

ООО «БН-Телеком» и дочернее предприятие

Консолидированная финансовая отчетность
и аудиторское заключение
независимого аудитора
за период с 28 февраля 2025 года
по 31 декабря 2025 года

ООО «БН-ТЕЛЕКОМ» И ДОЧЕРНЕЕ ПРЕДПРИЯТИЕ

СОДЕРЖАНИЕ

	Страница
ЗАЯВЛЕНИЕ РУКОВОДСТВА ОБ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЗА ПОДГОТОВКУ И УТВЕРЖДЕНИЕ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ПЕРИОД С 28 ФЕВРАЛЯ 2025 ГОДА ПО 31 ДЕКАБРЯ 2025 ГОДА	1
АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА	2
КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ФИНАНСОВОМ ПОЛОЖЕНИИ ПО СОСТОЯНИЮ НА 31 ДЕКАБРЯ 2025 ГОДА	7
КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ПРИБЫЛЯХ И УБЫТКАХ И ПРОЧЕМ СОВОКУПНОМ ДОХОДЕ ЗА ПЕРИОД С 28 ФЕВРАЛЯ 2025 ГОДА ПО 31 ДЕКАБРЯ 2025 ГОДА	8
КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ В КАПИТАЛЕ ЗА ПЕРИОД С 28 ФЕВРАЛЯ 2025 ГОДА ПО 31 ДЕКАБРЯ 2025 ГОДА	9
КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ЗА ПЕРИОД С 28 ФЕВРАЛЯ 2025 ГОДА ПО 31 ДЕКАБРЯ 2025 ГОДА	10
ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ПЕРИОД С 28 ФЕВРАЛЯ 2025 ГОДА ПО 31 ДЕКАБРЯ 2025 ГОДА:	
1. Общие положения	11
2. Принципы подготовки отчетности	13
3. Использование расчетных оценок и профессиональных суждений	23
4. Инвестиционная недвижимость	24
5. Дебиторская задолженность арендаторов, заказчиков	25
6. Прочая дебиторская задолженность и авансы выданные	26
7. Денежные средства и их эквиваленты	26
8. Капитал	26
9. Кредиты и займы	27
10. Долгосрочная и краткосрочная задолженность за внеоборотные активы	28
11. Прочая кредиторская задолженность, авансы полученные и резервы	29
12. Прочие налоги к уплате	29
13. Выручка от аренды и услуг	29
14. Себестоимость	30
15. Административные расходы	30
16. Расход по налогу на прибыль	31
17. Финансовые активы и обязательства	32
18. Управление финансовыми рисками	34
19. обязательства будущих периодов и условные обязательства	36
20. Операции со связанными сторонами	37
21. События после отчетной даты	38

ООО «БН-ТЕЛЕКОМ» И ДОЧЕРНЕЕ ПРЕДПРИЯТИЕ

ЗАЯВЛЕНИЕ РУКОВОДСТВА ОБ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЗА ПОДГОТОВКУ И УТВЕРЖДЕНИЕ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ПЕРИОД С 28 ФЕВРАЛЯ 2025 ГОДА ПО 31 ДЕКАБРЯ 2025 ГОДА

Руководство несет ответственность за подготовку консолидированной финансовой отчетности ООО «БН-Телеком», состоящей из консолидированного отчета о финансовом положении ООО «БН-Телеком» и его дочерней компании («Группа») по состоянию на 31 декабря 2025 года, консолидированных отчетов о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе, об изменениях в капитале и о движении денежных средств за период с 28 февраля 2025 года по 31 декабря 2025 года в соответствии со стандартами МСФО.

При подготовке консолидированной финансовой отчетности руководство несет ответственность за:

- обеспечение правильного выбора и применение принципов учетной политики;
- представление информации, в том числе данных об учетной политике, в форме, обеспечивающей уместность, достоверность, сопоставимость и понятность такой информации;
- раскрытие дополнительной информации в случаях, когда выполнения требований стандартов МСФО оказывается недостаточным 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; и
- 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 стандартов МСФО;
- ведение бухгалтерского учета в соответствии с законодательством и стандартами бухгалтерского учета Российской Федерации (далее – «РФ»);
- принятие всех разумно возможных мер по обеспечению сохранности активов Группы; и
- выявление и предотвращение фактов финансовых и прочих злоупотреблений.

Консолидированная финансовая отчетность Группы за период с 28 февраля 2025 года по 31 декабря 2025 года была утверждена руководством 27 апреля 2026 года.

От имени руководства

Попов А. Г.

Генеральный директор ООО «БН-Телеком».

27 апреля 2026 года



АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Участнику ООО «БН-Телеком»

Мнение

Мы провели аудит консолидированной финансовой отчетности ООО «БН-Телеком и его дочерней организации («Группа»), которая включает:

- консолидированный отчет о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2025 года;
- консолидированный отчет о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе за период с 28 февраля 2025 года по 31 декабря 2025 года;
- консолидированный отчет об изменениях в капитале за период с 28 февраля 2025 года по 31 декабря 2025 года;
- консолидированный отчет о движении денежных средств за период с 28 февраля 2025 года по 31 декабря 2025 года; а также
- примечания 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 2025 года, а также ее консолидированные финансовые результаты и консолидированное движение денежных средств за период с 28 февраля 2025 года по 31 декабря 2025 года в соответствии со стандартами 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» настоящего заключения. Мы независимы по отношению к Группе в соответствии с принятыми в Российской Федерации этическими требованиями, в том числе Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, а также требованиями Кодекса этики профессиональных бухгалтеров Совета по международным стандартам этики для бухгалтеров, включая требования независимости, применимые к аудиту финансовой отчетности общественно значимых организаций. Нами также выполнены прочие этические обязанности в соответствии с этими требованиями. 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. Вопрос ниже был рассмотрен в контексте нашего аудита консолидированной финансовой отчетности в целом и при формировании нашего мнения об этой отчетности, и мы не выражаем отдельного мнения в отношении этого вопроса.

Почему мы считаем вопрос ключевым для аудита	Что было сделано в ходе аудита
<i>Оценка справедливой стоимости инвестиционной недвижимости</i>	
Инвестиционная недвижимость является самым крупным классом активов Группы и составляет 690 163 тыс. рублей по состоянию на 31 декабря 2025 года. Согласно учетной политике, инвестиционная недвижимость учитывается по исторической стоимости, формирование которой в отношении большинства объектов произошло в отдаленном прошлом. При этом, стандарт МСФО (IAS) 40 требует раскрытия справедливой стоимости инвестиционной недвижимости в консолидированной финансовой отчетности. Справедливая стоимость инвестиционной недвижимости определена и раскрыта в Примечании 4 к консолидированной финансовой отчетности Группы в сумме 4 143 117 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 процесса и проанализировали методологию оценки справедливой стоимости инвестиционной недвижимости • Мы провели оценку профессиональной квалификации и объективности специалистов Группы, выполнивших оценку. • Мы получили понимание основных факторов, за счет которых произошли изменения справедливой стоимости по сравнению с 28 февраля 2025 года в отношении объектов, находившихся под контролем Группы по состоянию на 28 февраля 2025 года и 31 декабря 2025 года. • Мы проанализировали допущения и объекты-аналоги, использовавшиеся для формирования справедливой стоимости объектов. • Мы также сопоставили прогнозы операционных расходов с данными предыдущих периодов. • Мы проверили раскрытия справедливой стоимости инвестиционной недвижимости на предмет полноты и соответствия требованиям стандартов МСФО.

Прочая информация

Руководство несет ответственность за прочую информацию. Прочая информация включает информацию, содержащуюся в Отчете эмитента за 12 месяцев 2025 года, но не включает консолидированную финансовую отчетность и наше аудиторское заключение о ней. Отчет эмитента за 12 месяцев 2025 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 Отчетом эмитента за 12 месяцев 2025 года мы придем к выводу о том, что в нем содержится существенное искажение, мы должны довести это до сведения Общего собрания участников.

Ответственность руководства и Общего собрания участников за консолидированную финансовую отчетность

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной консолидированной финансовой отчетности в соответствии со стандартами 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.

Общее собрание участников несет 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 Общим собранием участников, доводя до его 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 Общее собрание участников заявление о том, что мы соблюдали все соответствующие этические требования в отношении независимости и информировали его 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 Общего собрания участников, мы определяем вопросы, которые были наиболее значимыми для аудита консолидированной финансовой отчетности за текущий период и, следовательно, являются ключевыми вопросами аудита. Мы описываем эти вопросы в нашем аудиторском заключении, кроме случаев, когда публичное раскрытие информации об этих вопросах запрещено законом или нормативным актом, или когда в крайне редких случаях мы приходим к выводу о том, что информация о каком-либо вопросе не должна быть сообщена в нашем заключении, так как можно обоснованно предположить, что отрицательные последствия сообщения такой информации превысят общественно значимую пользу от ее сообщения.

Турушев Сергей Евгеньевич
(ОПНЗ № 21906101428)
Руководитель задания



Лицо, уполномоченное генеральным директором на подписание аудиторского заключения от имени АО ДРТ (ОПНЗ № 12006020384), действующее на основании доверенности от 24.07.2025

Москва, Россия
27 апреля 2026 года

ООО «БН-ТЕЛЕКОМ» И ДОЧЕРНЕЕ ПРЕДПРИЯТИЕ

КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ФИНАНСОВОМ ПОЛОЖЕНИИ ПО СОСТОЯНИЮ НА 31 ДЕКАБРЯ 2025 ГОДА (в тысячах российских рублей)

	Приме- чение	31 декабря 2025 года	28 февраля 2025 года
Активы			
Внеоборотные активы			
Инвестиционная недвижимость	4	690 163	741 192
Отложенные налоговые активы	16	386 608	405 840
Прочие внеоборотные активы		8	-
Итого внеоборотные активы		1 076 779	1 147 032
Оборотные активы			
Дебиторская задолженность	5	121 308	2 238
Прочая дебиторская задолженность и авансы выданные	6	5 631	14 118
НДС к возмещению		10 189	-
Авансовые платежи по налогу на прибыль		17 240	-
Денежные средства и их эквиваленты	7	112 733	26 621
Прочие оборотные активы		6	1 511
Итого оборотные активы		267 107	44 488
ИТОГО АКТИВЫ		1 343 886	1 191 520
Капитал и обязательства			
Капитал и резервы			
Акционерный капитал	8	100	100
Непокрытый убыток		(3 180 282)	(3 008 539)
Итого капитал и резервы		(3 180 182)	(3 008 439)
Обязательства			
Долгосрочные обязательства			
Долгосрочные кредиты и займы	9	-	1 350 000
Долгосрочная задолженность за внеоборотные активы	10	1 083 599	1 192 459
Отложенные налоговые обязательства	16	-	7 674
Итого долгосрочные обязательства		1 083 599	2 550 133
Краткосрочные обязательства			
Краткосрочные кредиты и займы	9	2 723 979	1 405 932
Краткосрочная задолженность за внеоборотные активы	10	415 332	218 932
Кредиторская задолженность поставщикам и подрядчикам		113 325	2 382
Прочая кредиторская задолженность, авансы полученные и резервы	11	104 989	14 727
Налог на прибыль к уплате		-	4 302
Прочие налоги к уплате	12	82 844	3 551
Итого краткосрочные обязательства		3 440 469	1 649 826
ИТОГО ОБЯЗАТЕЛЬСТВА		4 524 068	4 199 959
ИТОГО СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА		1 343 886	1 191 520

Прилагаемые примечания являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

Генеральный директор

Попов А.Г.

27 апреля 2026 года



ООО «БН-ТЕЛЕКОМ» И ДОЧЕРНЕЕ ПРЕДПРИЯТИЕ

КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ПРИБЫЛЯХ И УБЫТКАХ И ПРОЧЕМ СОВОКУПНОМ ДОХОДЕ ЗА ПЕРИОД С 28 ФЕВРАЛЯ 2025 ГОДА ПО 31 ДЕКАБРЯ 2025 ГОДА (в тысячах российских рублей)

	Приме- чание	За период с 28 февраля 2025 года по 31 декабря 2025 года
Выручка	13	787 695
Себестоимость	14	(382 831)
Валовая прибыль		404 864
Административные расходы	15	(153 374)
Убыток от изменения в резерве под ожидаемые кредитные убытки		(36)
Прочие операционные расходы		(6 955)
Операционная прибыль		244 499
Финансовые доходы		17 969
Финансовые расходы		(407 204)
Убыток до налогообложения		(144 736)
Налог на прибыль	16	(27 007)
Убыток и итого совокупный расход за период		(171 743)

Прилагаемые примечания являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

Генеральный директор

27 апреля 2026 года



Попов А.Г.

ООО «БН-ТЕЛЕКОМ» И ДОЧЕРНЕЕ ПРЕДПРИЯТИЕ

КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ В КАПИТАЛЕ ЗА ПЕРИОД С 28 ФЕВРАЛЯ 2025 ГОДА ПО 31 ДЕКАБРЯ 2025 ГОДА (в тысячах российских рублей)

	<u>Уставный капитал</u>	<u>Непокрытый убыток</u>	<u>Итого капитал</u>
28 февраля 2025 года (Примечание 1.1.)	<u>100</u>	<u>(3 008 539)</u>	<u>(3 008 439)</u>
Убыток и итого совокупный расход за период	<u>-</u>	<u>(171 743)</u>	<u>(171 743)</u>
31 декабря 2025 года	<u>100</u>	<u>(3 180 282)</u>	<u>(3 180 182)</u>

Прилагаемые примечания являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

ООО «БН-ТЕЛЕКОМ» И ДОЧЕРНЕЕ ПРЕДПРИЯТИЕ

КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ЗА ПЕРИОД С 28 ФЕВРАЛЯ 2025 ГОДА ПО 31 ДЕКАБРЯ 2025 ГОДА (в тысячах российских рублей)

	Приме- чание	За период с 28 февраля 2025 года по 31 декабря 2025 года
ОПЕРАЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ		
Убыток за период		(171 743)
<i>Корректировки:</i>		
Расходы по налогу на прибыль		27 007
Финансовые расходы		407 204
Финансовые доходы		(17 969)
Амортизация	14	47 325
Убыток от изменения в резерве под ожидаемые кредитные убытки	5	36
Денежные средства от операционной деятельности до учета изменений в оборотном капитале		291 860
Увеличение торговой и прочей дебиторской задолженности и авансов выданных		(108 820)
Увеличение торговой и прочей кредиторской задолженности и авансов полученных		336 519
Поток денежных средств от операционной деятельности до уплаты налога на прибыль и процентов		227 699
Налог на прибыль уплаченный		(52 102)
Проценты полученные		7 485
Проценты уплаченные		(291 313)
Чистый поток денежных средств от операционной деятельности		183 629
ИНВЕСТИЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ		
Выплаты по приобретению и модернизации инвестиционной недвижимости, основных средств и нематериальных активов		(17)
Чистый поток денежных средств от инвестиционной деятельности		(17)
ФИНАНСОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ		
Получение займов		1 252 500
Погашение кредитов и займов		(1 350 000)
Чистый поток денежных средств от финансовой деятельности		(97 500)
Увеличение денежных средств и их эквивалентов, нетто		86 112
Денежные средства и их эквиваленты на начало периода		26 621
Денежные средства и их эквиваленты на конец периода		112 733

Прилагаемые примечания являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ПЕРИОД С 28 ФЕВРАЛЯ 2025 ГОДА ПО 31 ДЕКАБРЯ 2025 ГОДА
(в тысячах российских рублей, если не указано иное)**

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Организационная структура и деятельность

ООО «БН-Телеком» (далее – «Компания») является обществом с ограниченной ответственностью, зарегистрированным в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации (далее – «РФ»).

ООО «БН-Телеком» была создана 28 февраля 2025 в результате реорганизации АО «Бизнес-Недвижимость» путем выделения из нее ряда активов и обязательств, и одновременной их передачи во вновь созданное ООО «БН-Телеком». Активы и обязательства, переданные на ООО «БН-Телеком» в результате реорганизации, представлены в консолидированном отчете о финансовом положении Группы на дату ее выделения из АО «Бизнес-Недвижимость» в тех суммах и оценках, как это было представлено в отчетности реорганизуемого общества.

Компания зарегистрирована по адресу: 127030, г. Москва, ул. Новослободская, д. 29, стр. 2.

Основными направлениями деятельности Компании и ее дочернего предприятия (далее – «Группа») являются предоставление объектов недвижимости в аренду, а также реализация объектов недвижимости.

Группа владеет широким пулом офисной коммерческой недвижимости, расположенной в городе Москва. Объекты недвижимости сдаются в аренду.

Деятельность Группы не подвержена сезонному влиянию.

По состоянию на 31 декабря 2025 года участником, контролирующим 100% Компании, является ЗПИФ «Система – Рентная недвижимость 3» под управлением УК «Надежное управление». Мажоритарным пайщиком ЗПИФ «Система – Рентная недвижимость 3» является ПАО «Московская городская телефонная сеть» (далее – «МГТС»). Контролирующим акционером МГТС является Публичное акционерное общество «Мобильные ТелеСистемы» (далее – «МТС»). Доля владения МТС в МГТС по состоянию на 31 декабря 2025 года составляет 94.70%. В структуре акционеров ПАО «МТС» на 31 декабря 2025 года крупнейшим пакетом в 42.1% от выпущенных акций (на 28 февраля 2025 года – 42.1%) владеет ПАО АФК «Система» (далее – «Система») и ее дочерняя компания. В структуре акционеров ПАО АФК «Система» на 31 декабря 2025 года Владимир Петрович Евтушенков владел пакетом в 49.2% (на 28 февраля 2025 года – 49.2%), 50.8% акций ПАО АФК «Система» принадлежат значительному количеству акционеров (на 28 февраля 2025 года – 50.8%).

Состав предприятий Группы приведен в таблице ниже.

Наименование компании	Вид деятельности	Доля владения (в процентах) 31 декабря 2025 года
ООО «БН-Телеком»	Аренда	Материнская компания Группы
АО «Комсомольский»	Аренда	100%

Отчетные сегменты Группы согласно стандарту МСФО (IFRS) 8 представлены одним сегментом предоставления объектов недвижимости в аренду. Группа оценивает показатели данного сегмента на основе операционной прибыли, рассчитанной в соответствии со стандартами МСФО.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ПЕРИОД С 28 ФЕВРАЛЯ 2025 ГОДА ПО 31 ДЕКАБРЯ 2025 ГОДА
(в тысячах российских рублей, если не указано иное)**

1.2. Операционная среда

Группа осуществляет свою деятельность в секторе недвижимости и оказывает услуги по предоставлению объектов недвижимости в аренду на территории Российской Федерации. Соответственно, на бизнес Группы оказывают влияние экономика и финансовые рынки Российской Федерации, которым присущи особенности развивающегося рынка.

В течение последних лет на экономическую среду, в которой осуществляет деятельность Группа, влияние оказывали события, непосредственно связанные с конфликтом на Украине. В отношении Российской Федерации, а также крупных российских предприятий, финансовых институтов и некоторых физических лиц были введены меры ограничительного характера (санкции) со стороны ряда иностранных государств. В частности, экономические санкции предусматривают запрет на экспорт и импорт определенных групп товаров и услуг, установление потолка цен на некоторые виды экспортируемых сырьевых товаров, отключение подавляющего большинства крупных российских финансовых организаций от системы передачи международных платежей SWIFT, блокировку активов ряда российских физических и юридических лиц.

Санкционные меры привели к ограничению доступа российских компаний к международным рынкам, увеличению экономической неопределенности и росту инфляционных ожиданий, снижению доступности источников долгового финансирования, волатильности на фондовых рынках и прочим негативным последствиям.

В ответ на усиливающееся внешнее давление Правительством РФ и ЦБ РФ были введены специальные экономические меры по обеспечению безопасности и устойчивости российской экономики, финансового сектора и граждан Российской Федерации. В течение последних лет в целях стабилизации экономической ситуации и контроля за уровнем инфляции ЦБ РФ неоднократно пересматривал величину ключевой ставки с 16% до 21%, и, несмотря на то что с середины 2025 года Совет директоров ЦБ РФ последовательно снижал значение ключевой ставки, ее уровень по-прежнему продолжает оставаться достаточно высоким, оказывая сдерживающее влияние как на промышленное производство, так и на рост реальных доходов граждан Российской Федерации. Несмотря на то что с июня 2024 года торги долларами США и евро на Московской бирже были приостановлены вследствие санкций, операции продолжают проводиться на внебиржевом рынке. В течение последних лет курс рубля по отношению к основным мировым валютам колебался в очень широком диапазоне.

Несмотря на то что экономика Российской Федерации в значительной степени адаптировалась к новым условиям, смена поставщиков, изменения логистических и производственных цепочек, а также продолжающееся санкционное давление заметно усложняют эти процессы.

На текущий момент обострение геополитической ситуации существенно не повлияло на деятельность Группы, поскольку класс недвижимости Группы наименее подвержен влиянию санкций и геополитической ситуации.

Представленная консолидированная финансовая отчетность отражает точку зрения руководства на то, какое влияние оказывают условия ведения бизнеса в Российской Федерации на деятельность и финансовое положение Группы. Фактическое влияние будущих условий хозяйствования может отличаться от оценок их руководством

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ПЕРИОД С 28 ФЕВРАЛЯ 2025 ГОДА ПО 31 ДЕКАБРЯ 2025 ГОДА
(в тысячах российских рублей, если не указано иное)**

2. ПРИНЦИПЫ ПОДГОТОВКИ ОТЧЕТНОСТИ

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 2025 года краткосрочные обязательства Группы составили 3 440 469 тыс. рублей, а оборотные активы 267 107 тыс. рублей; что приводит к превышению краткосрочных обязательств над оборотными активами на сумму 3 178 362 тыс. рублей. Также по состоянию на 31 декабря 2025 года чистые активы Группы представляли собой отрицательную величину в размере 3 180 182 тыс. рублей. Кроме того, убыток Группы до налогообложения за период с 28 февраля 2025 года по 31 декабря 2025 года составил 144 736 тыс. рублей. При этом финансовые расходы в размере 407 204 тыс. рублей составляют процентные расходы по обязательствам перед связанными сторонами (примечание 20).

Контролирующий участник Компании подтвердил, что краткосрочные обязательства Группы перед компаниями, находящимися под общим контролем с Группой, в размере 3 148 311 тыс. рублей по состоянию на 31 декабря 2025 года не планируются к взысканию ранее 1 квартала 2027 года и будут пролонгированы (реструктурированы) в момент, когда задолженность должна будет погашаться в соответствии с действующими на текущий момент условиями соглашений между Группой и компаниями под общим контролем, что позволит обеспечить долгосрочную ликвидность Группы для обеспечения ее текущей деятельности.

2.2. Заявление о соответствии со стандартами МСФО

Данная консолидированная финансовая отчетность подготовлена в соответствии со стандартами 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 со стандартами МСФО.

2.3. Основы подготовки

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

Так как создание Компании произошло в рамках реорганизации АО «Бизнес-Недвижимость», нерыночной сделки между компаниями, находящейся под общим контролем с Группой (Примечание 1.1), активы и обязательства, полученные Группой в рамках данной сделки, учитываются по стоимости, по которой они учитывались в консолидированной финансовой отчетности АО «Бизнес-Недвижимость» («историческая стоимость»). Чистые обязательства за вычетом уставного капитала Компании на дату реорганизации сформировали показатель непокрытого убытка Группы на дату создания.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ПЕРИОД С 28 ФЕВРАЛЯ 2025 ГОДА ПО 31 ДЕКАБРЯ 2025 ГОДА
(в тысячах российских рублей, если не указано иное)**

Данная консолидированная финансовая отчетность подготовлена в соответствии с принципами учета по исторической стоимости. Также, выполняя требование стандарта МСФО (IAS) 40, в консолидированной финансовой отчетности Группа приводит раскрытие справедливой стоимости инвестиционной недвижимости на каждую отчетную дату, как представлено ниже (Примечание 4).

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

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

Для проведения оценки по справедливой стоимости и/или раскрытия информации в отношении оценки справедливой стоимости, справедливая стоимость в данной консолидированной финансовой отчетности определяется вышеуказанным способом.

Кроме того, для целей подготовки консолидированной 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.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ПЕРИОД С 28 ФЕВРАЛЯ 2025 ГОДА ПО 31 ДЕКАБРЯ 2025 ГОДА
(в тысячах российских 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 и убытках и прочем совокупном доходе, за исключением случаев, когда это требуется или разрешается стандартом бухгалтерского учета или соответствующей интерпретацией, при этом такие случаи отдельно раскрываются в учетной политике Группы.

2.4. Новые и пересмотренные стандарты, интерпретации и поправки, вступившие в силу с 1 января 2025 года

При подготовке данной консолидированной финансовой отчетности Группа применила ряд поправок к стандартам МСФО, выпущенных Советом по международным стандартам финансовой отчетности (далее «СМСФО»), которые имеют обязательное применение в отношении учетных периодов, начинающихся 1 января 2025 года.

Наименование	Объект	Применимы к годовым отчетным периодам, начинающимся не ранее
Поправки к стандарту МСФО (IAS) 21	«Влияние изменений валютных курсов» — «Отсутствие возможности обмена валют»	1 января 2025 года

Указанные поправки к стандартам не оказали существенного влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы за период с 28 февраля 2025 года по 31 декабря 2025 года.

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

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

Поправки к стандартам МСФО (IFRS) 10 и МСФО (IAS) 28	«Продажа или передача активов между инвестором и его ассоциированной организацией или в рамках взаимодействия с совместным предприятием» ⁽¹⁾
Ежегодные улучшения МСФО — Том 11	Поправки к МСФО (IFRS) 1 «Первое применение Международных стандартов финансовой отчетности» МСФО (IFRS) 7 «Финансовые инструменты: раскрытие информации» и «Руководству по применению МСФО (IFRS) 7» МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты» МСФО (IFRS) 10 «Консолидированная финансовая отчетность» МСФО (IAS) 7 «Отчет о движении денежных средств» ⁽²⁾
Поправки к стандартам МСФО (IFRS) 9 и МСФО (IFRS) 7	«Договоры, связанные с природозависимой электроэнергией» ⁽²⁾
Поправки к стандартам МСФО 9 и МСФО 7 Стандарт МСФО (IFRS) 18 Стандарт МСФО (IFRS) 19	«Поправки к классификации и оценке финансовых инструментов» ⁽²⁾ «Представление и раскрытие в финансовой отчетности» ⁽³⁾ «Дочерние организации без обязанности отчитываться публично: раскрытие информации» ⁽³⁾

¹⁾ Дата вступления в силу отложена на неопределенный срок, раннее применение разрешено

²⁾ Вступает в силу для годовых отчетных периодов с 1 января 2026 года, раннее применение разрешено

³⁾ Вступает в силу для годовых отчетных периодов с 1 января 2027 года, раннее применение разрешено

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ПЕРИОД С 28 ФЕВРАЛЯ 2025 ГОДА ПО 31 ДЕКАБРЯ 2025 ГОДА
(в тысячах российских рублей, если не указано иное)**

Группа не ожидает, что применение данных стандартов может оказать существенный эффект на консолидированную финансовую отчетность Группы за исключением стандарта МСФО (IFRS) 18, адаптация которого может существенно повлиять на представление финансовой отчетности Группы.

Стандарт МСФО (IFRS) 18 «Представление и раскрытие информации в финансовой отчетности»

Стандарт МСФО (IFRS) 18 заменяет стандарт МСФО (IAS) 1 «Представление финансовой отчетности», при этом многие требования стандарта МСФО (IAS) 1 в новом стандарте сохранены без изменений. Кроме того, некоторые параграфы стандарта МСФО (IAS) 1 были перенесены в стандарты МСФО (IAS) 8 и МСФО (IFRS) 7. Совет по МСФО также предусмотрел небольшие поправки к стандартам МСФО (IAS) 7 и МСФО (IAS) 33.

Стандарт МСФО (IFRS) 18 вводит новые требования к:

- представлению конкретных категорий и определенных промежуточных итогов в отчете о прибыли или убытке;
- раскрытию информации об установленных руководством показателях деятельности в примечаниях к финансовой отчетности;
- усовершенствованию принципов агрегирования и дезагрегирования.

Стандарт МСФО (IFRS) 18 вступает в силу в отношении годовых отчетных периодов, начинающихся не ранее 1 января 2027 года. Допускается досрочное применение. Поправки к стандарту МСФО (IAS) 7 и стандарту МСФО (IAS) 33, а также пересмотренные стандарты МСФО (IAS) 8 и МСФО (IFRS) 7 вступают в силу при применении организацией стандарта МСФО (IFRS) 18. Стандарт МСФО (IFRS) 18 требует ретроспективного применения с учетом специальных переходных положений.

2.6. Принципы консолидации

Настоящая консолидированная финансовая отчетность включает отчетность Компании и ее дочерней организации. 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.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ПЕРИОД С 28 ФЕВРАЛЯ 2025 ГОДА ПО 31 ДЕКАБРЯ 2025 ГОДА
(в тысячах российских рублей, если не указано иное)**

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 и убытках и прочем совокупном доходе с момента получения Компанией контроля и до даты, на которую Компания перестает контролировать эту дочернюю организацию.

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

При необходимости в финансовую отчетность дочерних предприятий вносятся корректировки для приведения используемых ими принципов учетной политики в соответствие 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.

2.7. Инвестиционная недвижимость

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

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ПЕРИОД С 28 ФЕВРАЛЯ 2025 ГОДА ПО 31 ДЕКАБРЯ 2025 ГОДА
(в тысячах российских рублей, если не указано иное)**

К объектам инвестиционной недвижимости Группа относит:

- здания, сооружения, 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.

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

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

Для квалифицируемых активов затраты по займам включаются в фактическую стоимость объектов капитального строительства.

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

Затраты, связанные с заменой части объекта инвестиционной недвижимости, 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 инвестиционной недвижимости признаются в отчете о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе в момент их возникновения.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ПЕРИОД С 28 ФЕВРАЛЯ 2025 ГОДА ПО 31 ДЕКАБРЯ 2025 ГОДА
(в тысячах российских рублей, если не указано иное)**

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

2.8. Обесценение внеоборотных 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.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ПЕРИОД С 28 ФЕВРАЛЯ 2025 ГОДА ПО 31 ДЕКАБРЯ 2025 ГОДА
(в тысячах российских рублей, если не указано иное)**

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.

2.9. Финансовые активы

Группа классифицирует свои финансовые активы как оцениваемые по амортизированной стоимости.

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.

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

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.

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 стандарта 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.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ПЕРИОД С 28 ФЕВРАЛЯ 2025 ГОДА ПО 31 ДЕКАБРЯ 2025 ГОДА
(в тысячах российских рублей, если не указано иное)**

Для торговой дебиторской задолженности Группа применяет упрощенный подход, разрешенный стандартом 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 стандарта 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.

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.

2.10. Финансовые обязательства

Финансовые обязательства Группы, включая облигационные займы, займы, полученные от связанных сторон Группы, 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.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ПЕРИОД С 28 ФЕВРАЛЯ 2025 ГОДА ПО 31 ДЕКАБРЯ 2025 ГОДА
(в тысячах российских рублей, если не указано иное)**

2.11. Выручка от сдачи имущества в аренду

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

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

2.12. 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, вычитаются из расходов на привлечение заемных средств.

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

2.13. Расходы по налогу на прибыль

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 и 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 ПЕРИОД С 28 ФЕВРАЛЯ 2025 ГОДА ПО 31 ДЕКАБРЯ 2025 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.

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.

3. ИСПОЛЬЗОВАНИЕ РАСЧЕТНЫХ ОЦЕНОК И ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ СУЖДЕНИЙ

Подготовка консолидированной финансовой отчетности требует использования руководством профессиональных суждений, допущений и расчетных оценок, которые влияют на то, как применяются положения учетной политики и в каких суммах отражаются активы, обязательства, доходы и расходы. Фактические результаты могут отличаться от этих оценок.

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 4)

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 ее восстановление.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ПЕРИОД С 28 ФЕВРАЛЯ 2025 ГОДА ПО 31 ДЕКАБРЯ 2025 ГОДА
(в тысячах российских рублей, если не указано иное)**

4. ИНВЕСТИЦИОННАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Инвестиционная недвижимость состоит из зданий офисной коммерческой недвижимости. 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.

	31 декабря 2025 года		28 февраля 2025 года	
	Количество	Площадь, тыс. кв. м.	Количество	Площадь, тыс. кв. м.
Здания офисной коммерческой недвижимости	22	102	22	102

Детализация фонда недвижимости в собственности: балансовая и справедливая стоимость

	31 декабря 2025 года		28 февраля 2025 года	
	Балансовая стоимость	Справедливая стоимость	Балансовая стоимость	Справедливая стоимость
Здания офисной коммерческой недвижимости	690 163	4 143 117	741 192	3 712 750

Руководством Группы была проведена оценка справедливой стоимости инвестиционной недвижимости на 31 декабря 2025 года.

При определении справедливой стоимости объектов недвижимости наилучшим и наиболее эффективным использованием объектов недвижимости является их текущее использование.

Группа классифицировала инвестиционную недвижимость на 3 уровне при оценке справедливой стоимости на разные уровни иерархии справедливой стоимости.

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.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ПЕРИОД С 28 ФЕВРАЛЯ 2025 ГОДА ПО 31 ДЕКАБРЯ 2025 ГОДА
(в тысячах российских рублей, если не указано иное)**

Ниже представлена информация об изменении баланса инвестиционной недвижимости за период с 28 февраля 2025 года по 31 декабря 2025 года.

	Здания и сооружения	Оборудование, мебель и прочее	НЗС	ИТОГО
Первоначальная стоимость				
28 февраля 2025 года	883 323	230 200	4 019	1 117 542
Поступления	-	-	321	321
Ввод в эксплуатацию	-	246	(246)	-
Списание	-	-	(4 036)	(4 036)
31 декабря 2025 года	883 323	230 446	58	1 113 827
Накопленная амортизация и обесценение				
28 февраля 2025 года	(221 343)	(155 007)	-	(376 350)
Начисление амортизации	(46 189)	(1 125)	-	(47 314)
31 декабря 2025 года	(267 532)	(156 132)	-	(423 664)
Балансовая стоимость				
28 февраля 2025 года	661 980	75 193	4 019	741 192
31 декабря 2025 года	615 791	74 314	58	690 163

5. ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ АРЕНДАТОРОВ, ЗАКАЗЧИКОВ

	31 декабря 2025 года	28 февраля 2025 года
Дебиторская задолженность по операционной аренде	121 344	2 238
Резерв под ожидаемые кредитные убытки по дебиторской задолженности	(36)	-
Итого	121 308	2 238

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

	За период с 28 февраля 2025 года по 31 декабря 2025 года
Резерв под ожидаемые кредитные убытки по дебиторской задолженности на 28 февраля (Создание)/восстановление резерва	- (36)
Резерв под ожидаемые кредитные убытки по дебиторской задолженности на 31 декабря	(36)

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ПЕРИОД С 28 ФЕВРАЛЯ 2025 ГОДА ПО 31 ДЕКАБРЯ 2025 ГОДА
(в тысячах российских рублей, если не указано иное)**

6. ПРОЧАЯ ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ И АВАНСЫ ВЫДАННЫЕ

	31 декабря 2025 года	28 февраля 2025 года
Прочая дебиторская задолженность	-	739
Итого финансовые активы	-	739
Авансы поставщикам	5 631	9 907
Прочие нефинансовые активы	-	3 472
Итого нефинансовые активы	5 631	13 379
Итого прочая дебиторская задолженность	5 631	14 118

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

7. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ИХ ЭКВИВАЛЕНТЫ

	31 декабря 2025 года	28 февраля 2025 года
Денежные средства в рублях	112 733	221
Банковские депозиты в рублях со сроком размещения до 3-х месяцев	-	26 400
Итого денежные средства и эквиваленты	112 733	26 621

Все денежные средства размещены в банках с кредитным рейтингом А(RU). Кредитный рейтинг приведен по данным рейтингового агентства АКРА, действующий по состоянию на 31 декабря 2025 года.

8. КАПИТАЛ

Уставный капитал

По состоянию на 31 декабря 2025 года и 28 февраля 2025 года уставный капитал представлен долями ООО «БН-Телеком» и полностью оплачен.

Доли владения представлены следующим образом:

	31 декабря 2025 года		28 февраля 2025 года	
	Стоимость, рубли	доля, %	Стоимость, рубли	доля, %
ЗПИФ «Система – Рентная недвижимость 3»	100 000	100%	-	-
ПАО «АФК «Система»	-	-	80 110	80,11%
ООО «Система Телеком Активы»	-	-	19 890	19,89%
	100 000	100%	100 000	100%

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ПЕРИОД С 28 ФЕВРАЛЯ 2025 ГОДА ПО 31 ДЕКАБРЯ 2025 ГОДА
(в тысячах российских рублей, если не указано иное)**

9. КРЕДИТЫ И ЗАЙМЫ

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

	Процентная ставка	31 декабря 2025 года	28 февраля 2025 года
Долгосрочные кредиты и займы			
Облигации 4B02-02-81010-H-001P	ставка купона 10,8% (эффективная 11,25%)	-	1 350 000
Итого долгосрочные кредиты и займы		-	1 350 000
Краткосрочные кредиты и займы			
Облигации 4B02-02-81010-H-001P	ставка купона 10,8% (эффективная 11,25%)	1 354 813	1 405 932
Займы от связанных сторон в рублях без обеспечения	Ключевая ставка ЦБ РФ+5%	1 369 166	-
Итого краткосрочные кредиты и займы		2 723 979	1 405 932
Итого кредиты и займы		2 723 979	2 755 932

Облигации 4B02-02-81010-H-001P

ООО «БН-Телеком» является правопреемником облигаций, выпущенных в декабре 2021 года, которые были переданы по разделительному балансу в рамках реорганизации АО «Бизнес-Недвижимость» в форме выделения. Основные параметры: 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.

В течение 2025 года Группа провела выплаты связанным сторонам по телу облигаций в сумме 1 350 000 тыс. рублей.

В течение следующих двенадцати месяцев после отчётной даты Группа должна погасить по 12,5% номинальной стоимости в даты выплат с 17-го по 20-ый купон. Сумма погашения должна составить 1 350 000 тыс. рублей по телу долга без учета купонного дохода, и она по состоянию на 31 декабря 2025 года в консолидированном отчете о финансовом положении представлена в составе краткосрочных кредитов и займов.

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. По состоянию на 31 декабря 2025 года данное условие не нарушалось.

Справедливая стоимость обязательств по состоянию на 31 декабря 2025 года составила:

	Справедливая стоимость на 31 декабря 2025 года	Уровень иерархии справедливой стоимости	Ставка дисконтирования, использованная для определения справедливой стоимости
Облигации 4B02-02-81010-H-001P	1 247 645	3	21,5%
Займы от связанных сторон в рублях без обеспечения	1 364 022	3	18,8%

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ПЕРИОД С 28 ФЕВРАЛЯ 2025 ГОДА ПО 31 ДЕКАБРЯ 2025 ГОДА
(в тысячах российских рублей, если не указано иное)**

Справедливая стоимость облигаций была рассчитана с использованием метода дисконтированных денежных потоков с применением ставки доходности по котируемым облигациям компании с аналогичным кредитным рейтингом для неторгуемых облигаций 4B02-02-81010-H-001P.

Справедливая стоимость займов от связанных сторон была рассчитана с использованием метода дисконтированных денежных потоков с применением средневзвешенной процентной ставки по кредитам, предоставленным кредитными организациями нефинансовым организациям, отражающая кредитный риск.

10. ДОЛГОСРОЧНАЯ И КРАТКОСРОЧНАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ ЗА ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ

Краткосрочная и долгосрочная задолженность за внеоборотные активы представлена следующим образом:

	31 декабря 2025 года	28 февраля 2025 года
Долгосрочная задолженность перед связанной стороной по телу долга	1 083 599	1 192 459
Краткосрочная задолженность перед связанной стороной по телу долга	298 382	199 032
Краткосрочная задолженность перед связанной стороной по накопленным процентам	116 950	19 900
Итого задолженность за внеоборотные активы	1 498 931	1 411 391

Задолженность перед связанными сторонами за инвестиционную недвижимость перешла на ООО «БН-Телеком» в рамках реорганизации компании, находящейся под общим контролем с Группой - АО «Бизнес-Недвижимость», и представляет собой задолженность за приобретенные в 2019 году объекты недвижимости у ПАО МГТС и АО «МГТС-Недвижимость» (связанные стороны) с условием отсрочки платежа, и процентами за отсрочку. Выплата тела долга должна быть осуществлена согласно графику платежей до 31 декабря 2028 года, выплата начисленных процентов ежегодно до 31 декабря (9% годовых). Сумма задолженности по телу долга по состоянию на 28 февраля 2025 года составляла 1 381 981 тыс. рублей. Увеличение задолженности за период с 28 февраля 2025 года по 31 декабря 2025 года обусловлено начислением процентных расходов в сумме 97 050 тыс. рублей.

До полного погашения обязательств по оплате задолженности объекты недвижимости в составе инвестиционной недвижимости балансовой стоимостью 690 163 тыс. рублей по состоянию на 31 декабря 2025 года находятся в залоге у продавцов.

Справедливая стоимость обязательств по состоянию на отчетную дату рассчитана по ставке 18,8%, отражающей кредитный риск Группы, и составила 1 248 978 тыс. рублей.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ПЕРИОД С 28 ФЕВРАЛЯ 2025 ГОДА ПО 31 ДЕКАБРЯ 2025 ГОДА
(в тысячах российских рублей, если не указано иное)**

11. ПРОЧАЯ КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ, АВАНСЫ ПОЛУЧЕННЫЕ И РЕЗЕРВЫ

	31 декабря 2025 года	28 февраля 2025 года
Резерв на оплату отпусков и премиальных выплат	43	433
Задолженность перед персоналом организации	-	25
Прочая кредиторская задолженность	118	218
Итого финансовые обязательства	161	676
Авансы, полученные от арендаторов и заказчиков, в том числе обеспечительные платежи	104 828	14 051
Итого нефинансовые обязательства	104 828	14 051
Прочая кредиторская задолженность и авансы полученные	104 989	14 727

Значительный рост авансов связан с поступлением на ООО «БН-Телеком» обеспечительных платежей от арендаторов с даты образования Группы до отчетной даты.

12. ПРОЧИЕ НАЛОГИ К УПЛАТЕ

Прочие налоги к уплате, кроме налога на прибыль, представлены следующим образом:

	31 декабря 2025 года	28 февраля 2025 года
Налог на добавленную стоимость	51 556	3 523
Налог на имущество	31 225	-
Взносы во внебюджетные фонды	58	15
Налог на доходы физических лиц	5	13
Итого прочие налоги к уплате	82 844	3 551

13. ВЫРУЧКА ОТ АРЕНДЫ И УСЛУГ

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

	За период с 28 февраля 2025 года по 31 декабря 2025 года
Выручка от сдачи в операционную аренду	787 695
Итого	787 695

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ПЕРИОД С 28 ФЕВРАЛЯ 2025 ГОДА ПО 31 ДЕКАБРЯ 2025 ГОДА
(в тысячах российских рублей, если не указано иное)**

Выручка от сдачи в аренду

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

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

14. СЕБЕСТОИМОСТЬ

	За период с 28 февраля 2025 года по 31 декабря 2025 года
Содержание зданий	109 989
Налог на имущество	92 919
Коммунальные услуги	88 631
Амортизация	47 325
Расходы на охрану	26 003
Переменные платежи за аренду земли	17 964
Итого	382 831

15. АДМИНИСТРАТИВНЫЕ РАСХОДЫ

	За период с 28 февраля 2025 года по 31 декабря 2025 года
Заработная плата	1 441
Взносы на социальное страхование	402
Расходы на персонал	1 843
Услуги управления	46 436
Юридические услуги	30 136
Расходы на оформление прав собственности	24 358
Налоги и госпошлины	19 193
Консалтинг	16 783
Охрана	10 830
Аудит отчетности	2 700
Расходы на ИТ	137
Банковские комиссии	56
Прочее	902
Итого	153 374

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ПЕРИОД С 28 ФЕВРАЛЯ 2025 ГОДА ПО 31 ДЕКАБРЯ 2025 ГОДА
(в тысячах российских рублей, если не указано иное)**

16. РАСХОД ПО НАЛОГУ НА ПРИБЫЛЬ

Налог на прибыль для компаний Группы, зарегистрированных в РФ, рассчитывается в соответствии с российским законодательством. Ставка налога на прибыль в РФ в 2025 году составляла 25%. Отложенные налоговые активы и обязательства признаются в отношении временных разниц между стоимостью активов и обязательств в консолидированной финансовой отчетности Группы и налоговых регистрах. Отложенные налоговые активы и обязательства определяются в соответствии с принятым налоговым законодательством и с использованием налоговых ставок, применимых в периодах, в которых ожидается, что эти разницы окажут эффект на налогооблагаемую прибыль.

Расход по налогу на прибыль за период с 28 февраля 2025 года по 31 декабря 2025 года составил:

	За период с 28 февраля 2025 года по 31 декабря 2025 года
Текущий налог на прибыль	15 448
Отложенный налог на прибыль	11 559
Итого	27 007

Ниже представлена законодательно установленная ставка налога на прибыль в РФ, приведенная к эффективной ставке налога на прибыль Группы, за период с 28 февраля 2025 года по 31 декабря 2025 года:

	За период с 28 февраля 2025 года по 31 декабря 2025 года
Убыток до налогообложения	(144 736)
Законодательно установленная ставка налога на прибыль	25%
Доходы по налогу на прибыль по законодательно установленной ставке	36 184
<i>Корректировки:</i>	
Изменение ожиданий по реализации временных разниц по инвестициям в дочернюю компанию, относящихся к инвестиционной недвижимости	(63 191)
Фактические расходы по налогу на прибыль	(27 007)
Эффективная ставка по налогу на прибыль	-19%

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

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ПЕРИОД С 28 ФЕВРАЛЯ 2025 ГОДА ПО 31 ДЕКАБРЯ 2025 ГОДА
(в тысячах российских рублей, если не указано иное)**

Изменения отложенных налоговых активов и обязательств за 2025 год были представлены следующим образом:

	На 28 февраля 2025 года	Признано в отчете о прибылях и убытках	На 31 декабря 2025 года
Отложенные налоговые активы			
Инвестиционная недвижимость	405 955	(61 499)	344 456
Оценочные обязательства	105	20 077	20 182
Налоговый убыток	-	42 405	42 405
	406 060	983	407 043
Отложенные налоговые обязательства			
Дебиторская задолженность	-	(20 436)	(20 436)
Кредиторская задолженность	(6 287)	6 287	-
Прочее	(1 607)	1 607	-
	(7 894)	(12 542)	(20 436)
Отложенные налоговые активы / (обязательства), нетто	398 166	(11 559)	386 608

17. ФИНАНСОВЫЕ АКТИВЫ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Финансовые активы Группы включают в себя денежные средства и их эквиваленты, торговую и прочую дебиторскую задолженность. Финансовые обязательства Группы включают, в основном, облигации и торговую и прочую кредиторскую задолженность, кредиторскую задолженность за внеоборотные активы.

При первоначальном признании Группа оценивает финансовый актив или финансовое обязательство по справедливой стоимости, увеличенной или уменьшенной в случае финансового актива или финансового обязательства, оцениваемого не по справедливой стоимости через прибыль или убыток, на сумму затрат по сделке, которые напрямую относятся к приобретению или выпуску финансового актива или финансового обязательства. Исключением является торговая дебиторская задолженность, которая оценивается при первоначальном признании по цене сделки, если она не содержит значительного компонента финансирования.

При первоначальном признании Группа классифицирует финансовые активы как оцениваемые впоследствии по амортизированной стоимости, справедливой стоимости через прочий совокупный доход или справедливой стоимости через прибыль или убыток, исходя из бизнес-модели, используемой Группой для управления финансовыми активами, и характеристик финансового актива, связанных с предусмотренными договором денежными потоками.

Финансовые обязательства классифицируются как оцениваемые впоследствии по амортизированной стоимости, за исключением оцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток и некоторых других исключений.

Группа может при первоначальном признании финансового актива или финансового обязательства по собственному усмотрению классифицировать его, без права последующей реклассификации, как оцениваемый по справедливой стоимости через прибыль или убыток.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ПЕРИОД С 28 ФЕВРАЛЯ 2025 ГОДА ПО 31 ДЕКАБРЯ 2025 ГОДА
(в тысячах российских рублей, если не указано иное)**

Взаимозачет финансовых инструментов – Финансовый актив и финансовое обязательство подлежат взаимозачету с представлением в консолидированном отчете о финансовом положении нетто-величины только тогда, когда Группа обладает юридически защищенным правом осуществить зачет признанных сумм и намеревается либо осуществить расчеты на нетто-основе, либо реализовать актив и исполнить обязательство одновременно.

Справедливая стоимость финансовых инструментов – Справедливая стоимость финансовых активов и обязательств определяется как «цена выхода», представляющая собой сумму, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в рамках обычной сделки между участниками рынка на дату оценки. Трехуровневая иерархия данных, использующихся в ходе оценки справедливой стоимости активов и обязательств, представлена следующим образом:

- Уровень 1 – Котировки актива или обязательства на активном рынке;
- Уровень 2 – Публичные данные, в том числе котировки на активном рынке на аналогичные активы или обязательства;
- Уровень 3 – Непубличные данные.

Категории финансовых инструментов представлены следующим образом:

	Уровень иерархии	31 декабря 2025 года	28 февраля 2025 года
Финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости			
Торговая и прочая дебиторская задолженность (Прим. 5)	Уровень 3	121 308	2 238
Денежные средства и их эквиваленты (Прим. 7)	Уровень 1	112 733	26 621
Прочие финансовые активы	Уровень 3	3	-
Итого финансовые активы		234 044	28 859
Финансовые обязательства, оцениваемые по амортизированной стоимости			
Торговая и прочая кредиторская задолженность	Уровень 3	113 325	2 382
Кредиторская задолженность за внеоборотные активы	Уровень 3	1 498 931	1 411 391
Облигации (Прим. 9)	Уровень 3	1 354 813	2 755 932
Займы от связанных сторон (Прим.9)	Уровень 3	1 369 166	-
Итого финансовые обязательства		4 336 235	4 169 705
За вычетом краткосрочной части		3 252 636	1 627 246
Итого долгосрочные финансовые обязательства		1 083 599	2 542 459

Информация по договорным и эффективным процентным ставкам, срокам погашения, справедливой стоимости раскрывается в соответствующих Примечаниях по видам финансовых инструментов.

Балансовая стоимость финансовых инструментов Группы, учитываемых по амортизированной стоимости, за исключением облигаций и займов, полученных от связанной стороны, а также кредиторской задолженности за внеоборотные активы со связанной стороны, примерно совпадает с их справедливой стоимостью по причине относительно коротких сроков их погашения и рыночных процентных ставок.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ПЕРИОД С 28 ФЕВРАЛЯ 2025 ГОДА ПО 31 ДЕКАБРЯ 2025 ГОДА
(в тысячах российских рублей, если не указано иное)**

Ниже представлена информация о сроках погашения кредиторской задолженности за внеоборотные активы:

На 31 декабря 2025 года	Менее 1 года	От 1 года до 3 лет	Итого
Кредиторская задолженность за внеоборотные активы	523 868	1 270 133	1 794 001

18. УПРАВЛЕНИЕ ФИНАНСОВЫМИ РИСКАМИ

В ходе обычной хозяйственной деятельности Группа подвержена определенным видам финансовых рисков: рыночные риски, кредитные риски (риски контрагентов) и риски ликвидности. Руководство Группы осуществляет контроль по управлению финансовыми рисками. В Группе разработана система контролей, отслеживающих существенные риски, и подразделения, принимающие меры для управления рисками.

Рыночный риск

Рыночный риск – это риск того, что справедливая стоимость или будущие денежные потоки по финансовому инструменту будут колебаться вследствие изменений рыночных цен. К рыночным рискам, которым наиболее подвержена Группа, относится риск, связанный с колебаниями процентных ставок.

Процентный риск

Процентный риск – это риск того, что справедливая стоимость или будущие денежные потоки по финансовому инструменту будут колебаться вследствие изменений рыночных процентных ставок.

Обязательства Группы по облигациям получены под фиксированные процентные ставки, а обязательства Группы по займам со связанными сторонами получены по плавающей процентной ставке, которая зависит от ставки ЦБ РФ. Таким образом, Группа регулирует влияние процентного риска.

Кредитный риск

Кредитный риск – это риск возникновения финансовых потерь, связанный с неспособностью контрагента выполнить свои обязательства по финансовым инструментам.

В соответствии со стандартом МСФО (IFRS) 9 Группа отражает резерв по ожидаемым кредитным убыткам для всех финансовых активов. Ожидаемые кредитные убытки определяются как разница между денежными потоками по контракту и денежными потоками, которые Группа ожидает получить. Разница между потоками дисконтируется по ставке, отражающей эффективную ставку самого финансового актива.

Группа подвержена кредитному риску, связанному с ее операционной деятельностью (прежде всего, в отношении торговой дебиторской задолженности). Кредитный риск Группы сконцентрирован в основном в следующих финансовых инструментах: денежных средствах и их эквивалентах, дебиторской задолженности. Группа производит оценку кредитного риска финансовых институтов на регулярной основе в рамках процедур риск-менеджмента. Результатом оценки кредитного риска является отражение в учете обесценения финансовых активов.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ПЕРИОД С 28 ФЕВРАЛЯ 2025 ГОДА ПО 31 ДЕКАБРЯ 2025 ГОДА
(в тысячах российских рублей, если не указано иное)**

Все денежные средства Группы размещены в одном банке, связанной стороне. Более 10% дебиторской задолженности группы приходится на ПАО МГТС.

Риск ликвидности

Группа осуществляет регулярный контроль риска, связанного с дефицитом денежных средств, используя инструменты планирования текущей ликвидности. В соответствии с политикой Группы привлечение заемных средств осуществляется централизованно с сочетанием долгосрочных и краткосрочных кредитных инструментов. Данные заемные средства совместно с денежными средствами от операционной деятельности используются для удовлетворения ожидаемых потребностей в финансировании.

Группа управляет риском ликвидности по долговым обязательствам, поддерживая портфель займов с различными сроками погашения, таким образом минимизируя риск рефинансирования.

Движение по обязательствам в рамках финансовой деятельности представлено ниже:

	28 февраля 2025 года	Денежные потоки по финансовой деятельности	Прочие	31 декабря 2025 года
Займы от связанных сторон в рублях без обеспечения	-	1 252 500	116 666	1 369 166
Облигации	2 755 932	(1 350 000)	(51 119)	1 354 813
Обязательства в рамках финансовой деятельности	2 755 932	(97 500)	65 547	2 723 979

Ниже представлена информация о сроках погашения выданных займов:

На 31 декабря 2025 года	Менее 1 года	От 1 года до 3 лет	Более 3 лет	Итого
Займы от связанных сторон в рублях без обеспечения	1 595 965	-	-	1 595 965

Ниже представлена информация о сроках погашения биржевых облигаций ООО «БН-Телеком»:

На 31 декабря 2025 года	Менее 1 года	От 1 года до 3 лет	Более 3 лет	Итого
Облигация RU000A104BY4, ежеквартальная выплата купона по ставке 10.80%	1 383 660	-	-	1 383 660

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ПЕРИОД С 28 ФЕВРАЛЯ 2025 ГОДА ПО 31 ДЕКАБРЯ 2025 ГОДА
(в тысячах российских рублей, если не указано иное)**

19. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА БУДУЩИХ ПЕРИОДОВ И УСЛОВНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Обязательства по капитальным затратам – На 31 декабря 2025 года у Группы отсутствуют подписанные договорные обязательства по капитальным затратам помимо раскрытых в Примечании 10.

Налогообложение – В настоящее время в РФ существует ряд законов, устанавливающих налоги, уплачиваемые в федеральный и региональные бюджеты. К таким налогам относятся НДС, налог на прибыль, налог на имущество и налоги на фонд заработной платы. Законы, регулирующие данные налоги, действуют в течение незначительного периода времени по сравнению со странами с более развитой рыночной экономикой; поэтому практика применения данных законов налоговыми органами зачастую либо отсутствует, либо является непоследовательной. Соответственно, существует небольшое количество прецедентов, касающихся вынесения решений по налоговым спорам. Правильность начисления налогов в налоговых декларациях, а также другие вопросы соблюдения нормативных требований (например, таможенного законодательства и правил валютного контроля) могут проверяться рядом органов, которые имеют законное право налагать значительные штрафы, начислять и взимать пени и проценты. Вышеизложенные факторы могут привести к более значительным налоговым рискам, чем обычно существуют в странах с более развитыми налоговыми системами.

Как правило, согласно российскому налоговому законодательству, налоговые органы имеют право проводить проверку правильности исчисления и уплаты налогов в течение трех лет, следующих за отчетным годом.

Размер выручки и расходов Группы в сделках между дочерними предприятиями Группы и связанными сторонами могут регулироваться правилами трансфертного ценообразования.

Руководство Группы считает, что на текущий момент отсутствуют высокие и средние налоговые риски. Однако сохраняется риск того, что уполномоченные органы займут позицию, отличную от мнения руководства Группы, по вопросам, допускающим различное толкование законодательства, и связанные последствия могут быть существенными.

Судебные разбирательства – В ходе своей обычной деятельности Группа может быть участником судебных, налоговых и таможенных споров, а также может становиться объектом различных исков и претензий. Некоторые из них характерны для стран с развивающейся экономикой, меняющимся фискальным режимом и условиями регулирования, в которых осуществляет свою деятельность Группа. По мнению руководства, ответственность Группы (при ее наличии) по всем указанным судебным и иным разбирательствам, а также другим претензиям, не окажет существенного влияния на финансовое положение, результаты деятельности и ликвидность Группы.

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ПЕРИОД С 28 ФЕВРАЛЯ 2025 ГОДА ПО 31 ДЕКАБРЯ 2025 ГОДА
(в тысячах российских рублей, если не указано иное)

20. 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 стандарте 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.

Ниже указаны остатки и операции со связанными сторонами, находящимися под общим контролем с Группой:

	31 декабря 2025 года	28 февраля 2025 года
ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ:		
Дебиторская задолженность	81 314	158
Авансы выданные	4	15
Денежные средства и их эквиваленты	112 733	26 621
Итого оборотные активы	194 051	26 794
ИТОГО АКТИВЫ	194 051	26 794
ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА:		
Долгосрочные кредиты и займы	-	(1 350 000)
Долгосрочная задолженность за внеоборотные активы	(1 083 599)	(1 192 459)
Итого долгосрочные обязательства	(1 083 599)	(2 542 459)
ТЕКУЩИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА:		
Краткосрочные кредиты и займы	(2 723 979)	(1 405 932)
Краткосрочная задолженность за внеоборотные активы	(415 332)	(218 932)
Кредиторская задолженность поставщикам и подрядчикам	(115 016)	(1 212)
Итого текущие обязательства	(3 254 327)	(1 626 076)
ИТОГО ОБЯЗАТЕЛЬСТВА	(4 337 926)	(4 168 535)

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

	За период с 28 февраля 2025 года по 31 декабря 2025 года
Аренда и продажа услуг, отраженные в выручке	247 815
Закупки продукции и услуг, отраженные в себестоимости	(260 633)
Закупки продукции и услуг, отраженные в коммерческих и управленческих расходах	(73 113)
Процентные доходы	17 969
Процентные расходы	(407 204)
Прочие операционные расходы	(917)

Выручка Группы от связанных сторон за период с 28 февраля 2025 года по 31 декабря 2025 год, составила 31% от общей суммы выручки Группы, включая 30% от ПАО МГТС.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ПЕРИОД С 28 ФЕВРАЛЯ 2025 ГОДА ПО 31 ДЕКАБРЯ 2025 ГОДА
(в тысячах российских рублей, если не указано иное)**

Баланс денежных средств на 31 декабря 2025 года, размещенный в банках, являющихся связанными сторонами Группы, составляет 100% (на 28 февраля 2025 года – 100%).

С 28 февраля 2025 года до 18 декабря 2025 года управление ООО «БН-Телеком» осуществлялось АО «Бизнес-Недвижимость», связанной стороной под общим контролем с Группой. С 18 декабря 2025 года до 31 декабря 2025 года управление ООО «БН-Телеком» осуществлялось УК «Надежное управление», связанной стороной под общим контролем с Группой, через ЗПИФ «Система – Рентная недвижимость 3». Стоимость услуг управления за период с 28 февраля 2025 года по 31 декабря 2025 года составила 46 436 тыс. рублей.

21. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

В марте 2026 года Группа получила от связанной стороны кредит на сумму 337 500 тыс. рублей по ставке ЦБ РФ+5% со сроком погашения кредита – декабрь 2026 года.

В марте 2026 года Группа погасила тело долга по облигациям, отраженным на балансе Группы на 31 декабря 2025 года, на общую сумму 337 500 тыс. рублей. Выплата купона по этой облигации в марте 2026 составила 36 342 тыс. рублей.