
ООО «Комплекс Серебряный бор»	1.38%	-	6 492	51 693	-	58 185	-
ООО «КСК «Изумруд»	1.38%	-	(1 285)	(342)	-	(1 627)	-
ООО «Космос Сафари	1.38%	-	(329)	(353)	-	(682)	-
АО «Интуравтосервис»	40.08%	40.08%	2 959	-	(14 027)	28 272	39 340
			7 837	50 998	(14 027)	84 148	39 340

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

Наименование дочерней организации	Доля участия и прав голоса неконтролирующих долей		Прибыль, приходящаяся на НДВ	Неконтролирующая доля	
	31 декабря 2022 года	31 декабря 2021 года	за 2022 год	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

17. КРЕДИТЫ И ЗАЙМЫ

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

	Процентная ставка	31 декабря 2023 года	31 декабря 2022 года
Долгосрочные кредиты и займы			
Облигации 4B02-01-81010-H-001P	ставка купона 10,45% (эффективная 10,87%)	-	2 400 000
Облигации 4B02-02-81010-H-001P	ставка купона 10,8% (эффективная 11,25%)	2 700 000	2 700 000
Банковские кредиты в рублях с обеспечением	9,05%; 9,9%; 19%	2 539 991	549 951
Займы от связанных сторон в рублях без обеспечения	-	69 600	3 849 404
Итого долгосрочные кредиты и займы		5 309 591	9 499 355
Краткосрочные кредиты и займы			
Облигации 4B02-01-81010-H-001P	ставка купона 10,45% (эффективная 10,87%)	2 425 377	1 641 073
Облигации 4B02-02-81010-H-001P	ставка купона 10,8% (эффективная 11,25%)	7 191	6 392
Займы от связанных сторон в рублях без обеспечения	8,5%; 9%	679 828	162 827
Банковские кредиты в рублях с обеспечением	9,05%; 9,9%; 19%	359 502	15 177
Итого краткосрочные кредиты и займы		3 471 898	1 825 469
Итого кредиты и займы		8 781 489	11 324 824

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2023 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 2023 года была проведена выплата 1 600 000 тыс. рублей по телу долга в дату выплаты 11-го и 13-го купонов.

В течение 12 месяцев после отчётной даты Группа должна погасить 20% номинальной стоимости в дату выплаты 15-го купона и 40% номинальной стоимости – в дату выплаты 17-го купона. Сумма выплаты составит 2 400 000 тыс. рублей по телу долга без учета купонного дохода и по состоянию на 31 декабря 2023 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 2023 и 31 декабря 2022 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 2023 года и на 31 декабря 2022 года данное нефинансовое условие не было нарушено.

Кредитные линии

По состоянию на 31 декабря 2023 года у Группы открыты нижеследующие кредитные линии с обеспечением:

- 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 2023 года составляет 271 069 тыс. рублей (на 31 декабря 2022 года 285 819 тыс. рублей);

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
 ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2023 ГОДА
 (в тысячах российских 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 2023 года составляет 2 290 223 тыс. рублей (на 31 декабря 2022 года 279 309 тыс. рублей);
- с ПАО «Сбербанк России» лимитом 1 031 млн. рублей и сроком погашения до 29 июня 2028 года. По состоянию на 31 декабря 2023 года задолженность по кредитной линии отсутствует (на 31 декабря 2022 года нет задолженности);
- с ПАО «Совкомбанк» лимитом 1 700 млн. рублей и сроком погашения до 02 июля 2025 года. Задолженность по данной кредитной линии по состоянию на 31 декабря 2023 года составляет 338 200 тыс. рублей (на 31 декабря 2022 года нет задолженности);

Справедливая стоимость обязательств по состоянию на 31 декабря 2023 дату составила:

	Справедливая стоимость на 31 декабря 2023 г.	Уровень иерархии справедливой стоимости	Ставка дисконтирования , использованная для определения справедливой стоимости
Облигации 4B02-01-81010-H-001P	2 398 457	1	15,78%
Облигации 4B02-02-81010-H-001P	2 531 665	2	15,78%
Займы от связанных сторон в рублях без обеспечения	461 812	3	15,78%
Банковские кредиты в рублях с обеспечением	2 337 873	3	19,00%

Справедливая стоимость заемных средств (Уровень 2 и 3) на 31 декабря 2023 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 была использована ставка, отражающая кредитный риск, подтвержденная последним привлеченным банковским финансированием.

Справедливая стоимость обязательств по состоянию на 31 декабря 2022 года:

	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%

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2023 ГОДА
(в тысячах российских рублей)**

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.

В соответствии с условиями долгосрочных кредитных договоров от Группы требовалось соблюдение определенных общих, информационных и финансовых условий. По состоянию на 31 декабря 2023 года Группой нарушены финансовые условия по одному из долгосрочных кредитных договоров, в результате чего в отчете о финансовом положении задолженность в сумме 338,2 млн. рублей классифицирована как краткосрочная.

По состоянию на 31 декабря 2022 года у Группы не было нарушений по всем договорным условиям.

Заложенное имущество

Несколько зданий офисной коммерческой недвижимости балансовой стоимостью на 31 декабря 2023 года 755 917 тыс. рублей (на 31 декабря 2022 года: 103 078 тыс. рублей) и объект реконструкции балансовой стоимостью на 31 декабря 2023 года 1 721 766 тыс. рублей (на 31 декабря 2022 года: 825 174 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 454 439 тыс. рублей (на 31 декабря 2022 года 478 555 тыс. рублей).

Несколько зданий офисной коммерческой недвижимости балансовой стоимостью на 31 декабря 2023 года 291 705 тыс. рублей (на 31 декабря 2022 года: ноль), находящиеся в собственности Группы, а также права аренды земельных участков, расположенные в г. Москва, переданы в залог в качестве обеспечения по кредитным линиям ПАО «Совкомбанк».

Движение обязательств, обусловленных финансовой деятельностью

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

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
 ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2023 ГОДА
 (в тысячах российских рублей)**

	1 января 2023 года	Получение	Погашение	Неденежные изменения			31 декабря 2023 года
				Реклассифи- кация	Поступление дочерних компаний	Прочие изменения*	
Облигации	6 747 465	-	(1 600 000)	-	-	(14 897)	5 132 568
Банковские кредиты	565 128	2 579 937	(247 198)	-	-	1 626	2 899 493
Займы от связанных сторон	4 012 231	609 000	(6 682 103)	(20 000)**	2 748 972	81 328	749 428
Итого	11 324 824	3 188 937	(8 529 301)	(20 000)**	2 748 972	68 057	8 781 489

				Неденежные изменения		
	1 января			Новация		31 декабря
	2022 года	Получение	Погашение	(Примечание 18)	Прочие изменения*	2022 года
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

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

** - задолженность, которая начала элиминироваться после вхождения дочерней компании-должника в Группу

18. ДОЛГОСРОЧНАЯ И КРАТКОСРОЧНАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ ЗА ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ

Краткосрочная и долгосрочная задолженность за внеоборотные активы представлена следующим образом:

	31 декабря 2023 года	31 декабря 2022 года
Долгосрочная задолженность перед связанной стороной за инвестиционную недвижимость	1 301 319	1 410 178
Краткосрочная задолженность перед связанной стороной за инвестиционную недвижимость	108 860	108 860
Итого задолженность за внеоборотные активы	1 410 179	1 519 038

Задолженность перед связанной стороной за инвестиционную недвижимость представляет собой задолженность за приобретенные в 2019 году объекты недвижимости АО «Бизнес-Недвижимость» у связанной 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 2023 года составила 1 410 179 тыс. рублей (на 31 декабря 2022 года: 1 519 038 тыс. рублей). Сумма начисленных процентов за 2023 год полностью погашена в декабре 2023 года.

В 2022 году 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 являлась существенной.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
 ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2023 ГОДА
 (в тысячах российских рублей)**

До полного погашения обязательств по оплате задолженности инвестиционной собственности балансовой стоимостью 318 569 тыс. рублей по состоянию на 31 декабря 2023 года (на 31 декабря 2022 года: 347 360 тыс. рублей) находятся в залоге у продавца.

Справедливая стоимость обязательств по состоянию на отчетную дату рассчитана по ставке привлечения банковского обеспеченного финансирования и составила 1 034 137 тыс. рублей (на 31 декабря 2022 года: 1 436 731 тыс. рублей).

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

	31 декабря 2023 года	31 декабря 2022 года
Задолженность перед связанной стороной за инвестиционную недвижимость по состоянию на 01 января	1 519 038	5 802 956
Новация задолженности	-	(4 175 058)
Погашение задолженности	(108 859)	(108 860)
Начисление процентов за период (9%)	136 660	249 431
Погашение задолженности в части начисленных процентов	(136 660)	(249 431)
Задолженность перед связанной стороной за инвестиционную недвижимость по состоянию на 31 декабря, из них:	1 410 179	1 519 038
- Тело долга за инвестиционную собственность	1 410 179	1 519 038
- Накопленные проценты по долгу	-	-

19. ПРОЧАЯ КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ, АВАНСЫ ПОЛУЧЕННЫЕ И РЕЗЕРВЫ

	31 декабря 2023 года	31 декабря 2022 года
Задолженность перед персоналом организации	33 162	-
Резерв на оплату отпусков и премиальных выплат	290 935	167 096
Задолженность перед связанной стороной за приобретение 100% доли в дочерней компании	646 000	-
Прочая кредиторская задолженность	81 712	32 226
Итого финансовые обязательства	1 051 809	199 322
Авансы, полученные от арендаторов и заказчиков, в том числе обеспечительные платежи	863 018	452 752
Авансы, полученные от покупателей объектов недвижимости	635 185	-
Прочие нефинансовые обязательства	27 574	28 843
Итого нефинансовые обязательства	1 525 777	481 595
Прочая кредиторская задолженность, авансы полученные и резервы	2 577 586	680 917

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2023 ГОДА
(в тысячах российских рублей)

20. ПРОЧИЕ НАЛОГИ К УПЛАТЕ

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

	31 декабря 2023 года	31 декабря 2022 года
Налог на добавленную стоимость	155 887	91 081
Налог на имущество	131 540	88 723
Налог на землю	73 032	356
Взносы во внебюджетные фонды	31 505	63 784
Налог на доходы физических лиц	4 535	-
Прочие налоги и отчисления	686	68
Итого прочие налоги к уплате	397 185	244 012

21. ОТЛОЖЕННЫЕ НАЛОГОВЫЕ АКТИВЫ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Отложенные налоговые активы и обязательства относятся к следующим статьям:

	Активы		Обязательства		Нетто	
	31 декабря 2023 года	31 декабря 2022 года	31 декабря 2023 года	31 декабря 2022 года	31 декабря 2023 года	31 декабря 2022 года
Инвестиционная недвижимость	630 398	577 765	(374 645)	(29 478)	255 753	548 287
Основные средства	5 620	1 652	(1 936)	360	3 684	2 012
Долгосрочные и краткосрочные инвестиции	-	-	(4 839)	-	(4 839)	-
Оценочные обязательства и резервы	56 942	37 534	(2 092)	-	54 850	37 534
Дебиторская задолженность	81 049	19 454	-	-	81 049	19 454
Долевое участие в совместных предприятиях	11 667	11 667	-	-	11 667	11 667
Прочие активы/обязательства	21 911	-	(9 235)	(6)	12 676	(6)
Налоговые убытки, подлежащие переносу на будущие периоды	327 035	102 713	-	-	327 035	102 713
Отложенные налоговые активы / (обязательства)	1 134 622	750 785	(392 747)	(29 124)	741 875	721 661
Сворачивание отложенных налогов в рамках одной компании	(296 774)	(29 124)	296 774	29 124	-	-
Чистые отложенные налоговые активы / (обязательства)	837 848	721 661	(95 973)	-	741 875	721 661

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

Федеральный закон РФ от 30 ноября 2016 года №401-ФЗ ввел возможность бессрочного переноса убытков прошлых налоговых периодов; ранее данная возможность была ограничена 10-летним периодом. Также законом было уточнено, что в 2017 – 2024 годах налоговая база не может быть уменьшена на сумму убытков прошлых налоговых периодов более чем на 50%.

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2023 ГОДА
(в тысячах российских рублей)

Движение временных разниц в 2023 году отражено ниже:

	На 01 января 2023 года	Поступление новых дочерних компаний	Отражено в прибылях и убытках	На 31 декабря 2023 года
Инвестиционная недвижимость	548 287	(284 492)	(8 042)	255 753
Основные средства	2 012	(63)	1 735	3 684
Долгосрочные и краткосрочные инвестиции	-	(4 839)	-	(4 839)
Оценочные обязательства и резервы	37 534	6 003	11 313	54 850
Дебиторская задолженность	19 454	179 098	(117 503)	81 049
Долевое участие в совместных предприятиях	11 667	-	-	11 667
Прочие активы/обязательства	(6)	14 444	(1 762)	12 676
Налоговые убытки, подлежащие переносу на будущие периоды	102 713	163 486	60 836	327 035
Нетто	721 661	73 637	(53 423)	741 875

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

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 2023 года	31 декабря 2022 года
Выручка от сдачи в аренду: коммерческая недвижимость	2 868 779	2 767 138
Выручка от сдачи в аренду: жилая недвижимость	448 351	-
Выручка от гостиничных услуг	1 367 424	-
Выручка от прочих услуг	370 806	332 133
	5 055 360	3 099 271

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2023 ГОДА
(в тысячах российских рублей)

Выручка от сдачи 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.

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.

	За год, закончившийся	
	31 декабря 2023 года	31 декабря 2022 года
Выручка от аренды по коммерческой и жилой недвижимости, всего	3 317 130	2 767 138
из них:		
- по постоянной базовой ставке	3 047 884	2 528 875
- по переменной ставке	269 246	238 263

Будущие арендные поступления по нерасторгаемым договорам аренды представлены следующим образом:

Год	Арендные поступления, без НДС
2024	2 012 942
2025	252 526
2026	98 442
2027	47 477
2028	12 713
ИТОГО	2 424 100

Прогноз будущих арендных поступлений рассчитан на основании условий договоров аренды, действующих на 31 декабря 2023 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 2023 года.

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2023 ГОДА
(в тысячах российских рублей)

23. СЕБЕСТОИМОСТЬ

	За год, закончившийся	
	31 декабря 2023 года	31 декабря 2022 года
Содержание зданий, территории и коммунальные услуги	866 054	639 952
Амортизация	794 874	322 329
Расходы на оплату труда, включая взносы на социальное страхование	675 607	319 032
Налоги на имущество, землю	646 352	381 778
Прочие услуги подрядчиков для оказания гостиничных услуг	467 671	-
Материалы для текущей деятельности	328 023	80 691
Расходы на охрану	201 048	115 934
Переменные платежи за аренду земли	104 699	76 523
Амортизация прав аренды	16 850	-
	4 101 178	1 936 239

24. КОММЕРЧЕСКИЕ РАСХОДЫ

	За год, закончившийся	
	31 декабря 2023 года	31 декабря 2022 года
Заработная плата	52 131	50 523
Налоги с заработной платы	13 282	11 719
Прочие расходы на персонал	733	787
Расходы на персонал	66 146	63 029
Расходы на рекламу и маркетинг	40 835	23 336
Комиссионные расходы	26 738	19 700
Прочее	18 280	-
	151 999	106 065

25. АДМИНИСТРАТИВНЫЕ РАСХОДЫ

	За год, закончившийся	
	31 декабря 2023 года	31 декабря 2022 года
Заработная плата	596 064	310 477
Взносы на социальное страхование	135 269	62 002
Прочие расходы на персонал	19 621	4 174
Расходы на персонал	750 954	376 653
Услуги управления гостиницей	64 786	-
Консалтинг и прочие профессиональные услуги	64 061	70 126
Расходы на ИТ	33 413	14 152
Банковские услуги	21 661	3 948
Услуги связи	9 430	6 265
Канцтовары и офисные расходы	6 278	2 702
Представительские расходы	2 096	534
Командировочные расходы	261	222
Прочее	41 680	16 491
	994 620	491 093

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2023 ГОДА
(в тысячах российских рублей)

26. ПРОЧИЕ ОПЕРАЦИОННЫЕ ДОХОДЫ И РАСХОДЫ, НЕТТО

	За год, закончившийся	
	31 декабря 2023 года	31 декабря 2022 года
Штрафы	84 849	2 582
Налог на имущество гостиничного сегмента	63 950	-
Прочие налоги	61 785	22 580
Расходы на благотворительность	4 609	-
(Восстановление) / начисление обесценения инвестиционной недвижимости	-	(60 951)
Прочие (доходы)/расходы, нетто	4 867	8 622
	220 060	(27 167)

27. ФИНАНСОВЫЕ ДОХОДЫ

	За год, закончившийся	
	31 декабря 2023 года	31 декабря 2022 года
Процентные доходы по депозитам в банке с кредитным рейтингом A(RU)	53 384	170 500
Процентные доходы от третьих сторон	2 725	243
Доход от участия в паевых инвестиционных фондах	2 313	6 257
Процентные доходы по договорам займа со связанными сторонами	99	-
	58 521	177 000

28. ФИНАНСОВЫЕ РАСХОДЫ

	За год, закончившийся	
	31 декабря 2023 года	31 декабря 2022 года
Процентные расходы по облигациям (в т.ч. связанные стороны)	555 885	693 352
Процентные расходы по займам и прочим финансовым обязательствам от связанных сторон	316 250	522 198
Процентные расходы по банковским кредитам	20 756	-
Процентные расходы по арендным обязательствам	7 149	-
	900 040	1 215 550

29. РАСХОД ПО НАЛОГУ НА ПРИБЫЛЬ

Расход / доход по налогу на прибыль за 2023 и 2022 составил:

	За год, закончившийся	
	31 декабря 2023 года	31 декабря 2022 года
Текущий налог на прибыль	14 418	34 370
Отложенный налог на прибыль	53 423	3 200
Итого	67 841	37 570

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
 ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2023 ГОДА
 (в тысячах российских рублей)**

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

	31 декабря 2023 года	31 декабря 2022 года
(Убыток) / Прибыль до налогообложения	(369 277)	178 678
Налог на прибыль, рассчитанный по ставке 20%	(73 855)	35 736
Изменение непризнанных отложенных налоговых активов	93 840	-
Расходы, не принимаемые для налогообложения	47 856	1 834
Налог на прибыль, отраженный в отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе	67 841	37 570

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.

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2023 ГОДА
(в тысячах российских рублей)

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%

Ниже представлена разбивка торговой дебиторской задолженности по срокам возникновения и уровням кредитного риска по состоянию на 31 декабря 2023 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	172 720	1 477	18 861	193 058
Умеренный кредитный риск	-	5 102	-	5 102
Высокий кредитный риск	-	-	392 179	392 179
	172 720	6 579	411 040	590 339
Сумма начисленного ожидаемого кредитного убытка				
Минимальный кредитный риск	-	-	(2 754)	(2 754)
Умеренный кредитный риск	-	(2 551)	-	(2 551)
Высокий кредитный риск	-	-	(392 179)	(392 179)
	-	(2 551)	(394 933)	(397 484)

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)

По состоянию на 31 декабря 2023 и 31 декабря 2022 годов у Группы нет существенных просроченных финансовых активов, по которым не было признано обесценение. Движение резерва под будущие кредитные убытки приведено в Примечаниях 11 и 12.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2023 ГОДА
(в тысячах российских рублей)**

Денежные средства, а также краткосрочные депозиты (Примечание 14), размещены в финансовых институтах, которые имели минимальный риск дефолта.

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.

Валютный риск

Группа осуществляет свою хозяйственную деятельность по сдаче в аренду и продаже инвестиционной недвижимости, а также оказании услуг на территории Российской Федерации. Практически все операции Группы выражены в национальной валюте – в рублях, поэтому руководство Группы расценивает подверженность Группы валютному риску как низкую.

Процентный риск

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

Уровень риска

По состоянию на 31 декабря 2023 года деятельность Группы была подвержена риску изменения процентной ставки. Группой привлекались заемные средства с плавающей процентной ставкой, рассчитанной на базе ключевой ставки, установленной Центральным Банком Российской Федерации. Ниже приведен анализ чувствительности к изменению процентной ставки. По состоянию на 31 декабря 2022 года деятельность Группы не была подвержена риску изменения процентной ставки.

Увеличение процентной ставки на 1 процентный пункт по состоянию на 31 декабря 2023 привело бы к уменьшению собственного капитала и прибыли на 3 391 тыс. рублей (на 31 декабря 2022 года: ноль).

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.

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2023 ГОДА
(в тысячах российских рублей)

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 2023 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	5 100 000	800 000	1 600 000	1 350 000	1 350 000	-
Выплаты по купонному доходу	32 568	249 622	187 102	236 277	90 882	-
Кредиты и займы	3 565 531	9 000	678 600	364 120	225 447	2 288 364
Будущие % по кредитам и займам	83 390	151 667	305 015	280 278	236 238	340 132
Задолженность за внеоборотные активы	1 410 179	-	108 860	108 860	108 860	1 083 599
Будущие % по долгу за внеоборотные активы	-	-	127 264	117 119	107 321	185 491
Торговая кредиторская задолженность	871 776	871 776	-	-	-	-
Прочая кредиторская задолженность	727 712	727 712	-	-	-	-
Итого	11 791 156	2 809 777	3 006 841	2 456 654	2 118 748	3 897 586

Аналогичные данные за 2022 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	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 2023 ГОДА
(в тысячах российских рублей)**

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.

32. БУДУЩИЕ КОНТРАКТНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Капитальные вложения

На 31 декабря 2023 года и 31 декабря 2022 года величина законтрактованных будущих обязательств капитального характера составляет 3 017 241 тыс. рублей и 1 961 636 тыс. рублей соответственно.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2023 ГОДА
(в тысячах российских рублей)**

Операционная аренда

Группа, как арендатор

По договорам операционной аренды Группа арендует земельные участки и прочие объекты. Арендуемые земельные участки представляют собой площади, на которых расположены здания, находящиеся в собственности Группы. Договоры на аренду земельных участков заключаются сроком от 1 до 49 лет с возможностью дальнейшей пролонгации на неопределенный срок. Величина арендных платежей зависит от кадастровой стоимости земли, которая регулярно пересматривается. Активы и обязательства по аренде не отражаются на балансе Группы, так как арендные платежи являются переменными и отражаются в консолидированном отчете о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе Группы. Сумма прогнозируемых переменных платежей за аренду земельных участков в течение 5 лет после отчетной даты составит 129 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 2023 ГОДА
(в тысячах российских рублей)

Остатки и операции со связанными сторонами:

	31 декабря 2023 года	31 декабря 2022 года
ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ:		
Авансы, выданные за внеоборотные активы	393 507	-
Долгосрочные инвестиции	87 818	74 993
Прочие финансовые активы	139 328	139 328
Итого внеоборотные активы	620 653	214 321
ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ:		
Краткосрочные инвестиции	196	33 290
Дебиторская задолженность	84 527	89 442
Прочая дебиторская задолженность	26 215	8 824
Денежные средства и их эквиваленты	500 819	994 073
Итого оборотные активы	611 757	1 125 629
ИТОГО АКТИВЫ	1 232 410	1 339 950
ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА:		
Долгосрочные кредиты и займы	2 769 600	6 945 404
Долгосрочная задолженность за внеоборотные активы	1 301 319	1 410 178
Итого долгосрочные обязательства	4 070 919	8 355 582
ТЕКУЩИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА:		
Краткосрочные кредиты и займы	1 087 100	440 021
Краткосрочная задолженность за внеоборотные активы	108 860	108 860
Кредиторская задолженность поставщикам и подрядчикам	307 103	10 834
Прочая кредиторская задолженность, авансы полученные и договорные обязательства	705 692	98 864
Итого текущие обязательства	2 208 755	658 579
ИТОГО ОБЯЗАТЕЛЬСТВА	6 279 674	9 014 161

Ниже указаны статьи доходов и расходов по операциям со связанными сторонами:

	31 декабря 2023 года	31 декабря 2022 года
Аренда и продажа услуг, отраженные в выручке	992 250	1 156 317
Продажа инвестиционной недвижимости	-	139 328
Закупки продукции и услуг, отраженные в себестоимости	(486 533)	(367 131)
Закупки продукции и услуг, отраженные в коммерческих и управленческих расходах	(119 791)	(11 933)
Прочие операционные доходы	82	-
Процентные доходы	55 796	176 757
Процентные расходы	(656 564)	(882 802)

Выручка Группы от связанных сторон за 2023 и 2022 года составила 20% и 37%, соответственно, от общей суммы выручки Группы, включая от ПАО «МГТС» 13% и 26%, соответственно.

Баланс денежных средств на 31 декабря 2023, размещенный в банках являющиеся связанными сторонами Группы составляет 87% (на 31 декабря 2022 – 100%).

Вознаграждение ключевому управленческому персоналу за 2023 и 2022 годы являлось краткосрочным и составило 212 577 тыс. рублей и 108 013 тыс. рублей, соответственно.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2023 ГОДА
(в тысячах российских рублей)**

34. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

В феврале в рамках реорганизации в форме присоединения к АО «Бизнес-Недвижимость» присоединились две дочерние компании: ООО «Солнечный город» и ООО «Серебряный бор» (без эффекта на отчетность), а также компания ООО «СВК Проект». Поступление компании ООО «СВК Проект» расценивается Группой как приобретение актива.

За период с 01 января 2024 года до даты выпуска отчетности АО «Бизнес-Недвижимость» проводило выборку кредитных средств в рамках действующей кредитной линии с ПАО «Совкомбанк». Чистое увеличение задолженности перед ПАО «Совкомбанк» за указанный период составило 802 498 тыс. рублей.

За период с 01 января 2024 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 перед ПАО «Сбербанк России» за указанный период составило 472 259 тыс. рублей.

В феврале 2024 года АО «Бизнес-Недвижимость» в дату выплаты по пятнадцатому 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 62,52 млн. рублей.

В феврале 2024 года погашена задолженность перед связанной стороной за приобретение 100% доли в дочерней компании в сумме 646 000 тыс. рублей за счет денежных средств, полученных во вклад в имущество от материнской компании.