***Группа O1 Properties***

Отчет руководства и консолидированная финансовая отчетность

за 2017 год

##### СОДЕРЖАНИЕ

**ГОДОВОЙ ОТЧЕТ СОВЕТА ДИРЕКТОРОВ**

Члены Совета директоров и иные должностные лица 1

Отчет руководства 2

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМЫХ АУДИТОРОВ**

**КОНСОЛИДИРОВАННАЯ ФИНАНСОВАЯ ОТЧЕТНОСТЬ**

Консолидированный отчет о финансовом положении 8

Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе 9

Консолидированный отчет об изменениях в собственном капитале 10

Консолидированный отчет о движении денежных средств 12

**Примечания к консолидированной финансовой отчетности**

[1 Общие сведения 13](#_Toc513816659)

[2 Условия осуществления хозяйственной деятельности Группы 17](#_Toc513816660)

[3 Принципы составления финансовой отчетности и краткий обзор основных положений учетной политики 18](#_Toc513816661)

[4 Важные расчетные оценки и профессиональные суждения в применении учетной политики 31](#_Toc513816662)

[5 Применение новых или пересмотренных стандартов и разъяснений 33](#_Toc513816663)

[6 Сегментная информация 36](#_Toc513816664)

[7 Основные средства 37](#_Toc513816665)

[8 Инвестиционная недвижимость 38](#_Toc513816666)

[9 Инвестиции в совместное предприятие 40](#_Toc513816667)

[10 Займы выданные 40](#_Toc513816668)

[11 Не завершенные строительством объекты жилой недвижимости 41](#_Toc513816669)

[12 Торговая и прочая дебиторская задолженность 41](#_Toc513816670)

[13 Денежные средства и их эквиваленты 42](#_Toc513816671)

[14 Заемные средства 43](#_Toc513816672)

[15 Торговая и прочая кредиторская задолженность и прочие обязательства 46](#_Toc513816673)

[16 Акционерный капитал и эмиссионный доход 47](#_Toc513816674)

[17 Чистый арендный доход 48](#_Toc513816675)

[18 Общехозяйственные и административные расходы и прочие операционные расходы 49](#_Toc513816676)

[19 Финансовые доходы и расходы 50](#_Toc513816677)

[20 Налог на прибыль 50](#_Toc513816678)

[21 Управление финансовыми рисками 53](#_Toc513816679)

[22 Управление рисками, связанными с капиталом 58](#_Toc513816680)

[23 Условные и фактические обязательства, операционные риски 58](#_Toc513816681)

[24 Справедливая стоимость 62](#_Toc513816682)

[25 Представление классов финансовых инструментов по категориям оценки 65](#_Toc513816683)

[26 Операции со связанными сторонами 66](#_Toc513816684)

[27 Неконтролирующая доля 68](#_Toc513816685)

[28 Приобретения и выбытия 68](#_Toc513816686)

[29 События после отчетной даты 70](#_Toc513816687)

**ЧЛЕНЫ СОВЕТА ДИРЕКТОРОВ И ИНЫЕ ДОЛЖНОСТНЫЕ ЛИЦА**

**Совет директоров:** Дмитрий Минц

Томаш Замяра

Александр Эрдман

Александр Островский

Ричард Грегсон

Тимоти Фенвик

Андрей Баринский

Константин Янаков

Норберт Кикум

**Секретарь:** Теоница Константину

**Независимый аудитор:** KPMG Limited, Кипр

Certified Public Accountants and Registered Auditors

|  |  |
| --- | --- |
| **Юридический адрес:** | ул. Спиру Киприану, 18, |
|  | 2-й этаж,  1075 Никосия |
|  | Республика Кипр |

**Банки:** Bank of Cyprus

UBS AG

Russian Commercial Bank (Cyprus) Ltd

Credit Europe Bank N.V.

Rigensis Bank AS

**Регистрационный номер:** HE 272334

**ОТЧЕТ РУКОВОДСТВА**

Совет директоров представляет свой отчет и проаудированную консолидированную финансовую отчетность компании O1 Properties Limited (далее – «Компания») и ее дочерних предприятий (далее – «Группа O1 Properties» или «Группа») за год, закончившийся 31 декабря 2017 г.

**Сведения о регистрации и организационно-правовой форме**

Компания O1 Properties Limited была зарегистрирована в Республике Кипр 24 августа 2010 г. в форме компании с ограниченной ответственностью в соответствии с Главой 113 Закона о компаниях Республики Кипр. 28 марта 2012 г. Компания была преобразована из закрытой компании с ограниченной ответственностью в публичную компанию с ограниченной ответственностью под наименованием O1 Properties Plc. 10 июля 2012 г. Компания была преобразована из публичной компании с ограниченной ответственностью в закрытую компанию с ограниченной ответственностью под наименованием O1 Properties Limited.

**Основные виды деятельности**

Основными видами деятельности Компании являются владение инвестициями и финансирование инвестиций. Группа осуществляет свою деятельность на рынке недвижимости Российской Федерации. В частности, она главным образом покупает уже построенную и строящуюся инвестиционную недвижимость в Российской Федерации с целью получения прибыли за счет нее. В отчетном году Группа также участвовала в строительстве жилых апартаментов класса «премиум» с целью их последующей продажи покупателям – частным лицам.

**Краткий обзор развития и текущего положения Группы и описание основных рисков и факторов неопределенности**

Убыток Группы за год, закончившийся 31 декабря 2017 г., составил 116 147 тыс. долл. США (за год, закончившийся 31 декабря 2016 г., – 224 360 тыс. долл. США) при общем совокупном убытке за год, равном 80 099 тыс. долл. США (в 2016 году – 80 227 тыс. долл. США).

Чистый арендный доход Группы за год, закончившийся 31 декабря 2017 г., составил 258 812 тыс. долл. США (за год, закончившийся 31 декабря 2016 г., – 283 814 тыс. долл. США). Уменьшение чистого арендного дохода вызвано в основном увеличением на 17 532 тыс. долл. США суммы налога на имущество в 2017 году по сравнению с аналогичными расходами 2016 года, в котором применялась льгота по налогу на имущество.

По состоянию на 31 декабря 2017 г. общая сумма активов Группы составила 4 227 390 тыс. долл. США, а собственный капитал – 909 490 тыс. долл. США (на 31 декабря 2016 г. – 4 241 528 тыс. долл. США и 995 181 тыс. долл. США соответственно).

В 2017 году Группа приобрела еще один завершенный строительством инвестиционный проект – бизнес-центр «Невис»; стоимость приобретения инвестиционной недвижимости и сопутствующих активов составила 35 000 тыс. долл. США. Более подробная информация о сделке приводится в Примечании 28.

Уровень развития Группы на настоящий момент, ее финансовое положение и результаты деятельности, представленные в настоящей консолидированной финансовой отчетности, оцениваются в свете текущей экономической ситуации как удовлетворительные.

*Информация об основных рисках и факторах неопределенности*

В число основных рисков, с которыми сталкивается как Компания, так и вся Группа в целом, входят рыночный риск, процентный риск, кредитный риск, риск ликвидности, валютный риск, операционный риск и риск недостаточности капитала. Кроме того, неопределенность в экономической ситуации, сложившаяся на данный момент в Российской Федерации и в Республике Кипр, может отрицательно повлиять на результаты деятельности Компании и Группы.

Информация об основных рисках и факторах неопределенности, с которыми сталкивается Группа, а также о принимаемых мерах по управлению этими рисками приводится в Примечаниях 2, 4, 21, 22 и 23 к настоящей консолидированной финансовой отчетности.

**ОТЧЕТ РУКОВОДСТВА (продолжение)**

**Развитие Компании и Группы в будущем**

Совет директоров не ожидает каких-либо значительных изменений в деятельности Компании и Группы в обозримом будущем.

**Финансовые результаты и дивиденды**

Результаты деятельности Группы за год, закончившийся 31 декабря 2017 г., представлены на странице 8. В течение 2017 года Совет директоров не рекомендовал производить выплату дивидендов.

**Акционерный капитал**

В отчетном году акционерный капитал Компании не претерпел никаких изменений.

**Вопросы, связанные с охраной окружающей среды**

Группа стремится к неуклонному снижению воздействия своей деятельности по строительству и эксплуатации объектов недвижимости на окружающую среду и к созданию благоприятных условий для жильцов и арендаторов. Группа O1 Properties стала одной из первых в России компаний, соблюдающих требования природоохранных норм и стандартов при строительстве и эксплуатации своих офисных центров. Реализация инициатив предполагает применение специальных технологий, направленных на экономию природных ресурсов, сокращение объемов водо- и энергопотребления, обеспечение раздельного сбора отходов и поддержку развития экологичных видов транспорта.

Группа стала лидером в России по сертификации зданий на предмет соответствия международным экологическим стандартам. Пять офисных центров Группы в Москве («Белая площадь», «Дукат Плейс III», «Лайтхаус», «Гриндейл» и «Вивальди Плаза») получили сертификаты соответствия требованиям, установленным британской системой оценки экологической эффективности зданий (BREEAM), которая на данный момент является самой популярной системой такого рода оценки в Европе. На сегодняшний день офисный центр «Гриндейл» является единственным зданием в России, которому представителями BREEAM присвоен рейтинг «Исключительный».

**Совет директоров**

Информация о членах Совета директоров Компании по состоянию на 31 декабря 2017 г. и на дату подготовки настоящего отчета представлена на странице 1.

Никаких изменений в распределении обязанностей и размере вознаграждения, выплачиваемого членам Совета директоров, не произошло.

**Существенные события после отчетной даты**

Существенные события, которые произошли после окончания отчетного периода, описаны в Примечании 29 к настоящей консолидированной финансовой отчетности.

**Филиалы**

В течение года, закончившегося 31 декабря 2017 г., в составе Компании не имелось филиалов.

**Независимый аудитор**

Независимый аудитор, компания KPMG Limited, выразил готовность продолжить сотрудничество с Компанией; на Общем годовом собрании акционеров Компании будет предложено принять решение о повторном назначении указанного аудитора и о наделении Совета директоров полномочиями определить размер его вознаграждения.

По распоряжению Совета директоров,

27 апреля 2018 г.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Дмитрий Минц, директор

**Аудиторское заключение независимых аудиторов**

**Участникам O1 Properties Limited**

**Заключение по результатам аудита консолидированной финансовой отчетности**

**Мнение**

Мы провели аудит прилагаемой консолидированной финансовой отчетности компании O1 Properties Limited (далее – «Компания») и ее дочерних предприятий (далее совместно – «Группа»), представленной на стр. 8–59 и состоящей из консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2017 г., консолидированных отчетов о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, изменениях в собственном капитале и движении денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, а также примечаний, состоящих из краткого обзора основных положений учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая консолидированная финансовая отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях консолидированное финансовое положение Группы по состоянию на   
31 декабря 2017 г., а также ее консолидированные финансовые результаты и консолидированное движение денежных средств за   
2017 год в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности, принятыми Европейским союзом (далее «МСФО-ЕС»), и требованиями Главы 113 Закона о компаниях Республики Кипр в действующей редакции (далее «Глава 113 Закона о компаниях»).

**Основание для выражения мнения**

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (далее – «МСА»). Наши обязанности, предусмотренные указанными стандартами, более подробно рассматриваются в разделе *«Ответственность аудиторов за аудит консолидированной финансовой отчетности»* настоящего заключения. Мы независимы по отношению к Группе в соответствии с Кодексом этики профессиональных бухгалтеров Совета по международным стандартам этики для бухгалтеров (далее – «Кодекс СМСЭБ») и этическими требованиями, применимыми к нашему аудиту консолидированной финансовой отчетности в Республике Кипр, и мы выполнили прочие этические обязанности в соответствии c этими требованиями и Кодексом СМСЭБ. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

**Прочая информация**

Совет директоров несет ответственность за прочую информацию. Прочая информация включает отчет руководства, но не включает консолидированную финансовую отчетность и наше аудиторское заключение о ней.

Наше мнение о консолидированной финансовой отчетности не распространяется на прочую информацию, и мы не будем предоставлять вывода с обеспечением уверенности в какой-либо форме в отношении данной информации, за исключением предусмотренного требованиями Главы 113 Закона о компаниях.

В связи с аудитом консолидированной финансовой отчетности наша обязанность заключается в ознакомлении с прочей информацией и выявлении существенных несоответствий между прочей информацией и консолидированной финансовой отчетностью, или нашими знаниями, полученными в ходе проведения аудита, а также определении иных существенных искажений в прочей информации. Мы обязаны отразить в аудиторском заключении факт существенного искажения прочей информации, если таковое будет выявлено в ходе нашей работы.

Наше заключение по отчету руководства приводится в разделе *«Заключение о соблюдении других требований законодательства»* настоящего заключения независимых аудиторов.

**Ответственность Совета директоров за консолидированную финансовую отчетность**

Совет директоров несет ответственность за подготовку и достоверность данной консолидированной финансовой отчетности в соответствии с МСФО-ЕС и требованиями Главы 113 Закона о компаниях и за внутренний контроль, который Совет директоров считает необходимым для составления консолидированной финансовой отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке консолидированной финансовой отчетности Совет директоров несет ответственность за оценку способности Группы продолжать функционировать в соответствии с допущением о непрерывности деятельности, раскрывая, в соответствующих случаях, сведения, связанные с допущением о непрерывности деятельности, и используя принципы бухгалтерского учета на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда у руководства Группы имеется намерение ликвидировать Группу или прекратить ее деятельность или когда у него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Совет директоров несет ответственность за надзор за процессом подготовки консолидированной финансовой отчетности Группы.

**Ответственность аудиторов за аудит консолидированной финансовой отчетности**

Нашей целью является получение разумной уверенности в том, что консолидированная финансовая отчетность в целом не содержит существенных искажений, допущенных вследствие недобросовестных действий или ошибок, и выдача заключения, включающего 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 возникать в результате недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно ожидать, что – по отдельности или в совокупности – они повлияют на экономические решения пользователей, которые были приняты на основе такой консолидированной финансовой отчетности.

В рамках аудита, проводимого в соответствии с Международными стандартами аудита, 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 выполняем аудиторские процедуры, направленные на устранение этих рисков, и получаем надлежащие аудиторские доказательства, достаточные для формирования аудиторского 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 Компании.
* Оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики и обоснованность бухгалтерских оценок и соответствующего раскрытия информации, подготовленного Советом директоров.
* Делаем вывод в отношении обоснованности применения Советом директоров принципов учета на основе допущения о непрерывности деятельности и, на основании полученных аудиторских доказательств, о наличии или отсутствии существенной неопределенности в отношении событий или условий, которая может вызвать значительные сомнения в способности Группы продолжать свою деятельность на непрерывной основе. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в 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.
* Оцениваем общую форму представления, структуру и содержание консолидированной финансовой отчетности, включая раскрываемую в ней информацию, а также оцениваем, представлены ли в консолидированной финансовой отчетности реальные операции и события таким образом, чтобы было обеспечено достоверное представление консолидированной финансовой отчетности.
* Получаем достаточные надлежащие аудиторские доказательства в отношении финансовой информации о хозяйственной деятельности предприятий Группы для целей выражения аудиторского мнения о консолидированной финансовой отчетности. В наши обязанности входит координирование аудиторской проверки Группы, надзор и ее непосредственное проведение. Мы несем единоличную ответственность за выраженное нами аудиторское мнение.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с Советом директоров, 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 лицам, осуществляющим корпоративное управление, заявление, подтверждающее, что мы соблюдаем применимые этические требования в части независимости, и информировать их обо всех взаимоотношениях и иных вопросах, которые могут обоснованно рассматриваться как влияющие на нашу независимость, и, если применимо, о соответствующих мерах предосторожности.

**Заключение о соблюдении других требований законодательства**

Согласно дополнительным требованиям Закона об аудиторской деятельности 2017 года   
№ 53(I)/2017 в действующей редакции (далее – «Закон № 53(I)/2017») и на основании результатов работ, выполненных в ходе нашего аудита, мы сообщаем следующее:

* По нашему мнению, отчет руководства на страницах 2 и 3, за подготовку которого отвечает Совет директоров, был подготовлен в соответствии с требованиями Главы 113 Закона о компаниях, и информация, там представленная, согласуется с информацией, содержащейся в консолидированной финансовой отчетности.
* По нашему мнению и с учетом нашего представления о деятельности Группы и условиях ее осуществления, полученного в ходе аудита, мы не выявили никаких существенных искажений в отчете руководства.

**Прочие сведения**

Настоящее заключение, включая выраженное в нем мнение, подготовлено исключительно для сведения участников Компании, рассматриваемых совместно, в соответствии со Статьей 69 Закона № 53(I)/2017 и не может быть использовано в иных целях. Выражая настоящее мнение, мы не принимаем на себя и не несем никакой ответственности за использование настоящего заключения в каких-либо иных целях или перед каким-либо иным лицом, в чье распоряжение настоящее заключение может поступить.

Антонис И. Шиаммутис, член Института дипломированных бухгалтеров

Дипломированный бухгалтер и зарегистрированный аудитор

От имени и по поручению

KPMG Limited

Certified Public Accountants and Registered Auditors

Эсперидон Стрит, 14

1087 Никосия

Республика Кипр

\_\_ апреля 2018 г.

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| *Тыс. долл. США* |  | **Прим.** |  | **31 декабря 2017 г.** |  | **31 декабря 2016 г.** |
| **АКТИВЫ** |  |  |  |  |  |  |
| **Внеоборотные активы** |  |  |  |  |  |  |
| Основные средства |  | 7 |  | 21 688 |  | 22 091 |
| Инвестиционная недвижимость |  | 8 |  | 3 601 187 |  | 3 674 942 |
| Инвестиции в совместное предприятие |  | 9 |  | - |  | 10 103 |
| Займы выданные |  | 10 |  | 324 527 |  | 289 105 |
| Предоплаты и расходы будущих периодов |  |  |  | 5 179 |  | 4 792 |
| Актив по отложенному налогу на прибыль |  | 20 |  | 107 162 |  | 79 587 |
| **Итого внеоборотных активов** |  |  |  | **4 059 743** |  | **4 080 620** |
| **Оборотные активы** |  |  |  |  |  |  |
| Не завершенные строительством объекты жилой недвижимости |  | 11 |  | 34 612 |  | - |
| Производные финансовые инструменты |  | 23 |  | 12 776 |  | 1 369 |
| Займы выданные |  | 10 |  | 1 316 |  | 644 |
| Предоплаты и расходы будущих периодов |  |  |  | 8 251 |  | 5 508 |
| НДС к возмещению |  |  |  | 677 |  | 2 510 |
| Торговая и прочая дебиторская задолженность |  | 12 |  | 63 677 |  | 42 111 |
| Авансовые платежи по текущему налогу на прибыль |  |  |  | 2 161 |  | 778 |
| Денежные средства и их эквиваленты |  | 13 |  | 44 177 |  | 107 988 |
| **Итого оборотных активов** |  |  |  | **167 647** |  | **160 908** |
| **ИТОГО АКТИВОВ** |  |  |  | **4 227 390** |  | **4 241 528** |
| **ОБЯЗАТЕЛЬСТВА** |  |  |  |  |  |  |
| **Долгосрочные обязательства** |  |  |  |  |  |  |
| Кредиты и займы |  | 14 |  | 2 993 799 |  | 2 850 177 |
| Депозиты арендаторов |  |  |  | 40 382 |  | 47 022 |
| Обязательство по отложенному налогу на прибыль |  | 20 |  | 74 627 |  | 88 171 |
| **Итого долгосрочных обязательств** |  |  |  | **3 108 808** |  | **2 985 370** |
| **Краткосрочные обязательства** |  |  |  |  |  |  |
| Кредиты и займы |  | 14 |  | 69 185 |  | 67 477 |
| Производные финансовые инструменты |  | 23 |  | - |  | 7 942 |
| Депозиты арендаторов |  |  |  | 6 405 |  | 4 558 |
| Отложенный арендный доход |  |  |  | 64 229 |  | 85 979 |
| Обязательство по текущему налогу на прибыль |  |  |  | 6 553 |  | 1 290 |
| Торговая и прочая кредиторская задолженность и прочие обязательства |  | 15 |  | 62 720 |  | 93 731 |
| **Итого краткосрочных обязательств** |  |  |  | **209 092** |  | **260 977** |
| **ИТОГО ОБЯЗАТЕЛЬСТВ** |  |  |  | **3 317 900** |  | **3 246 347** |
| **СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ** |  |  |  |  |  |  |
| Акционерный капитал и эмиссионный доход |  | 16 |  | 1 194 359 |  | 1 194 359 |
| Резерв по переоценке недвижимости |  |  |  | 15 006 |  | 15 898 |
| Резерв накопленных курсовых разниц при пересчете операций в иностранной валюте |  |  |  | (27 122) |  | (60 063) |
| Нераспределенная прибыль |  |  |  | (314 840) |  | (200 004) |
| **Собственный капитал, причитающийся собственникам Компании** |  |  |  | **867 403** |  | **950 190** |
| **Неконтролирующая доля** |  | 27 |  | **42 087** |  | **44 991** |
| **ИТОГО СОБСТВЕННОГО КАПИТАЛА** |  |  |  | **909 490** |  | **995 181** |
| **ИТОГО СОБСТВЕННОГО КАПИТАЛА И ОБЯЗАТЕЛЬСТВ** |  |  |  | **4 227 390** |  | **4 241 528** |

Утверждено к выпуску Советом директоров 27 апреля 2018 г. и подписано по его поручению следующими лицами:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Дмитрий Минц, директор Томаш Замяра, директор

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Александр Островский, директор Александр Эрдман, директор

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  |  | **За год, закончившийся 31 декабря** | |
| *Тыс. долл. США* | **Прим.** | **2017 г.** | **2016 г.** |
|  |  |  |  |
| Арендный доход |  | 315 023 | 316 201 |
| Операционные расходы по инвестиционной недвижимости | 17 | (56 211) | (32 387) |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
| **Чистый арендный доход** | 17 | **258 812** | **283 814** |
|  |  |  |  |
| Чистый убыток от корректировки инвестиционной недвижимости до справедливой стоимости | 8 | (256 285) | (734 120) |
| Общехозяйственные и административные расходы | 18 | (17 547) | (13 704) |
| Прочие операционные расходы | 18 | (21 539) | (7 444) |
| Прочие операционные доходы |  | 1 338 | 1 182 |
| Финансовые доходы | 19 | 40 515 | 26 418 |
| Финансовые расходы | 19 | (240 302) | (240 112) |
| Доля в результатах деятельности совместного предприятия | 9 | (24 128) | (14 288) |
| Прибыль от пересчета операций в иностранной валюте за вычетом убытков | 2 | 126 915 | 468 778 |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
| **Убыток до налогообложения** |  | **(132 221)** | **(229 476)** |
| Доход по налогу на прибыль | 20 | 16 074 | 5 116 |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
| **Убыток за год** |  | **(116 147)** | **(224 360)** |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
| **Прочий совокупный доход/(убыток):** |  |  |  |
| *Статьи, которые после отчетной даты могут быть реклассифицированы в состав прибыли или убытка за период:* |  |  |  |
| Влияние пересчета результатов деятельности иностранных подразделений в валюту представления финансовой отчетности |  | 33 678 | 135 140 |
| Доля в прочем совокупном доходе совместного предприятия | 9 | 3 262 | 11 310 |
|  |  |  |  |
| *Статьи, которые не будут впоследствии реклассифицированы в состав прибыли или убытка за период:* |  |  |  |
| Переоценка основных средств | 7 | (1 115) | (2 896) |
| Изменение отложенного налогового актива по резерву по переоценке недвижимости | 20 | 223 | 579 |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
| **Итого прочего совокупного дохода за год** |  | **36 048** | **144 133** |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
| **Общий совокупный убыток за год** |  | **(80 099)** | **(80 227)** |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
| **Убыток, причитающийся:** |  |  |  |
| - собственникам Компании |  | (109 244) | (211 950) |
| - держателям неконтролирующей доли |  | (6 903) | (12 410) |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
| **Общий совокупный (убыток)/доход, причитающийся:** |  |  |  |
| - собственникам Компании |  | (77 195) | (82 072) |
| - держателям неконтролирующей доли |  | (2 904) | 1 845 |
|  |  |  |  |

|  |  | **Собственный капитал, причитающийся собственникам Компании** | | | | | |  |  | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| *Тыс. долл. США* | **Прим.** | **Акционер-ный капитал** | **Эмиссионный доход** | **Резерв по переоценке недвижимости** | **Резерв накоплен-ных курсовых разниц при пересчете операций в иностранной валюте** | **Нераспределен-ная прибыль** | **Итого** | **Неконтроли-рующая доля** | | **Итого собствен-ного капитала** | |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  | |  | |
| **Остаток на 1 января 2016 г.** |  | **1 139** | **1 193 219** | **18 215** | **(192 258)** | **11 946** | **1 032 261** | **43 146** | | **1 075 407** | |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  | |  | |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  | |  | |
| ***Общий совокупный (убыток)/доход за год*** |  |  |  |  |  |  |  |  | |  | |
| Убыток за год |  | - | - | - | - | (211 950) | (211 950) | (12 410) | | (224 360) | |
| Прочий совокупный (убыток)/доход за год |  | - | - | (2 317) | 132 195 | - | 129 878 | 14 255 | | 144 133 | |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  | |  | |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  | |  | |
| **Общий совокупный (убыток)/доход за год** |  | - | - | (2 317) | 132 195 | (211 950) | (82 072) | 1 845 | | (80 227) | |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  | |  | |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  | |  | |
| ***Операции с собственниками Компании*** |  |  |  |  |  |  |  |  | |  | |
| **Взносы и выплаты** |  |  |  |  |  |  |  |  | |  | |
| Выпуск акций для высшего руководства | 16 | 1 | - | - | - | - | 1 | - | | 1 | |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  | |  | |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  | |  | |
| **Итого операций с собственниками Компании** |  | 1 | - | - | - | - | 1 | - | | 1 | |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  | |  | |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  | |  | |
| **Остаток на 31 декабря 2016 г.** |  | **1 140** | **1 193 219** | **15 898** | **(60 063)** | **(200 004)** | **950 190** | **44 991** | | **995 181** | |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  | |  | |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  | |  | |
| ***Общий совокупный (убыток)/доход за год*** |  |  |  |  |  |  |  |  | |  | |
| Убыток за год |  | - | - | - | - | (109 244) | (109 244) | (6 903) | | (116 147) | |
| Прочий совокупный (убыток)/доход за год |  | - | - | (892) | 32 941 | - | 32 049 | 3 999 | | 36 048 | |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  | |  | |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  | |  | |
| **Общий совокупный (убыток)/доход за год** |  | - | - | (892) | 32 941 | (109 244) | (77 195) | (2 904) | | (80 099) | |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  | |  | |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  | |  | |
| ***Операции с собственниками Компании*** |  |  |  |  |  |  |  |  | |  | |
| **Взносы и выплаты** |  |  |  |  |  |  |  |  | |  | |
| Справедливая стоимость гарантий, выданных компаниям под контролем Конечного контролирующего акционера | 23 | - | - | - | - | (5 592) | (5 592) | - | | (5 592) | |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  | |  | |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  | |  | |
| **Итого операций с собственниками Компании** |  | - | - | - | - | (5 592) | (5 592) | - | | (5 592) | |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  | |  | |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  | |  | |
| **Остаток на 31 декабря 2017 г.** |  | **1 140** | **1 193 219** | **15 006** | **(27 122)** | **(314 840)** | **867 403** | **42 087** | | **909 490** | |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  | |  | |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  |  | **За год, закончившийся 31 декабря** | |
| *Тыс. долл. США* | **Прим.** | **2017 г.** | **2016 г.** |
| **Убыток до налогообложения** |  | **(132 221)** | **(229 476)** |
| Корректировки: |  |  |  |
| Амортизация | 18 | 640 | 605 |
| Чистый убыток от корректировки инвестиционной недвижимости до справедливой стоимости | 8 | 256 285 | 734 120 |
| Обесценение не завершенных строительством объектов жилой недвижимости | 11 | 9 871 | - |
| Финансовые расходы | 19 | 240 302 | 240 112 |
| Финансовые доходы | 19 | (40 515) | (26 418) |
| Доля в результатах деятельности совместного предприятия | 9 | 24 128 | 14 288 |
| Прибыль от пересчета операций в иностранной валюте за вычетом убытков |  | (126 915) | (468 778) |
| Прочие неденежные корректировки |  | (688) | (1 705) |
| **Потоки денежных средств от операционной деятельности до учета изменений в оборотном капитале** |  | **230 887** | **262 748** |
|  |  |  |  |
| Чистое уменьшение/(увеличение) НДС к возмещению |  | 1 843 | (513) |
| Чистое уменьшение торговой и прочей дебиторской задолженности |  | 1 680 | 11 511 |
| Чистое увеличение предоплат |  | (3 225) | (279) |
| Чистое уменьшение депозитов арендаторов |  | (13 254) | (11 356) |
| Чистое (уменьшение)/увеличение отложенного арендного дохода |  | (19 234) | 13 111 |
| Чистое увеличение/(уменьшение) торговой и прочей кредиторской задолженности |  | 7 104 | (9 595) |
| Влияние пересчета в валюту представления отчетности |  | (20 862) | (2 974) |
| **Изменения в оборотном капитале** |  | **(45 948)** | **(95)** |
| Налог на прибыль уплаченный |  | (8 138) | (5 194) |
| **Чистый поток денежных средств от операционной деятельности** |  | **176 801** | **257 459** |
|  |  |  |  |
| **Денежные потоки, использованные в инвестиционной деятельности** |  |  |  |
| Расходы на последующее улучшение инвестиционной недвижимости | 8 | (6 536) | (2 515) |
| Оплата аренды земли |  | (3 715) | (3 631) |
| Расходы на последующее улучшение не завершенных строительством объектов жилой недвижимости | 11 | (2 382) | - |
| (Отток)/поступление денежных средств в результате приобретения дочерних предприятий | 28 | (64 730) | 89 |
| Уменьшение долгосрочной части НДС к возмещению |  | - | 2 |
| Займы выданные |  | (147 059) | (204 092) |
| Погашение займов выданных |  | 94 766 | 86 286 |
| Проценты полученные |  | 1 918 | 10 211 |
| **Чистый поток денежных средств, использованных в инвестиционной деятельности** |  | **(127 738)** | **(113 650)** |
|  |  |  |  |
| **Денежные потоки, использованные в финансовой деятельности** |  |  |  |
| Получение кредитов и займов |  | 529 440 | 564 153 |
| Погашение кредитов и займов |  | (440 629) | (591 099) |
| Проценты уплаченные |  | (187 705) | (214 653) |
| Платеж в связи с приобретением производных инструментов/прекращением обязательств |  | (5 672) | - |
| Дивиденды выплаченные |  | (6 524) | - |
| **Чистый поток денежных средств, использованных в финансовой деятельности** |  | **(111 090)** | **(241 599)** |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
| Влияние изменений валютных курсов на величину денежных средств и их эквивалентов |  | (1 784) | (4 861) |
|  |  |  |  |
| **Чистое уменьшение денежных средств и их эквивалентов** |  | **(63 811)** | **(102 651)** |
| Денежные средства и их эквиваленты на начало года |  | 107 988 | 210 639 |
|  |  |  |  |
| **Денежные средства и их эквиваленты на конец года** | 13 | **44 177** | **107 988** |
|  |  |  |  |

Сведения о существенных неденежных операциях приведены в Примечании 28.

# Общие сведения

Данная консолидированная финансовая отчетность была подготовлена в отношении O1 Properties Limited («Компания») и ее дочерних предприятий («Группа») в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности, принятыми Европейским союзом («ЕС»), и требованиями Главы 113 Закона о компаниях Республики Кипр.

Компания была зарегистрирована 24 августа 2010 г. в форме закрытой компании с ограниченной ответственностью и домицилирована в Республике Кипр. Юридический адрес Компании: ул. Спиру Киприану, 18, 2-й этаж, 1075 Никосия, Республика Кипр (18, Spyrou Kyprianou, 2nd floor, 1075 Nicosia, Cyprus).

По состоянию на 31 декабря 2017 г. основными непосредственными акционерами Компании являлись Agdalia Holdings Limited (Кипр), ICT Holding Ltd (Кипр) и ряд других компаний, которым принадлежало 70,545%, 18,051% и 11,404% акций класса «A» соответственно (на 31 декабря   
2016 г. – 88,596% акций класса «A» принадлежали Nori Holding Limited (Кипр) и 11,404% акций этого же класса принадлежали нескольким другим компаниям). По состоянию на 31 декабря   
2017 г. держателями акций класса «B» являлись Agdalia Holdings Limited и ICT Holding Ltd, которым принадлежало 56,522% и 23,9% акций класса «В» соответственно (на 31 декабря 2016 г. – 51,275% акций класса «В» принадлежало компании Centimila Services Ltd), Goldman Sachs International (Великобритания), ряд других компаний и некоторые члены высшего руководства. Конечной контролирующей стороной Группы являлся Борис Минц, гражданин Российской Федерации (далее — «Конечный контролирующий акционер»). Информация о различиях в правах и обязанностях акционеров – держателей акций классов «А» и «B» представлена в Примечании 16.

***Основная деятельность.*** Основными видами деятельности Компании являются владение инвестициями и финансирование инвестиций. Группа осуществляет свою деятельность в основном на рынке недвижимости Российской Федерации. В частности, она главным образом покупает уже построенную и строящуюся недвижимость в Российской Федерации с целью получения прибыли за счет нее. В отчетном году Группа также участвовала в строительстве жилых апартаментов класса «премиум» с целью их последующей продажи покупателям – частным лицам. Сегментная информация приводится в Примечании 6.

По состоянию на 31 декабря 2017 г. международным рейтинговым агентством Standard & Poor’s Компании был присвоен долгосрочный корпоративный кредитный рейтинг B (в 2016 году – B+).

По состоянию на 31 декабря 2017 г. и 31 декабря 2016 г. в состав консолидированных дочерних и совместных предприятий Группы входили следующие:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Название** | **Страна регистрации** | **Основной вид деятельности** | **Эффективная доля участия на 31 декабря 2017 г., %** | **Эффективная доля участия на 31 декабря 2016 г., %** |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
| ЗАО «Алмос» | Российская Федерация | Инвестиционная недвижимость | 82,34 | 82,34 |
| Avrasis Limited (Прим. 28) | Республика Кипр | Инвестиционная недвижимость | 100 | 100 |
| АО «Большевик» | Российская Федерация | Инвестиционная недвижимость | 49,953 | 49,813 |
| Business Center Stanislavsky (Cyprus) Limited | Республика Кипр | Инвестиционная недвижимость | 1001 | 1001 |
| Finance Marekkon LTD | Республика Кипр | Инвестиционная недвижимость | 50+1 акция1, 3 | 50+1 акция1, 3 |
| ООО «Фирма «Морава» | Российская Федерация | Инвестиционная недвижимость | 85 | 85 |
| ООО «Гашека Риэлти» | Российская Федерация | Инвестиционная недвижимость | 1001 | 1001 |
| Goldstyle Holdings Limited | Республика Кипр | Инвестиционная недвижимость | 50,51 | 50,51 |
| Krugozor Business Center (Cyprus) Limited | Республика Кипр | Инвестиционная недвижимость | 1001 | 1001 |
| ООО «Квартал 674–675» | Российская Федерация | Инвестиционная недвижимость | 1001 | 1001 |
| Le Fortaco Limited | Республика Кипр | Инвестиционная недвижимость | 1001 | 1001 |
| Levisoma Trading Limited | Республика Кипр | Инвестиционная недвижимость | 1001 | 1001 |

1 Общие сведения (продолжение)

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Название** | **Страна регистрации** | **Основной вид деятельности** | **Эффективная доля участия на 31 декабря 2017 г., %** | **Эффективная доля участия на 31 декабря 2016 г., %** |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
| ООО «Левиум» | Российская Федерация | Инвестиционная недвижимость | 50,521 | 50,521 |
| Merissania Holding Limited | Республика Кипр | Инвестиционная недвижимость | 50+1 акция1, 3 | 50+1 акция1, 3 |
| Mervita Holdings Limited | Республика Кипр | Инвестиционная недвижимость | 1001 | 1001 |
| Meteolook Investments Limited | Республика Кипр | Инвестиционная недвижимость | 1001 | 1001 |
| Nezoral Ltd | Республика Кипр | Инвестиционная недвижимость | 50+1 акция1, 3 | 50+1 акция1, 3 |
| Pianconero Investments Limited | Республика Кипр | Инвестиционная недвижимость | 1001 | 1001 |
| ООО «Семела» | Российская Федерация | Инвестиционная недвижимость | 100 | - |
| ООО «Серебряный город» | Российская Федерация | Инвестиционная недвижимость | 1001 | 1001 |
| Tzortis Limited | Республика Кипр | Инвестиционная недвижимость | 1001 | 1001 |
| ООО «ВКС ИНВЕСТ» | Российская Федерация | Инвестиционная недвижимость | 100 | 100 |
| ООО «Заречье» | Российская Федерация | Инвестиционная недвижимость | 1001 | 1001 |
| Afelmor Overseas Limited | Республика Кипр | Холдинговая компания | 1001 | 1001 |
| Aldino Holding Limited | Республика Кипр | Холдинговая компания | 100 | 100 |
| Amortilla Holding Limited | Республика Кипр | Холдинговая компания | 1001 | 1001 |
| Argam Limited | Республика Кипр | Холдинговая компания | 1001 | 1001 |
| Asabelle Limited | Республика Кипр | Холдинговая компания | 50+1 акция1, 3 | 50+1 акция1, 3 |
| Bayroad Group Limited | Британские Виргинские острова | Холдинговая компания | 50+1 акция1, 3 | 50+1 акция1, 3 |
| Bitlena Holdings Limited | Республика Кипр | Холдинговая компания | 1001 | 100 |
| Blackheart Limited | Республика Кипр | Холдинговая компания | 100 | - |
| Blandid Limited | Республика Кипр | Холдинговая компания | 100 | 100 |
| Cemvertia Investments Ltd | Республика Кипр | Холдинговая компания | 100 | 100 |
| Collins Crest Limited | Британские Виргинские острова | Холдинговая компания | 100 | 100 |
| Filmotinia Ventures LTD | Республика Кипр | Холдинговая компания | 1001 | 1001 |
| Freyamoon Limited | Республика Кипр | Холдинговая компания | 1001 | 1001 |
| Granisforth Investment Limited | Республика Кипр | Холдинговая компания | 50,521 | 50,521 |
| Gunilla Limited | Республика Кипр | Холдинговая компания | 50,5 | 50,5 |
| Hannory Holdings Limited | Республика Кипр | Холдинговая компания | 100 | 100 |
| ООО «Исида» | Российская Федерация | Холдинговая компания | 50,521 | 50,521 |
| Letvion Investments Limited | Республика Кипр | Холдинговая компания | 85 | 85 |
| Lillix Limited (Прим. 28) | Республика Кипр | Холдинговая компания | - | 50+1 акция3 |
| Minesign Limited | Республика Кипр | Холдинговая компания | 1001 | 1001 |
| Mistalda Holdings Limited | Республика Кипр | Холдинговая компания | 50,521 | 50,521 |
| Mokati Limited | Республика Кипр | Холдинговая компания | 100 | 100 |

1 Общие сведения (продолжение)

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Название** | **Страна регистрации** | **Основной вид деятельности** | **Эффективная доля участия на 31 декабря 2017 г., %** | **Эффективная доля участия на 31 декабря 2016 г., %** |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
| Moonbow Limited (Прим. 28) | Республика Кипр | Холдинговая компания | 100 | 100 |
| Mooncrown Limited | Республика Кипр | Холдинговая компания | 100 | 100 |
| Moonpeak Limited | Республика Кипр | Холдинговая компания | 100 | 100 |
| Narvi Finance Limited | Республика Кипр | Холдинговая компания | 50,51 | 50,51 |
| Niceta Trading Limited (Прим. 28) | Республика Кипр | Холдинговая компания | 100 | - |
| Paremos Limited | Республика Кипр | Холдинговая компания | 100 | 100 |
| ЗАО «Персей» (Прим. 28) | Российская Федерация | Холдинговая компания | 100 | - |
| Quintiliano Limited | Республика Кипр | Холдинговая компания | 100 | 100 |
| Quotex Limited | Республика Кипр | Холдинговая компания | 1001 | 1001 |
| Ratado Holding Limited | Республика Кипр | Холдинговая компания | 1002 | 1002 |
| Sabaton Holdings Limited | Республика Кипр | Холдинговая компания | 100 | 100 |
| Sharezone Capital Limited | Республика Кипр | Холдинговая компания | 1001 | 1001 |
| Simeona Limited | Республика Кипр | Холдинговая компания | 100 | 100 |
| Solorita Holding Limited | Республика Кипр | Холдинговая компания | 50+1 акция1, 3 | 50+1 акция1, 3 |
| Stoneface Limited | Республика Кипр | Холдинговая компания | 100 | - |
| Taavo Enterprises Limited | Республика Кипр | Холдинговая компания | 85 | 85 |
| Thabit Holdings Limited | Республика Кипр | Холдинговая компания | 100 | 100 |
| Theochristel Limited | Республика Кипр | Холдинговая компания | 100 | 100 |
| Vielle Limited | Республика Кипр | Холдинговая компания | 100 | 100 |
| Vivaldi Holdings Limited | Каймановы острова | Холдинговая компания | 1001 | 1001 |
| Wakovia Limited | Республика Кипр | Холдинговая компания | 1001 | 1001 |
| Wizgate Holding Limited | Республика Кипр | Холдинговая компания | 1001 | 1001 |
| Starglance Limited (ранее – Balaton Holding S.à r.l.) | Республика Кипр | Финансовая компания | 1001 | 1001 |
| Belegar Limited | Республика Кипр | Финансовая компания | 1001 | 1001 |
| Chainlord Limited (ранее – Vardarac S.à.r.l.) | Республика Кипр | Финансовая компания | 50,51 | 50,51 |
| Dipotravi Holdings Limited | Республика Кипр | Финансовая компания | 50+1 акция1, 3 | 50+1 акция1, 3 |
| Goldflavour Limited | Республика Кипр | Финансовая компания | 100 | 100 |
| Eagleman Limited | Республика Кипр | Финансовая компания | 100 | 100 |
| Fundin Investments Limited | Республика Кипр | Финансовая компания | 100 | 100 |
| Gisoral Holdings Limited | Республика Кипр | Финансовая компания | 50+1 акция3 | 50+1 акция3 |
| Kinevart Investments Limited | Республика Кипр | Финансовая компания | 1001 | 1001 |
| Kolston Group Limited | Британские Виргинские острова | Финансовая компания | 100 | 100 |
| Lermondo Limited | Республика Кипр | Финансовая компания | 1001 | 1001 |

1 Общие сведения (продолжение)

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Название** | **Страна регистрации** | **Основной вид деятельности** | **Эффективная доля участия на 31 декабря 2017 г., %** | **Эффективная доля участия на 31 декабря 2016 г., %** |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
| Lomnia Services Limited (Прим. 27) | Республика Кипр | Финансовая компания | 1001 | 1001 |
| Moonshard Limited (ранее – Margo S.à r.l.) | Республика Кипр | Финансовая компания | 50,521 | 50,521 |
| Mistmoores Holding Limited (ранее – Silver City Finance S.à r.l.) | Республика Кипр | Финансовая компания | 1001 | 1001 |
| Nokana Limited | Республика Кипр | Финансовая компания | 1001 | 100 |
| O1 Properties Finance Plc (ранее – Pareso Limited) | Республика Кипр | Финансовая компания | 100 | 100 |
| Silverflair Limited | Республика Кипр | Неактивная компания | 100 | 100 |
| Vivaldi Plaza Finance S.à r.l. | Люксембург | Финансовая компания | 1001 | 1001 |
| Wallasey Limited | Республика Кипр | Финансовая компания | 1001 | 1001 |
| ООО «СитиДевелопер» | Российская Федерация | Управляющая компания | 100 | 100 |
| ЗАО «Наш Стандарт» | Российская Федерация | Управляющая компания | 100 | 100 |
| O1 Advisory LTD | Республика Кипр | Управляющая компания | 100 | 100 |
| ЗАО «О1 Пропертиз Менеджмент» | Российская Федерация | Управляющая компания | 100 | 100 |
| ООО «Тепловик» | Российская Федерация | Управляющая компания | 100 | 100 |
| Annabeth Services Limited | Республика Кипр | Неактивная компания | 85 | 85 |
| Barkmere Limited | Республика Кипр | Неактивная компания | 100 | 100 |
| ООО «Констракшн-Инвест» (Прим. 28) | Российская Федерация | Неактивная компания | - | 50+1 акция3 |
| Diamondreef Limited | Республика Кипр | Неактивная компания | 100 | - |
| Enlor Limited | Республика Кипр | Неактивная компания | 50+1 акция1, 3 | - |
| Gardin Limited | Республика Кипр | Неактивная компания | 100 | - |
| Jale Holdings Limited | Республика Кипр | Неактивная компания | 100 | 100 |
| Labiumo Holdings Ltd | Республика Кипр | Неактивная компания | 50,52 | 50,521 |
| Nikkon Global Ltd | Британские Виргинские острова | Неактивная компания | 100 | 100 |
| Pieva Limited | Республика Кипр | Неактивная компания | 100 | - |
| Raincloud Trading Limited | Республика Кипр | Неактивная компания | 100 | - |
| Silvershade Limited | Республика Кипр | Неактивная компания | 50+1 акция3 | 50+1 акция3 |
| ЗАО «Старые серебряники» | Российская Федерация | Неактивная компания | 100 | 100 |
| Unisure Limited | Республика Кипр | Неактивная компания | 50,52 | 50,521 |

1 Предоставлены в качестве обеспечения по кредитам и займам (Прим. 14).

2 Информация о залоге акций Ratado Holding Limited приводится в Примечании 23.

3 Инвестиции Группы в эти предприятия классифицированы как совместное предприятие.

4 По состоянию на 31 декабря 2017 г. только 0,1% акционерного капитала Levium Limited, принадлежащего компании Mistalda Holdings Limited, была представлена в качестве залогового обеспечения.

Информация о приобретениях и выбытиях объектов Группы в 2016–2017 гг. приведена в Примечании 28.

# Условия осуществления хозяйственной деятельности Группы

В процессе своей деятельности Группа подвергается существенным рискам, связанным с особенностями экономической, правовой и налоговой систем Российской Федерации и Республики Кипр. Руководство Группы постоянно следит за развитием ситуации в среде, в которой Группа осуществляет свою деятельность, чтобы в полной мере оценить, как развитие событий может повлиять на деятельность Группы.

***Российская Федерация.*** Российский экономический и финансовый рынок демонстрирует признаки развивающегося рынка. Экономику страны отличает высокая зависимость от цен на нефть и газ. Нормативно-правовая база и налоговая система Российской Федерации постоянно уточняются и совершенствуются, однако во многих случаях их положения допускают различные толкования и подвержены частым изменениям (Примечание 23).

Конфликт на Украине и связанные с ним события привели к пересмотру оценок рисков ведения бизнеса в Российской Федерации в сторону увеличения. Введение экономических санкций в отношении российских граждан и юридических лиц со стороны Европейского союза, Соединенных Штатов Америки, Японии, Канады, Австралии и других стран, а также ответных санкций, введенных правительством Российской Федерации, привело к увеличению экономической неопределенности, в том числе бóльшей волатильности на рынках капитала, падению курса российского рубля, сокращению объема иностранных и внутренних прямых инвестиций, а также существенному снижению доступности источников долгового финансирования. В частности, некоторые российские компании могут испытывать сложности при получении доступа к международному фондовому рынку и рынку заемного капитала, что может привести к усилению их зависимости от российских банков с государственным участием. Оценить последствия введенных санкций и угрозы введения новых санкций в будущем в долгосрочной перспективе представляется затруднительным.

В результате в 2017 г.:

* курс ЦБ РФ составлял 60,6569 руб. и 57,6002 руб. за 1 доллар США на 1 января 2017 г. и   
  31 декабря 2017 г. соответственно, и в течение года курс колебался в диапазоне от   
  54,8453 руб. до 60,7503 руб. за 1 доллар США;
* ключевая ставка рефинансирования ЦБ РФ была снижена с 10,0% до 7,75% годовых;
* объем банковского кредитования снизился в связи с тем, что банки продолжали осуществлять пересмотр бизнес-моделей своих заемщиков и их способности выполнять обязательства по погашению задолженности в условиях непредсказуемых изменений курсов валют;
* в 2017 году агентство Fitch Ratings снизило кредитный рейтинг России до отметки BBB-, агентство Standard & Poor’s понизило его до BB+, а агентство Moody’s Investors Service – до отметки Ba1. Fitch Ratings улучшило прогноз с «негативного» до «стабильного» и сохранило суверенный рейтинг России на инвестиционном уровне. Standard & Poor’s улучшило прогноз со «стабильного» до «позитивного», но оставило суверенный рейтинг России ниже инвестиционного уровня. Moody’s Investors Service улучшило прогноз на будущее с «негативного» до «стабильного»;
* доступ некоторых компаний к международным финансовым рынкам с целью привлечения заемных средств был ограничен.

Финансовые рынки по-прежнему характеризуются отсутствием стабильности, частыми и существенными изменениями цен и увеличением спредов по торговым операциям. После   
31 декабря 2017 г.:

* курс ЦБ РФ колебался в диапазоне от 55,6717 руб. до 64,0626 руб. за 1 доллар США;
* ключевая ставка рефинансирования ЦБ РФ была снижена с 7,75% до 7,25% годовых;
* рейтинговое агентство Standard & Poor’s улучшило кредитный рейтинг России до инвестиционного уровня BBB- и изменило прогноз с «позитивного» на «стабильный».

Хотя значительная доля арендного дохода Группы выражена в долларах США, арендаторы осуществляют свою деятельность в России и получают бóльшую часть своего дохода в национальной валюте РФ.

2 Условия осуществления хозяйственной деятельности Группы (продолжение)

Эти факторы могут оказать значительное влияние на деятельность и финансовое положение Группы в будущем, при этом последствия такого влияния сложно прогнозировать. Дальнейшие изменения в экономической ситуации и нормативно-правовом регулировании и их влияние на деятельность Группы могут отличаться от текущей оценки руководства.

***Республика Кипр.*** За последние годы ситуация в экономике Республики Кипр серьезно ухудшилась, причиной чему стал разразившийся несколько лет назад экономический кризис. Отдельные последствия кризиса удалось в той или иной мере преодолеть благодаря переговорам и договоренностям, достигнутым с Европейской комиссией, Европейским ЦБ и Международным валютным фондом (далее – «МВФ») об оказании финансовой помощи, условием предоставления которой являлись четкая проработка и успешная реализация Программы повышения эффективности экономики страны. Благодаря этим договоренностям также удалось провести реструктуризацию двух крупнейших (системообразующих) банков страны путем реструктуризации долговых обязательств с привлечением частного капитала.

Правительство Республики Кипр успешно и досрочно выполнило Программу повышения эффективности экономики страны и 7 марта 2016 г. направило в МВФ извещение о прекращении программы расширенного кредитования. Страна вновь получила доступ к международным рынкам капитала, а из обещанной Кипру международной финансовой помощи в размере 10 млрд евро правительство использовало в общей сложности лишь 7,25 млрд евро. Согласно новым правилам, действующим в еврозоне, страна останется под наблюдением кредиторов, которые по завершении Программы дважды в год будут наносить контрольные визиты до тех пор, пока не будет погашено 75% полученной суммы экономической помощи.

Но несмотря на признаки улучшения ситуации, особенно макроэкономической ситуации, включая рост ВВП и снижение уровня безработицы, серьезные проблемы все же остаются и могут повлиять на подготовленные руководством Компании оценки потоков денежных средств и обесценения финансовых и нефинансовых активов.

Руководство Группы считает, что принимает все необходимые меры для поддержания жизнеспособности Группы и развития ее бизнеса в сложившихся хозяйственно-экономических условиях, а также уверено, что Группа сможет продолжать осуществлять свою деятельность непрерывно.

# Принципы составления финансовой отчетности и краткий обзор основных положений учетной политики

***Принципы составления финансовой отчетности.*** Данная консолидированная финансовая отчетность Компании была подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности («МСФО»), принятыми Европейским союзом, и требованиями Главы 113 Закона о компаниях Республики Кипр по методу первоначальной (исторической) стоимости, учитывающему справедливую стоимость помещений, инвестиционной недвижимости и производных финансовых инструментов.

Как указано в Примечании 23, руководство по мере возможности следит за ходом судебных разбирательств с участием конечного выгодоприобретателя Группы. Если по результатам судебных разбирательств структура собственности изменится, держатели облигаций, кредиторы первой очереди и иные кредиторы могут не согласиться с таким развитием событий, в результате чего Группе может быть направлено уведомление о неисполнении ею обязательств, содержащее требование немедленного возврата кредитов и займов.

Настоящая консолидированная финансовая отчетность подготовлена с использованием допущения о непрерывности деятельности.

Далее представлено описание основных принципов учетной политики, применявшихся при подготовке настоящей консолидированной финансовой отчетности.

3 Принципы составления финансовой отчетности и краткий обзор основных положений учетной политики (продолжение)

***Функциональная валюта.*** Отдельная финансовая отчетность каждой компании в составе Группы составляется в валюте основной экономической среды, в которой компания осуществляет свою деятельность («функциональная валюта»). Функциональной валютой Компании является доллар США. Функциональной валютой компаний, владеющих недвижимостью, является российский рубль. См. Примечание 4.

***Валюта представления.*** Все суммы, отраженные в настоящей консолидированной финансовой отчетности, представлены в тысячах долларов США.

На 31 декабря 2017 г. официальный обменный курс, использованный для пересчета остатков по операциям в иностранной валюте, составлял 57,6002 руб. за 1 доллар США (на 31 декабря   
2016 г. – 60,6569 руб. за 1 доллар США); средневзвешенный обменный курс, рассчитываемый на ежедневной основе и использованный для пересчета доходов и расходов, составил 58,3529 руб. за 1 доллар США (в 2016 году – 67,0349 руб. за 1 доллар США).

***Консолидированная финансовая отчетность.*** Дочерние предприятия – это объекты инвестиций, включая структурированные предприятия, которые Группа контролирует в силу того, что (i) имеет правомочность направлять значимую деятельность объектов инвестиций, которая оказывает существенное влияние на доходы таких объектов; (ii) подвергается рискам или имеет права на получение переменных доходов вследствие своего участия в данных объектах инвестиций, и (iii) может использовать свои правомочия в отношении объектов инвестиций с целью влияния на величину доходов инвестора. Для оценки того, имеет ли Группа правомочия в отношении другого лица, рассматривается наличие и влияние действительных прав, включая потенциальные права голоса. Чтобы право считалось действительным, его обладатель должен быть способен реализовать такое право на практике, когда требуется принятие решения относительно значимой деятельности объекта инвестиций. Группа может иметь правомочия в отношении объекта инвестиций, даже если не имеет большинства прав голоса в объекте инвестиций. В этом случае Группа оценивает объем своих прав голоса относительно размера и распределения долей между другими держателями голосующих инструментов с целью определить, имеет ли она правомочия в отношении объекта инвестиций де-факто. Права других инвесторов, имеющие защитительный характер, т.е. права, связанные с ситуациями фундаментальных изменений в деятельности объекта инвестиций, или права, которые могут вступать в силу только в особых случаях, не мешают Группе иметь контроль над объектом инвестиций. Консолидация дочерних предприятий начинается с даты перехода к Группе контроля над ними (дата их приобретения) и прекращается с даты его окончания.

Для учета приобретения дочерних предприятий, отвечающих определению бизнеса, используется метод приобретения. Приобретенные идентифицируемые активы и обязательства и условные обязательства, принятые в ходе сделки по объединению бизнеса, оцениваются по их справедливой стоимости на дату приобретения независимо от величины неконтролирующей доли.

Группа, в зависимости от ситуации, оценивает неконтролирующую долю, которая представляет собой действительную долю участия и которая дает своему владельцу право на пропорциональную долю в сумме чистых активов в случае ликвидации, (a) либо по справедливой стоимости, либо (b) по пропорциональной доле держателей неконтролирующей доли в сумме чистых активов приобретаемого объекта. Неконтролирующие доли, не являющиеся действительными долями участия, оцениваются по справедливой стоимости.

Гудвилл возникает при приобретении дочерних предприятий и представляет собой превышение переданного возмещения над долей Группы в чистой справедливой стоимости чистых идентифицируемых активов, обязательств и условных обязательств приобретаемой компании, а также справедливой стоимости неконтролирующей доли в приобретаемой компании. Любая отрицательная сумма при этом («отрицательный гудвилл» или «выгодная покупка») признается в составе прибыли или убытка за период после того, как руководство проведет переоценку того, удалось ли выявить все приобретенные активы и все принятые на себя обязательства, включая условные, а также проверит необходимость их оценки.

3 Принципы составления финансовой отчетности и краткий обзор основных положений учетной политики (продолжение)

Возмещение, переданное приобретаемой компании, оценивается по справедливой стоимости проданных активов, выпущенных долевых инструментов и принятых на себя обязательств, включая справедливую стоимость активов или обязательств по соглашениям об условном возмещении, но исключая расходы, связанные с приобретением, в частности расходы на консультационные, юридические услуги, услуги по оценке и аналогичные профессиональные услуги. Затраты по сделке приобретения и понесенные в связи с выпуском долевых инструментов вычитаются из собственного капитала; затраты по сделке, понесенные в связи с выпуском долговых инструментов в рамках объединения бизнеса, вычитаются из балансовой стоимости долга; остальные же затраты, связанные с приобретением бизнеса, отражаются в расходах периода.

При подготовке консолидированной финансовой отчетности исключаются остатки по расчетам внутри Группы, операции внутри Группы, а также нереализованная прибыль по таким операциям. Нереализованные убытки исключаются аналогично нереализованной прибыли, кроме тех случаев, когда имеются признаки обесценения. Материнская компания и все ее дочерние предприятия применяют единую учетную политику, которая соответствует учетной политике, принятой Группой.

Неконтролирующая доля представляет собой ту часть чистых результатов деятельности и собственного капитала дочернего предприятия, которая приходится на доли участия, не принадлежащие Группе прямо или косвенно. Неконтролирующая доля участия является отдельной статьей собственного капитала Группы.

В случае приобретения дочерних предприятий, не отвечающих определению бизнеса, Группа распределяет стоимость между отдельными идентифицируемыми активами и обязательствами исходя из их относительной справедливой стоимости на дату приобретения. В результате таких операций или событий гудвилл или отложенные налоги не возникают.

***Инвестиции в совместно контролируемые предприятия.*** Согласно МСФО (IFRS) 11 «Соглашения о совместном предпринимательстве», инвестиции в такие соглашения классифицируются либо как совместные операции, либо как совместные предприятия в зависимости от договорных прав и обязательств каждого инвестора. Группа оценила характер своих соглашений о совместном предпринимательстве и пришла к выводу, что они относятся к совместным предприятиям. Учет совместных предприятий производится по методу долевого участия.

Согласно методу долевого участия, доли в совместных предприятиях первоначально учитываются по фактической стоимости, а затем корректируются с целью признания доли Группы в прибылях или убытках после приобретения и изменений в прочем совокупном доходе. Когда доля Группы в убытках совместного предприятия равна или превышает ее долю в совместных предприятиях (включая любые долгосрочные доли, которые, по сути, являются частью чистых инвестиций Группы в совместные предприятия), Группа не признает дальнейшие убытки, если только не взяла на себя обязательства или не осуществила платежи от имени совместных предприятий.

Нереализованная прибыль, возникшая по результатам операций между Группой и ее совместными предприятиями, исключается пропорционально доле Группы в таких предприятиях. Нереализованные убытки также исключаются, если только операция не указывает на признаки обесценения передаваемого актива. В отдельных случаях в учетную политику совместных предприятий вносились изменения с целью приведения ее в соответствие с учетной политикой Группы.

***Покупка и продажа неконтролирующих долей.*** Группа применяет модель экономического субъекта для учета операций с держателями неконтролирующих долей. Любая разница между уплаченным при приобретении возмещением и балансовой стоимостью приобретенных неконтролирующих долей напрямую отражается в составе собственного капитала в качестве операции с капиталом. Группа признает разницу между возмещением в рамках сделки продажи и балансовой стоимостью проданных неконтролирующих долей в качестве операции с капиталом в консолидированном отчете об изменениях в собственном капитале.

3 Принципы составления финансовой отчетности и краткий обзор основных положений учетной политики (продолжение)

***Выбытие дочерних, совместно контролируемых компаний или ассоциированных предприятий.*** Когда Группа прекращает оказывать контроль или значительное влияние, ее доля в компании переоценивается до справедливой стоимости, а разница в балансовой стоимости признается в составе прибыли или убытка за период. Справедливая стоимость любой сохраняемой доли в предприятии представляет собой первоначальную балансовую стоимость для целей последующего учета такой доли в качестве ассоциированного предприятия или финансового актива. Кроме того, любые суммы, ранее отраженные в прочем совокупном доходе в отношении этой компании, учитываются так, как если бы Группа непосредственно распоряжалась соответствующими активами или обязательствами. Это может означать, что суммы, ранее признанные в составе прочего совокупного дохода, переносятся в состав прибыли или убытка за период.

Если доля в ассоциированном предприятии уменьшается, но значительное влияние сохраняется, только пропорциональная доля сумм, ранее признанных в прочем совокупном доходе, реклассифицируется, если применимо, в состав прибыли или убытка за период.

***Основные методы оценки финансовых инструментов.*** В зависимости от принятой классификации финансовые инструменты отражаются по справедливой или амортизируемой стоимости в описываемом ниже порядке.

Справедливая стоимость – это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки. Наилучшим подтверждением справедливой стоимости является котируемая цена на активном рынке. Активный рынок – это рынок, на котором операции с активом или обязательством проводятся с достаточной частотой и в достаточном объеме, позволяющем получать информацию об оценках на постоянной основе.

Справедливая стоимость финансовых инструментов, обращающихся на активном рынке, оценивается как произведение котируемой цены на отдельный актив или обязательство и количества, находящегося в собственности компании. Это относится и к ситуации, когда обычный дневной объем торгов на рынке недостаточен с учетом находящегося в собственности количества инструментов, и размещение заказов на продажу позиции в рамках одной сделки может повлиять на котируемую цену.

Для оценки справедливой стоимости определенных финансовых инструментов, для которых недоступна информация о ценах на внешнем рынке, используются такие методы оценки, как модели дисконтированных денежных потоков или модели на основе недавних сделок между независимыми сторонами или на основе анализа финансовых данных объектов инвестиций. Результаты оценки справедливой стоимости анализируются и распределяются по уровням иерархии справедливой стоимости следующим образом: (i) к Уровню 1 относятся оценки по котируемым ценам (некорректируемым) на активных рынках для идентичных активов или обязательств; (ii) к Уровню 2 – полученные с помощью методов оценки, в которых все используемые существенные исходные данные прямо или косвенно являются наблюдаемыми для актива или обязательства (т.е. например цены), и (iii) оценки Уровня 3, которые являются оценками, основанными не только на наблюдаемых рыночных данных (т.е. оценка требует значительных ненаблюдаемых исходных данных). На конец отчетного периода предположительно были переводы между уровнями иерархии справедливой стоимости. См. Примечание 23.

*Затраты по сделке* – это дополнительные издержки, непосредственно связанные с приобретением, выпуском или выбытием финансового инструмента. Дополнительные издержки представляют собой затраты, которые не были бы осуществлены, если бы сделка не состоялась. Затраты по сделке включают суммы оплаты за услуги и комиссионные вознаграждения, выплачиваемые агентам (в том числе работникам, выступающим в роли агентов по продаже), консультантам, брокерам и дилерам, а также сборы, взимаемые регулирующими органами и фондовыми биржами, и трансфертные платежи в виде налогов и пошлин. Затраты по сделке не включают премии или скидки по займам, затраты на привлечение финансирования, а также внутренние административные расходы и общехозяйственные расходы холдинговой компании.

3 Принципы составления финансовой отчетности и краткий обзор основных положений учетной политики (продолжение)

*Амортизируемая стоимость* представляет собой сумму, по которой финансовый инструмент был признан при первоначальном признании за вычетом любого погашения основной суммы задолженности, включая начисленные проценты, а в случае финансовых активов – за вычетом любого списания понесенных убытков от обесценения. Начисленные проценты включают амортизацию затрат по сделке, отложенных при первоначальном признании, и любых премий или скидок с суммы погашения, рассчитанных с использованием метода эффективной процентной ставки. Начисленные процентные доходы и расходы, включая как накопленный купонный доход, так и амортизированную скидку или премию (в том числе вознаграждение, отложенное при возникновении), если таковые имеются, не отражаются отдельно и включаются в балансовую стоимость соответствующих статей в консолидированном отчете о финансовом положении.

*Метод эффективной ставки процента* – это метод распределения процентных доходов или процентных расходов в течение соответствующего периода с целью получения постоянной периодической ставки процента (эффективной процентной ставки) на балансовую стоимость инструмента. Эффективная ставка процента представляет собой ставку дисконтирования ожидаемых будущих денежных выплат или поступлений (за исключением будущих кредитных убытков) на протяжении расчетного срока полезного использования финансового инструмента или, при необходимости, в течение более короткого периода до чистой балансовой стоимости финансового инструмента. Эффективная ставка процента дисконтирует денежные потоки по инструментам с плавающей процентной ставкой до следующей даты пересмотра процентной ставки, за исключением премии или скидки, которые отражают кредитный спред по отношению к плавающей ставке инструмента, или других переменных величин, которые не приводятся в соответствие с рыночной ставкой. Такие премии или скидки амортизируются в течение всего расчетного срока полезного использования финансового инструмента.

Расчет приведенной стоимости включает все вознаграждения, уплаченные или полученные между сторонами договора, которые являются неотъемлемой частью эффективной ставки процента (см. политику признания доходов и расходов).

***Классификация финансовых активов.*** Группа классифицирует свои финансовые активы по следующим категориям оценки: займы и дебиторская задолженность, финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток.

***Займы выданные.*** Займы представляют собой некотируемые непроизводные финансовые активы с фиксированными или определяемыми выплатами, отличные от тех, которые Группа намерена продать в ближайшем будущем. Займы первоначально отражаются по справедливой стоимости плюс затраты по сделке. Справедливая стоимость при первоначальном признании лучше всего подтверждается ценой сделки. После первоначального признания займы и дебиторская задолженность оцениваются по амортизируемой стоимости с использованием метода эффективной ставки процента.

***Обесценение финансовых активов, учитываемых по амортизируемой стоимости.*** Резерв под обесценение финансовых активов, учитываемых по амортизируемой стоимости, создается в том случае, если существует объективное подтверждение невозможности получения Группой всех сумм задолженности в соответствии с первоначальными условиями ее погашения. Размер резерва представляет собой разницу между балансовой стоимостью актива и приведенной стоимостью ожидаемых будущих потоков денежных средств, дисконтированных по эффективной ставке процента. Величина резерва отражается в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе в составе прочих операционных расходов.

Основными факторами, которые Группа учитывает при определении обесценения дебиторской задолженности, являются ее просроченный статус и возможность реализации соответствующего обеспечения, если таковое имеется.

Также для определения наличия объективных доказательств того, что имеется убыток от обесценения, применяются следующие основные критерии:

* любая часть дебиторской задолженности просрочена, и задержка в оплате не связана с задержкой, вызванной системами расчетов;

3 Принципы составления финансовой отчетности и краткий обзор основных положений учетной политики (продолжение)

* контрагент испытывает значительные финансовые затруднения, о чем свидетельствует его финансовая информация, полученная Группой;
* контрагент рассматривает возможность банкротства или финансовой реорганизации;
* произошло неблагоприятное изменение платежного статуса контрагента в результате изменений в экономических условиях страны или региона, оказывающих влияние на контрагента.

***Финансовые гарантии.*** Финансовые гарантии представляют собой безотзывные договоры, обязывающие Группу произвести определенные выплаты держателю гарантии для возмещения убытка, понесенного последним в результате того, что указанный в договоре должник не смог осуществить платеж в сроки, установленные условиями долгового инструмента. Финансовые гарантии первоначально признаются по справедливой стоимости, которая, как правило, подтверждается суммой полученного вознаграждения. Данная сумма амортизируется линейным методом на протяжении всего срока действия гарантии. На конец каждого отчетного периода гарантии оцениваются по наибольшей из двух величин: (i) неамортизированному остатку от первоначально признанной суммы или (ii) наилучшей оценке расходов, необходимых для погашения обязательства на конец отчетного периода.

***Классификация финансовых обязательств.*** Группа классифицирует свои финансовые обязательства, за исключением производных финансовых инструментов, как финансовые обязательства, учитываемые по амортизируемой стоимости.

***Первоначальное признание финансовых инструментов.*** Все финансовые инструменты, учитываемые по амортизируемой стоимости, первоначально учитываются по справедливой стоимости плюс затраты по сделке. Справедливая стоимость при первоначальном признании лучше всего подтверждается ценой сделки. Прибыль или убыток от первоначального признания отражаются только в том случае, если существует разница между справедливой стоимостью и ценой сделки, о чем могут свидетельствовать другие наблюдаемые текущие сделки на рынке с тем же самым инструментом или метод оценки, исходные данные для которого включают только данные с наблюдаемых рынков.

Все сделки по покупке и продаже финансовых активов, требующие предоставления активов в сроки, установленные нормативно-правовыми актами или правилами рынка («обычная» покупка и продажа), отражаются на дату совершения сделки, то есть на дату, когда Группа обязуется предоставить финансовый актив. Все остальные сделки по покупке признаются, когда Группа становится стороной по договору в отношении указанных инструментов.

Группа использует методы дисконтирования денежных потоков для определения справедливой стоимости производных финансовых инструментов, займов, полученных и предоставленных связанным сторонам, которые не торгуются на активном рынке. При этом может возникать разница между справедливой стоимостью при первоначальном признании, которая считается ценой сделки, и суммой, определенной при первоначальном признании с использованием указанного метода оценки. Такая разница амортизируется линейным методом на протяжении срока действия производных финансовых инструментов или займов, полученных или предоставленных связанным сторонам.

Изменения справедливой стоимости производных финансовых инструментов отражаются непосредственно в прибыли или убытке за период в составе финансовых доходов или расходов.

***Прекращение признания финансовых активов.*** Группа прекращает признание финансовых активов в тот момент, когда (i) активы погашаются или иным образом истекает срок действия договорных прав на потоки денежных средств от них, или (ii) Группа передала практически все риски и выгоды, связанные с владением этими активами, или (iii) не передала, но и не сохранила за собой практически все риски и выгоды, связанные с владением активами, но при этом передала третьей стороне контроль над ними. Контроль сохраняется, если контрагент не имеет практической возможности продать актив целиком несвязанной третьей стороне без необходимости введения дополнительных ограничений на продажу.

3 Принципы составления финансовой отчетности и краткий обзор основных положений учетной политики (продолжение)

***Прекращение признания финансовых обязательств.*** Группа прекращает признание финансового обязательства или его части в тот момент, когда исполняются или аннулируются ее обязанности по соответствующему договору или истекает срок их действия.

***Взаимозачет активов и обязательств.*** Финансовые активы и обязательства взаимозачитываются и показываются в консолидированном отчете о финансовом положении в свернутом виде в том случае, если существует юридически закрепленное право и желание урегулировать задолженность путем взаимозачета или если есть намерение одновременно реализовать актив и урегулировать обязательство. Такое право взаимозачета (a) не должно зависеть от какого-либо будущего события и (b) должно иметь юридическую силу во всех следующих случаях: (i) в ходе обычной хозяйственной деятельности; (ii) в случае неисполнения обязательства и (iii) в случае неплатежеспособности или банкротства.

***Производные финансовые инструменты.*** Производные финансовые инструменты учитываются по справедливой стоимости. Все производные финансовые инструменты отражаются по справедливой стоимости в качестве активов, когда значение их справедливой стоимости является положительным, и в качестве обязательств, когда оно является отрицательным. Изменения в справедливой стоимости производных финансовых инструментов включаются в прибыль или убыток за год. Группа не применяет учет хеджирования.

Некоторые производные инструменты, встроенные в другие финансовые инструменты, учитываются как отдельные производные финансовые инструменты, если их риски и экономические характеристики не связаны тесным образом с рисками и экономическими характеристиками, присущими основному договору.

***Основные средства.*** Основные средства отражаются по себестоимости или переоцененной стоимости, как описано ниже, за вычетом накопленных сумм амортизации и резерва под обесценение (если применимо). Себестоимость основных средств приобретенных дочерних предприятий представляет собой их расчетную справедливую стоимость на дату приобретения.

Помещения переоцениваются на регулярной основе, с тем чтобы их балансовая стоимость не отличалась существенно от стоимости, которая была бы определена с использованием данных об их справедливой стоимости на конец отчетного периода. Увеличение балансовой стоимости, возникающее при переоценке зданий, относится на прочий совокупный доход и увеличивает прирост стоимости от переоценки в составе собственного капитала. Уменьшение, которое компенсирует предыдущее увеличение стоимости того же самого актива, отражается в составе прочего совокупного дохода и уменьшает ранее признанный прирост стоимости от переоценки в собственном капитале. Все прочие уменьшения относятся на прибыль или убыток за год.

Резерв по переоценке в составе собственного капитала переносится непосредственно на нераспределенную прибыль, когда прирост стоимости от переоценки реализуется либо при изъятии актива из эксплуатации, либо при его выбытии.

Расходы на мелкий ремонт и техническое обслуживание относятся на затраты по мере их возникновения. Затраты на замену основных деталей или компонентов помещений и оборудования капитализируются, а замененный компонент изымается из эксплуатации.

На конец каждого отчетного периода руководство Группы определяет наличие признаков обесценения основных средств. При выявлении таких признаков руководство оценивает возмещаемую величину, которая определяется как наибольшая из двух величин – справедливой стоимости актива за вычетом расходов на продажу или его ценности использования.

Балансовая стоимость уменьшается до возмещаемой суммы, а убыток от обесценения признается в составе прибыли или убытка за год в сумме, превышающей предыдущий прирост стоимости от переоценки в составе собственного капитала. Убыток от обесценения актива, признанный в прошлых отчетных периодах, восстанавливается, если произошло изменение в оценках, использованных для определения ценности использования или справедливой стоимости актива за вычетом расходов на продажу.

Прибыль и убытки от выбытия, определенные путем сравнения вырученных в результате средств с балансовой стоимостью, отражаются в составе прибыли или убытка за период как прочие операционные доходы или расходы.

3 Принципы составления финансовой отчетности и краткий обзор основных положений учетной политики (продолжение)

***Амортизация.*** Амортизация основных средств рассчитывается линейным методом с целью распределения их себестоимости или переоцененной стоимости на их остаточную стоимость в течение расчетного срока полезного использования:

|  |  |
| --- | --- |
|  | **Сроки полезного использования (лет)** |
|  |  |
| Помещения | 50 |
| Компьютерное оборудование | 5 |
| Офисное оборудование | 10 |
|  |  |

Остаточная стоимость актива представляет собой сумму, которая могла бы быть получена Группой в результате выбытия актива за вычетом расходов на его продажу, если бы актив уже выработал свой ресурс и находился в состоянии, в котором он должен находиться после окончания срока его полезного использования. Остаточная стоимость актива равна нулю, если Группа планирует использовать актив до окончания физического срока его эксплуатации. Остаточная стоимость активов и сроки полезного использования пересматриваются и при необходимости корректируются в конце каждого отчетного периода.

***Инвестиционная недвижимость.*** Инвестиционная недвижимость – это недвижимость, принадлежащая Группе, которая не занята ею и предназначена для получения дохода от сдачи в аренду или прироста стоимости. Инвестиционная недвижимость включает объекты незавершенного строительства, предназначенные для будущего использования в качестве инвестиционной недвижимости.

Первоначально инвестиционная недвижимость признается по себестоимости, включая затраты по сделке, а в последующем переоценивается по справедливой стоимости с учетом рыночных условий на конец отчетного периода. Справедливая стоимость инвестиционной недвижимости – это цена, которая могла бы быть получена при продаже актива при совершении операции на организованном рынке, без вычета затрат по сделке. Наилучшим образом справедливая стоимость подтверждается текущими ценами на активном рынке для аналогичных объектов недвижимости с тем же местонахождением и в таком же состоянии. В отсутствие информации о текущих ценах на активном рынке Группа рассматривает информацию из различных источников, в том числе:

1. текущие цены на активном рынке для иных объектов недвижимости, находящихся в ином состоянии и имеющих иное местонахождение, при условии их корректировки с учетом указанных различий;
2. недавние цены на аналогичную недвижимость на менее активных рынках, скорректированные с учетом любых изменений в экономических условиях с даты совершения операций по этим ценам;
3. прогнозы дисконтированных денежных потоков на основе надежных оценок будущих потоков денежных средств, подкрепленные условиями любых существующих договоров аренды или других договоров и, по возможности, внешними доказательствами, такими как текущая рыночная арендная плата за аналогичные объекты в том же месте и состоянии, причем используемая ставка дисконтирования должна отражать текущую рыночную оценку неопределенности в отношении сумм и сроков движения денежных средств, и
4. предложения по продаже от участников рынка.

Для определения рыночной стоимости инвестиционной недвижимости Группы руководство использует отчеты независимых оценщиков, имеющих соответствующую подтвержденную профессиональную квалификацию, а также недавний опыт оценки недвижимости аналогичного типа и на схожей территории.

Инвестиционная недвижимость, возводимая или реконструируемая с целью дальнейшего постоянного использования в качестве таковой, и дальше оценивается по справедливой стоимости.

3 Принципы составления финансовой отчетности и краткий обзор основных положений учетной политики (продолжение)

Чистая прибыль от корректировки инвестиционной недвижимости до справедливой стоимости отражается в консолидированном отчете о прибылях и убытках. Прибыли или убытки от выбытия инвестиционной недвижимости рассчитываются как сумма вырученных средств за вычетом балансовой стоимости.

Последующие расходы (за исключением компенсаций за отделку арендаторам Группы, которые отражаются как уменьшение арендных доходов равномерно в течение всего периода аренды) капитализируются только в тех случаях, когда существует вероятность получения Группой в будущем экономических выгод от данной недвижимости, и ее стоимость может быть надежно оценена. Все прочие расходы на ремонт и техническое обслуживание относятся на затраты по мере их возникновения.

Если объект инвестиционной недвижимости занимает владелец, такой объект реклассифицируется в категорию основных средств, а его балансовая стоимость на дату реклассификации принимается за его условную первоначальную стоимость, на которую в дальнейшем будет начисляться амортизация.

Инвестиционная недвижимость также включает долгосрочно арендуемые земельные участки по соглашению об операционной аренде, которая учитывается как финансовая аренда в соответствии с МСФО (IAS) 40 «Инвестиционная недвижимость» и МСФО (IAS) 17 «Аренда». Каждый арендный платеж по долгосрочно арендуемым земельным участкам распределяется между обязательными и финансовыми выплатами, с тем чтобы обеспечить постоянную ставку по неурегулированной разнице между доходами и расходами. Соответствующие обязательства по аренде, за вычетом финансовых расходов, включаются в краткосрочные и долгосрочные арендные обязательства по арендуемым земельным участкам. Процентный компонент финансовых расходов отражается в составе прибыли или убытка в течение срока действия договора аренды таким образом, чтобы ставка, по которой начисляются проценты на оставшуюся часть арендных обязательств за каждый период, была постоянной.

Перевод в категорию инвестиционной недвижимости или исключение из данной категории производится при изменении предназначения объекта, подтверждаемого:

1. началом использования недвижимости в качестве недвижимости, занимаемой владельцем, – при переводе из категории инвестиционной недвижимости в категорию основных средств;
2. началом строительства в целях продажи – при переводе из категории инвестиционной недвижимости в категорию запасов;
3. завершением периода, в течение которого владелец занимал недвижимость, – при переводе из категории основных средств в категорию инвестиционной недвижимости; и
4. началом операционной аренды по договору с другой стороной – при переводе из категории запасов в категорию инвестиционной недвижимости.

***Не завершенные строительством объекты жилой недвижимости.*** Не завершенные строительством объекты жилой недвижимости отражаются по наименьшей из двух величин – себестоимости или чистой цене продажи. Чистая цена продажи представляет собой предполагаемую (расчетную) цену продажи запасов в ходе обычной деятельности предприятия за вычетом затрат на завершение строительства и продажу. Себестоимость жилой недвижимости, не завершенной строительством, определяется с использованием специального метода, в соответствии с которым установленные расходы относятся на идентифицированные объекты жилой недвижимости, не завершенные строительством.

Стандартный операционный цикл строительного проекта может превышать 12 месяцев. Даже если реализация жилой недвижимости, не завершенной строительством, не ожидается в течение 12 месяцев после отчетной даты, такая недвижимость классифицируется как оборотные активы.

3 Принципы составления финансовой отчетности и краткий обзор основных положений учетной политики (продолжение)

***Предоплаты.*** Предоплаты отражаются по себестоимости за вычетом резерва под обесценение. Предоплата классифицируется как долгосрочная, когда ожидается, что товары или услуги, связанные с предоплатой, будут получены через год или позже, или когда предоплата относится к активу, который будет классифицироваться как внеоборотный при первоначальном признании. Предоплаты за приобретение активов переносятся на балансовую стоимость актива после получения Группой контроля над активом и при наличии вероятности получения Группой в будущем экономических выгод от использования указанного актива. Прочие предоплаты признаются в составе прибыли или убытка тогда, когда товары или услуги, связанные с предоплатами, получены.

При наличии признаков того, что активы, товары или услуги, связанные с предоплатой, не будут получены, балансовая стоимость предоплаты соответственно списывается, а соответствующий убыток от обесценения признается в составе прибыли или убытка за год.

***Налог на добавленную стоимость.*** Налог на добавленную стоимость по реализованным товарам и услугам подлежит перечислению в бюджет на более раннюю из дат – (а) погашения дебиторской задолженности покупателями или (b) поставки товаров или услуг покупателям. НДС по приобретенным товарам и услугам обычно возмещается путем зачета против суммы НДС по реализованным товарам и услугам по получении счета-фактуры на уплату НДС. Налоговыми органами предусмотрен расчет с бюджетом по НДС путем зачета встречных требований.

НДС по приобретенным товарам и услугам и НДС к возмещению налоговыми органами представляются как НДС к возмещению в консолидированном отчете о финансовом положении. Обязательства перед налоговыми органами по НДС отражаются как часть торговой и прочей кредиторской задолженности.

В тех случаях, когда под обесценение дебиторской задолженности был сформирован соответствующий резерв, убыток от обесценения отражается в размере валовой суммы дебиторской задолженности, включая НДС.

***Торговая и прочая дебиторская задолженность.*** Торговая и прочая дебиторская задолженность отражаются по амортизируемой стоимости с применением метода эффективной ставки процента.

***Денежные средства и их эквиваленты.*** К денежным средствам и их эквивалентам относятся денежные средства в кассе и остатки на банковских счетах со сроком погашения не более трех месяцев. Денежные средства и их эквиваленты отражаются по амортизируемой стоимости с применением метода эффективной ставки процента.

Для целей подготовки консолидированного отчета о движении денежных средств остатки денежных средств с ограничением использования исключены из состава денежных средств и их эквивалентов.

***Кредиты и займы.*** Кредиты и займы отражаются по амортизируемой стоимости с применением метода эффективной ставки процента.

***Капитализация затрат по кредитам и займам.*** Затраты на кредиты и займы, непосредственно связанные с приобретением, строительством или производством актива, для подготовки которого к предполагаемому использованию или продаже требуется значительное время (актив, отвечающий критериям), капитализируются в составе себестоимости такого актива.

Капитализация затрат по кредитам и займам продолжается до даты, когда активы практически готовы для их использования или продажи. Группа капитализирует затраты по кредитам и займам, которых можно было бы избежать, если бы она не производила капитальные затраты на активы, отвечающие указанным критериям. Капитализированные затраты по кредитам и займам рассчитываются по средней стоимости привлечения финансирования Группой (к расходам на активы, отвечающие требованиям, применяется показатель средневзвешенных процентных расходов), за исключением случаев, когда средства заимствуются специально для целей получения такого актива. Когда это происходит, фактически понесенные затраты по кредитам и займам за вычетом любых инвестиционных доходов от временных вложений этих кредитов и займов капитализируются.

3 Принципы составления финансовой отчетности и краткий обзор основных положений учетной политики (продолжение)

***Обязательства по финансовой аренде.*** В тех случаях, когда Группа является арендатором по договору аренды, по условиям которого к ней переходят по существу все риски и выгоды, связанные с правом собственности, или если Группа является арендатором по договору операционной аренды, которая классифицируется как аренда инвестиционной недвижимости, арендуемые активы капитализируются в составе инвестиционной недвижимости на дату начала арендных отношений по наименьшей из двух величин – справедливой стоимости арендуемых активов или приведенной стоимости минимальных арендных платежей. Каждый арендный платеж распределяется между обязательными и финансовыми выплатами, с тем чтобы обеспечить постоянную ставку по неурегулированной разнице между доходами и расходами. Соответствующие обязательства по аренде за вычетом финансовых расходов включаются в состав кредитов и займов. Процентные расходы отражаются в отчете о прибылях и убытках в течение всего срока аренды по методу эффективной ставки процента.

***Депозиты арендаторов.*** Депозиты арендаторов представляют собой авансы, предоставленные арендаторами в качестве гарантий в течение срока аренды, и подлежат погашению Группой по прекращении действия договоров аренды. Депозиты арендаторов первоначально признаются по справедливой стоимости, а в дальнейшем отражаются по амортизируемой стоимости с использованием метода эффективной ставки процента. Любая разница между первоначально признанной суммой и суммой погашения учитывается как отложенная выручка и амортизируется линейным методом в течение срока аренды. Депозит арендатора впоследствии оценивается по амортизируемой стоимости, а процентные расходы отражаются в течение срока аренды в составе финансовых расходов.

***Налог на прибыль.*** Налог на прибыль указан в настоящей консолидированной финансовой отчетности в соответствии с налоговым законодательством, принятым или по существу вступившим в силу на конец отчетного периода. Налог на прибыль включает текущий и отложенный налог и отражается в составе прибыли или убытка за год, за исключением случаев, когда он признается непосредственно в составе прочего совокупного дохода или собственного капитала, поскольку относится к операциям, которые также признаются в том же или в другом периоде непосредственно в составе прочего совокупного дохода или собственного капитала.

Текущий налог – это сумма, которая должна быть уплачена или возмещена налоговыми органами в отношении налогооблагаемой прибыли или убытков за текущий и предыдущие периоды. Другие налоги, помимо налога на прибыль, отражаются в составе общехозяйственных и административных расходов и операционных расходов по инвестиционной недвижимости.

Отложенный налог на прибыль отражается по балансовому методу учета обязательств и начисляется в отношении убытков, уменьшающих налогооблагаемую прибыль будущих периодов, и временных разниц, возникающих между налоговой оценкой активов и обязательств и их балансовой стоимостью. В соответствии с принципом исключения при первоначальном признании отложенные налоги не признаются в отношении временных разниц, возникающих при первоначальном признании актива или обязательства по сделке, не являющейся сделкой по объединению бизнеса, если данная сделка при первоначальном признании не влияет ни на бухгалтерскую, ни на налогооблагаемую прибыль.

Остатки по отложенному налогу на прибыль рассчитываются по налоговым ставкам, принятым или действующим на отчетную дату, которые, как ожидается, будут применяться в период восстановления временных разниц или использования налоговых убытков. Активы и обязательства по отложенному налогу на прибыль отражаются в сальдированной сумме только в рамках отдельных компаний Группы. Отложенные налоговые активы в отношении вычитаемых временных разниц и налоговых убытков отражаются только в той мере, в какой существует вероятность того, что в будущем будет получена налогооблагаемая прибыль, достаточная для реализации данных вычетов.

Отложенный налог на прибыль применяется к нераспределенной прибыли дочерних, совместных и ассоциированных предприятий после приобретения, за исключением случаев, когда Группа контролирует политику объекта инвестиций в области дивидендов и существует вероятность того, что временная разница в обозримом будущем за счет дивидендов или как-то иначе восстановлена не будет.

3 Принципы составления финансовой отчетности и краткий обзор основных положений учетной политики (продолжение)

***Налог на имущество.*** Налог на имущество представлен в настоящей консолидированной финансовой отчетности в соответствии с законодательством, принятым или по существу вступившим в силу на конец отчетного периода. Расходы по налогу на имущество признаются в составе операционных расходов. Налоговой базой по налогу на имущество является кадастровая стоимость объектов недвижимости.

***Неопределенные налоговые позиции.*** Неопределенные налоговые позиции Группы заново оцениваются руководством по состоянию на каждый отчетный период. Обязательства отражаются по тем налоговым позициям по налогу на прибыль, которые, по мнению руководства, более вероятно, чем нет приведут к начислению дополнительных сумм налога в случае, если их будут оспаривать налоговые органы.

Оценка основывается на толковании налогового законодательства, которое было принято или по существу введено в действие на конец отчетного периода, а также любых известных судебных или иных решений по данному вопросу.

Обязательства по штрафам, пеням и налогам, помимо налога на прибыль, отражаются на основе наилучшей оценки руководством расходов, необходимых для погашения обязательств на конец отчетного периода.

***Торговая и прочая кредиторская задолженность.*** Начисление торговой и прочей кредиторской задолженности производится при выполнении контрагентом обязательств по договору и учитывается по амортизируемой стоимости по методу эффективной ставки процента.

***Акционерный капитал и эмиссионный доход.*** Обыкновенные акции классифицируются как собственный капитал. Дополнительные затраты, непосредственно связанные с выпуском новых акций, отражаются в составе собственного капитала как вычет (без учета налогов) из поступлений от выпуска акций.

Эмиссионный доход представляет собой превышение суммы полученных вкладов над номинальной стоимостью выпущенных акций. Эмиссионный доход не подлежит распределению в форме дивидендов.

Привилегированные акции классифицируются как собственный капитал только если выполнены оба условия (a) и (b) ниже: (a) акции не предусматривают договорного обязательства (i) по передаче денежных средств или другого финансового актива другой компании или (ii) обмену финансовых активов или финансовых обязательств с другой компанией на условиях, потенциально невыгодных эмитенту, и (b) расчет по акциям будет или может быть произведен собственными долевыми инструментами эмитента, и эти акции являются (i) непроизводными финансовыми инструментами, не предусматривающими обязанность эмитента передать переменное количество своих собственных долевых инструментов, или (ii) производными финансовыми инструментами, расчет по которым будет производиться исключительно путем обмена эмитентом фиксированной суммы денежных средств или иных финансовых активов на фиксированное количество его собственных долевых инструментов.

Неоплаченные акции Компании, при условии одобрения акционеров и Совета директоров, могут быть аннулированы в любое время.

***Дивиденды.*** Распределение дивидендов акционерам Компании признается как обязательство в консолидированной финансовой отчетности в том году, в котором сумма распределяемых дивидендов была надлежащим образом одобрена и Компания потеряла право распоряжаться этой суммой по своему усмотрению. Конкретнее, промежуточные дивиденды признаются в качестве обязательства в том периоде, в котором они были утверждены Советом директоров, а итоговые дивиденды – в том, в котором они были одобрены акционерами Компании.

***Признание выручки и расходов.*** Выручка включает справедливую стоимость возмещения, полученного или подлежащего получению за продажу товаров и услуг в ходе обычной хозяйственной деятельности Группы. Выручка отражается без учета НДС, возвратов и скидок.

***Арендный доход.*** Арендный доход отражается в составе прибыли или убытка линейным методом в течение всего срока действия договора аренды. Арендный доход, полученный авансом, признается в консолидированном отчете о финансовом положении как отложенный арендный доход.

3 Принципы составления финансовой отчетности и краткий обзор основных положений учетной политики (продолжение)

У Группы заключены договоры аренды с арендаторами в основном в долларах США. Арендные платежи производятся в рублях по официальному обменному курсу, установленному ЦБ РФ на дату платежа. В некоторых случаях Группа подписала дополнительные соглашения к договорам аренды, которые устанавливают либо (1) фиксированный обменный курс, который должен применяться для платежа, либо (2) фиксированный диапазон обменных курсов, который должен применяться для соответствующего платежа и верхний и нижний пределы которого используются в случае выхода текущих обменных курсов за пределы диапазона на дату платежа.

Группа учитывает полученные платежи на меньшую сумму в связи с использованием вышеупомянутых пределов как скидки и признает их линейным методом на протяжении оставшегося срока действия договора аренды. Также Группа признала встроенный производный инструмент по вышеупомянутым фиксированным обменным курсам, поскольку производные финансовые инструменты не связаны тесным образом с основным договором. Группа использует форвардные обменные курсы для оценки стоимости производного финансового инструмента. См. Примечание 22.

Выручка от продажи апартаментов признается в составе прибыли или убытка в тот момент, когда существенные риски и выгоды, связанные с владением, переданы покупателю, прекращено участие в управлении проданным объектом, характерное для владения или фактического контроля, существует вероятность получения экономических выгод от сделки и величину понесенных и потенциальных затрат по сделке можно надежно оценить.

***Операционные расходы по инвестиционной недвижимости.*** Операционные расходы по инвестиционной недвижимости отражаются в составе прибыли или убытка по мере их возникновения. Данные расходы включают только расходы, непосредственно связанные с инвестиционной недвижимостью, которая приносила арендный доход в течение года.

***Процентные доходы и расходы.*** Процентные доходы и расходы признаются методом эффективной ставки процента.

***Прочие доходы и расходы.*** Все прочие статьи доходов и расходов учитываются, как правило, по методу начисления исходя из завершения конкретной операции, оцениваемой на основе фактически оказанных услуг в соотношении к общему объему услуг, которые должны быть оказаны.

***Вознаграждение работникам.*** Заработная плата, взносы в фонды государственного пенсионного обеспечения и социального страхования Российской Федерации, оплачиваемый и неоплачиваемый накопленный за период ежегодный отпуск и больничные, премии и неденежные вознаграждения начисляются в тот период, в котором соответствующие услуги оказываются работниками Группы, и включаются в состав общехозяйственных и административных расходов. У компаний Группы нет собственных пенсионных планов.

***План выплат на основе акций.*** Некоторые директора Компании имеют право на участие в плане выплат на основе акций. У Группы есть обязательство по расчетам в рамках плана в денежных средствах, и поэтому план учитывается как операция по выплате на основе акций, предусматривающая осуществление расчетов денежными средствами. Расчет обязательств и расходов, связанных с планом, производится на основе (1) периода, необходимого для перехода права; (2) расчетной справедливой стоимости опционов; (3) ожидаемого количества опционов, которые удовлетворят условиям, определяющим переход прав, и (4) расчетных сроков исполнения опционов. На конец каждого отчетного периода обязательство в рамках плана переоценивается до справедливой стоимости через прибыль или убыток в той мере, в которой перешли права на вознаграждение. Обязательство, первоначально и на конец каждого отчетного периода вплоть до погашения, оценивается по справедливой стоимости прав, увязываемых с приростом стоимости акций, путем применения модели ценообразования опционов с учетом условий, на которых были предоставлены указанные права, и объема оказанных работниками на соответствующий момент времени услуг.

***Операции в иностранной валюте.*** Операции в иностранных валютах пересчитываются в соответствующие функциональные валюты компаний Группы по курсам на даты их совершения.

3 Принципы составления финансовой отчетности и краткий обзор основных положений учетной политики (продолжение)

Монетарные активы и обязательства пересчитываются в функциональную валюту каждой компании по официальному обменному курсу Центрального банка Российской Федерации на конец соответствующего отчетного периода. Прибыли и убытки по курсовым разницам по результатам совершения сделок и от пересчета монетарных активов и обязательств в функциональную валюту по официальным обменным курсам, действовавшим на конец отчетного периода, признаются в качестве курсовых разниц в составе прибыли или убытка за отчетный период.

Пересчет по курсу на конец отчетного периода не применяется к немонетарным статьям, которые пересчитываются по обменному курсу на дату совершения операции. Влияние изменений обменного курса на справедливую стоимость долевых ценных бумаг отражается в составе прибыли или убытка от изменения справедливой стоимости.

***Пересчет из функциональной валюты в валюту представления отчетности.*** Пересчет результатов деятельности и данных, характеризующих финансовое положение каждого предприятия Группы, в валюту представления отчетности производится следующим образом:

1. активы и обязательства пересчитываются по обменному курсу на конец соответствующего отчетного периода;
2. доходы и расходы пересчитываются по средневзвешенному обменному курсу (в случае если такой средневзвешенный курс не является обоснованным приблизительным значением кумулятивного эффекта курсов, действовавших на даты совершения операций, то доходы и расходы пересчитываются по курсам, действовавшим на даты совершения операций);
3. компоненты собственного капитала пересчитываются по историческому обменному курсу;
4. все возникающие курсовые разницы признаются отдельно в составе прочего совокупного дохода.

# Важные расчетные оценки и профессиональные суждения в применении учетной политики

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. Расчетные оценки и суждения постоянно анализируются на основе опыта руководства и с учетом других факторов, включая ожидания в отношении будущих событий, которые, по мнению руководства, являются обоснованными в свете сложившихся обстоятельств. Помимо суждений, предполагающих подготовку расчетных оценок, в процессе применения принципов учетной политики руководство также вырабатывает соответствующие суждения. Профессиональные суждения, которые оказывают наибольшее влияние на суммы, отражаемые в консолидированной финансовой отчетности, и оценки, результатом которых могут быть значительные корректировки балансовой стоимости активов и обязательств в течение следующего финансового года, включают следующие:

***Оценка объектов инвестиционной недвижимости.*** См. Примечание 24.

***Функциональные валюты различных предприятий Группы.*** Различные предприятия Группы используют разные функциональные валюты в зависимости от экономических условий своей деятельности. Определение того, что именно представляют собой конкретные экономические условия деятельности, требует применения профессиональных суждений. Формируя такие профессиональные суждения, Группа, среди прочих факторов, оценивает место ведения деятельности, источники выручки и расходов, риски, связанные с деятельностью, и валюты операций различных предприятий.

4 Важные расчетные оценки и профессиональные суждения в применении учетной политики (продолжение)

Группа заключила, что функциональной валютой O1 Properties Limited, материнской компании Группы, является доллар США. Это валюта, в которой (1) происходит получение и инвестирование средств, (2) хранятся денежные средства, полученные от операционной деятельности, (3) оцениваются бизнес-риски и (4) оцениваются результаты деятельности. Группа пришла к выводу, что функциональной валютой дочерних предприятий Группы, владеющих недвижимостью, является российский рубль, поскольку основной экономической средой, в которой эти предприятия получают и расходуют денежные средства, является Российская Федерация, на территории которой эта недвижимость расположена. Группа пришла к выводу, что функциональной валютой других дочерних предприятий Группы, главным образом занимающихся финансовой деятельностью, является, в зависимости от характера их операционной деятельности, российский рубль или доллар США. Приведенный выше анализ и выводы основаны на результатах детального изучения собственной деятельности соответствующих предприятий, а не на результатах изучения деятельности их дочерних предприятий, если таковые у них имеются.

Учитывая, что значительная доля операций Группы связана с экономикой и рынками Российской Федерации, альтернативой доллару США в качестве функциональной валюты Компании и некоторых ее дочерних предприятий мог бы стать российский рубль. В этом случае Компания и соответствующие дочерние предприятия отражали бы прибыль от пересчета остатков по операциям в долларах США за вычетом убытков в составе прибыли или убытка.

Прибыль от пересчета остатков по операциям в долларах США за вычетом убытков относится в основном к заемным средствам.

***Налоговое, валютное и таможенное законодательство.*** Налоговое, валютное и таможенное законодательство Российской Федерации допускает возможность разных толкований. См. Примечание 23.

***Приобретение инвестиционной недвижимости.*** Группа пришла к выводу, что приобретение объекта Avrasis представляло собой приобретение активов и обязательств, а не приобретение бизнеса согласно определению в МСФО (IFRS) 3 «Объединение бизнеса». Группа приобрела активы, но не сопутствующие им процессы. Группа определила и отразила отдельные идентифицируемые приобретенные активы и принятые обязательства. Распределение цены покупки на эти активы и обязательства проводилось исходя из их относительной справедливой стоимости на дату приобретения/принятия. Группа не отразила гудвилл и отложенные налоги по приобретенным активам и принятым обязательствам (включая оплаченные акциями Компании), поскольку объединение бизнеса признано не было.

***Первоначальное признание операций со связанными сторонами.*** В ходе своей обычной деятельности Группа проводит операции со связанными сторонами. Согласно требованиям МСФО (IAS) 39, при первоначальном признании финансовые инструменты отражаются по справедливой стоимости. При отсутствии активного рынка для таких операций для того, чтобы определить, использовались ли для определения цен по ним рыночные или нерыночные процентные ставки, используются профессиональные суждения. Основаниями для суждения являются ценообразование по аналогичным видам операций с несвязанными сторонами и анализ эффективной ставки процента.

***Признание возмещения операционных расходов, связанных с инвестиционной недвижимостью.*** Арендаторы возмещают Группе некоторые операционные расходы, связанные с инвестиционной недвижимостью (охрана, коммунальные услуги, уборка и т.д.). Группа отражает получение этих средств от арендаторов как арендный доход, так как (1) обычно между совершением платежей и получением соответствующих средств проходит значительный период времени и (2) расходы распределяются между арендаторами на условиях, закрепленных в соответствующем договоре аренды, в котором объем конкретных услуг, полученных конкретным арендатором, в полной мере не отражен.

На дату утверждения консолидированной финансовой отчетности Группы все МСФО, опубликованные Советом по Международным стандартам финансовой отчетности (далее – «СМСФО») и вступившие в силу 1 января 2017 г., были приняты к использованию в ЕС в ходе выполнения соответствующей процедуры, предусмотренной Европейской комиссией, за исключением отдельных положений МСФО (IAS) 39 «Финансовые инструменты: признание и оценка», относящихся к учету хеджирования портфеля.

# Применение новых или пересмотренных стандартов и разъяснений

С 1 января 2017 г. Группа приняла к использованию все новые и пересмотренные МСФО, принятые в ЕС, которые применимы к ее операционной деятельности и вступили в силу в отношении отчетных периодов, начавшихся 1 января 2017 г. Данный факт не оказал существенного влияния на финансовую отчетность Группы.

На дату утверждения консолидированной финансовой отчетности Группы были выпущены следующие стандарты, поправки к стандартам и разъяснения, которые, однако, еще не вступили в силу в отношении годовых периодов, начинающихся после 1 января 2017 г. Далее перечислены те из них, которые могут иметь отношение к деятельности Группы. Группа не планирует досрочное применение указанных стандартов.

***Стандарты и разъяснения, принятые к использованию в ЕС***

* МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты» (выпущен в июле 2014 года).

МСФО (IFRS) 9 вступает в силу в отношении годовых периодов, начинающихся 1 января 2018 г. или после этой даты. Допускается досрочное применение. В настоящее время Группа планирует первоначальное применение МСФО (IFRS) 9 на 1 января 2018 г.

Фактическое влияние применения МСФО (IFRS) 9 на консолидированную финансовую отчетность Группы в 2018 году не известно и не может быть надежно оценено, поскольку оно будет зависеть от финансовых инструментов, которые будут принадлежать Группе в этот момент, и от будущих экономических условий, а также от выбранных вариантов учета и суждений, которые будут сделаны Группой в будущем. Новый стандарт потребует от Группы пересмотреть процессы учета и элементы внутреннего контроля, связанные с отражением финансовых инструментов в отчетности, и эти изменения еще не завершены. Тем не менее, Группа провела предварительную оценку возможного влияния применения МСФО (IFRS) 9 исходя из позиций по состоянию на 31 декабря 2017 г., определенных в соответствии с МСФО (IAS) 39.

В МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты» изложены требования к признанию и оценке финансовых активов, финансовых обязательств и некоторых договоров купли или продажи нефинансовых активов. Данный стандарт заменяет собой МСФО (IAS) 39 «Финансовые инструменты: признание и оценка».

***i. Классификация: финансовые активы***

МСФО (IFRS) 9 содержит новый подход к классификации и оценке финансовых активов, отражающий бизнес-модель, используемую для управления этими активами, и характеристики связанных с ними потоков денежных средств.

В МСФО (IFRS) 9 установлены три основные категории финансовых активов: оцениваемые по амортизируемой стоимости, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход и оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток. Стандарт заменяет установленные в настоящий момент в МСФО (IAS) 39 категории финансовых активов – удерживаемые до погашения, займы и дебиторская задолженность и имеющиеся в наличии для продажи.

В соответствии с МСФО (IFRS) 9 производные инструменты, встроенные в договоры, в которых основной договор является финансовым активом, относящимся к сфере применения МСФО (IFRS) 9, никогда не отделяются от основного договора. Вместо этого требования стандарта по классификации применяются ко всему гибридному финансовому инструменту.

По предварительной оценке Группы, применение новых требований по классификации финансовых активов по состоянию на 31 декабря 2017 г. не оказало бы значительного влияния на учет торговой дебиторской задолженности и займов выданных.

5 Применение новых или пересмотренных стандартов и разъяснений (продолжение)

***ii. Обесценение: финансовые активы и активы по договору***

В отношении обесценения МСФО (IFRS) 9 вводит новую, ориентированную на будущее модель «ожидаемых кредитных убытков», которая заменяет модель «понесенных кредитных убытков», установленную МСФО (IAS) 39. Применение новой модели обесценения потребует от Группы значительных профессиональных суждений в отношении того, как изменения экономических факторов влияют на ожидаемые кредитные убытки, определяемые путем взвешивания по вероятности возникновения.

Новая модель обесценения будет применяться к финансовым активам, оцениваемым по амортизируемой стоимости или по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, за исключением инвестиций в долевые инструменты, а также к активам по договору.

На данный момент финансовые инструменты Группы, входящие в сферу применения модели обесценения, предусмотренной МСФО (IFRS) 9, включают займы выданные и торговую и прочую дебиторскую задолженность. Группа считает, что применение новой модели обесценения в соответствии с МСФО (IFRS) 9 скорее всего приведет к увеличению убытков от обесценения, а также к их бóльшей волатильности.

После предварительной оценки торговой и прочей дебиторской задолженности с учетом ожидаемых кредитных убытков Группа полагает, что применение новых требований МСФО (IFRS) 9 с 1 января 2018 г. приведет к увеличению суммы обесценения на 447 тыс. долл. США по сравнению с суммой обесценения, признанной в соответствии с МСФО (IAS) 39.

В том, что касается займов выданных, Группа полагает, что соблюдение требований МСФО (IFRS) 9 в части обесценения начиная с 1 января 2018 г. приведет к возникновению дополнительных убытков от обесценения в размере 6 009 тыс. долл. США.

***iii. Классификация: финансовые обязательства***

МСФО (IFRS) 9 в значительной степени сохраняет существующие требования МСФО (IAS) 39 в части классификации финансовых обязательств.

Вместе с тем, в соответствии с МСФО (IAS) 39 все изменения справедливой стоимости финансовых обязательств, классифицированных как оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток, признаются в составе прибыли или убытка, тогда как в соответствии с МСФО (IFRS) 9 эти изменения в общем случае признаются в следующем порядке:

* величина, отражающая изменение справедливой стоимости финансового обязательства, обусловленное изменениями кредитного риска по такому обязательству, признается в составе прочего совокупного дохода; а
* оставшаяся величина изменения справедливой стоимости обязательства признается в составе прибыли или убытка.

В том, что касается финансовых гарантий выданных, Группа полагает, что соблюдение требований МСФО (IFRS) 9 в части обесценения начиная с 1 января 2018 г. приведет к возникновению дополнительных убытков от обесценения в размере 1 713 тыс. долл. США.

* МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями» (выпущен 28 мая 2014 г.).

МСФО (IFRS) 15 устанавливает основополагающие принципы для определения того, должна ли быть признана выручка, в какой сумме и когда. Стандарт заменяет действующее руководство по признанию выручки, в том числе МСФО (IAS) 11 «Договоры на строительство», МСФО (IAS) 18 «Выручка» и Разъяснение КРМФО (IFRIC) 13 «Программы лояльности покупателей».

МСФО (IFRS) 15 вступает в силу в отношении годовых периодов, начинающихся 1 января 2018 г. или после этой даты. Допускается досрочное применение. При подготовке своей консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2017 г., Группа отказалась от досрочного применения МСФО (IFRS) 15.

5 Применение новых или пересмотренных стандартов и разъяснений (продолжение)

Группа завершила первичную оценку возможного влияния применения МСФО (IFRS) 15, по результатам которой пришла к выводу, что принятие данного стандарта к использованию не окажет существенного влияния на ее консолидированную финансовую отчетность.

* МСФО (IFRS) 16 «Договоры аренды» (выпущен в январе 2016 года).

МСФО (IFRS) 16 вводит единую модель учета арендаторами договоров аренды, предполагающую их отражение на балансе арендатора. Согласно этой модели арендатор должен признавать актив в форме права пользования, представляющий собой право использовать базовый актив, и обязательство по аренде, представляющее собой обязанность осуществлять арендные платежи. Предусмотрены необязательные упрощения в отношении краткосрочной аренды и аренды объектов с низкой стоимостью. Для арендодателей правила учета в целом сохраняются – они продолжат классифицировать аренду как финансовую и операционную.

МСФО (IFRS) 16 вступает в силу в отношении годовых периодов, начинающихся 1 января   
2019 г. или после этой даты. При подготовке своей консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2017 г., Группа не планировала досрочное применение МСФО (IFRS) 16.

На данный момент у Группы отсутствуют существенные договоры аренды, в которых она выступает в качестве арендатора, за исключением договоров аренды земли, которые в настоящее время рассматриваются как договоры финансовой аренды. Группа завершила первичную оценку возможного влияния применения МСФО (IFRS) 16, по результатам которой пришла к выводу, что принятие данного стандарта к использованию не окажет существенного влияния на ее консолидированную финансовую отчетность.

* «Классификация и оценка операций по выплатам на основе акций (поправки к МСФО (IFRS) 2)» (вступают в силу в отношении годовых периодов, начинающихся 1 января 2018 г. или после этой даты). Предполагается, что принятие данного стандарта к использованию не окажет влияния на данные консолидированной финансовой отчетности Группы.
* «Применение МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты» вместе с МСФО (IFRS) 4 «Договоры страхования» (поправки к МСФО (IFRS) 4)» (вступают в силу в отношении годовых периодов, начинающихся 1 января 2018 г. или после этой даты). Предполагается, что принятие данного стандарта к использованию не окажет влияния на данные консолидированной финансовой отчетности Группы.
* «Ежегодные усовершенствования МСФО: цикл 2014–2016 гг.» (вступают в силу в отношении годовых периодов, начинающихся 1 января 2017 г. или после этой даты (МСФО (IFRS) 12), и   
  1 января 2018 г. или после этой даты (МСФО (IFRS) 1 и МСФО (IAS) 28)). В настоящее время Группа проводит оценку влияния, которое перечисленные выше поправки могут оказать на ее консолидированную финансовую отчетность.
* Разъяснение КРМФО (IFRIC) 22 «Операции в иностранной валюте и предварительная оплата» (вступает в силу в отношении годовых периодов, начинающихся 1 января 2018 г. или после этой даты). Предполагается, что данное разъяснение не окажет влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы.
* «Переводы инвестиционной недвижимости из категории в категорию (поправки к МСФО (IAS) 40)» (вступают в силу в отношении годовых периодов, начинающихся 1 января 2018 г. или после этой даты). В настоящее время Группа проводит оценку влияния, которое перечисленные выше поправки могут оказать на ее консолидированную финансовую отчетность.

***Стандарты и разъяснения, не принятые к использованию в ЕС***

* МСФО (IFRS) 17 «Договоры страхования» (вступает в силу в отношении годовых периодов, начинающихся 1 января 2021 г. или после этой даты).
* «Инициатива в сфере раскрытия информации (поправки к МСФО (IAS) 7)» (вступают в силу в отношении годовых периодов, начинающихся 1 января 2017 г. или после этой даты).

5 Применение новых или пересмотренных стандартов и разъяснений (продолжение)

* «Признание отложенных налоговых активов в отношении нереализованных убытков (поправки к МСФО (IAS) 12)» (вступают в силу в отношении годовых периодов, начинающихся 1 января 2017 г. или после этой даты).
* «Выручка по договорам с покупателями (разъяснения к МСФО (IFRS) 15)» (вступают в силу в отношении годовых периодов, начинающихся 1 января 2018 г. или после этой даты).
* Разъяснение КРМФО (IFRIC) 23 «Неопределенность в отношении правил исчисления налога на прибыль» (вступает в силу в отношении годовых периодов, начинающихся 1 января 2019 г. или после этой даты).
* «Продажа или взнос активов в сделке между инвестором и его ассоциированным или совместным предприятием (поправки к МСФО (IFRS) 10 и МСФО (IAS) 28)» (дата вступления в силу указанных поправок перенесена на неопределенный срок, хотя досрочное применение по-прежнему допускается).
* «Долгосрочные инвестиции в ассоциированные организации и совместные предприятия (поправки к МСФО (IAS) 28)» (вступают в силу в отношении годовых периодов, начинающихся 1 января 2019 г. или после этой даты).
* «Ежегодные усовершенствования МСФО: цикл 2015–2017 гг.» (вступает в силу в отношении годовых периодов, начинающихся 1 января 2019 г. или после этой даты).
* «Переоценка в результате изменения плана, сокращения или устранения дефицита» (поправки к МСФО (IAS) 19)» (вступают в силу в отношении годовых периодов, начинающихся 1 января 2019 г. или после этой даты).
* «Поправки к отсылкам на концептуальные основы подготовки и составления финансовой отчетности в МСФО» (вступают в силу в отношении годовых периодов, начинающихся 1 января 2020 г. или после этой даты).

В настоящее время Группа проводит оценку влияния, которое перечисленные выше стандарты, поправки и разъяснения могут оказать на ее консолидированную финансовую отчетность.

# Сегментная информация

Группа приняла решение о том, что ее высшим органом, ответственным за принятие операционных решений, является Совет директоров Компании.

Так как недвижимость, находящаяся на стадии строительства, и жилая недвижимость, не завершенная строительством, считается незначительной по сравнению с недвижимостью, приносящей доход, ответственный за принятие операционных решений орган считает, что все операции Группы относятся к одному сегменту «Инвестиционная недвижимость».

Поскольку деятельность Группы сосредоточена в Москве, портфель инвестиционной недвижимости Группы с географической точки зрения не диверсифицирован. Инвестиционные решения принимаются ответственным за принятие операционных решений органом исходя из анализа московского рынка недвижимости и характеристик здания в сравнении с другими зданиями, расположенными на данной территории, с точки зрения расположения, размера и качества.

# Основные средства

Далее в таблице раскрывается информация об изменениях балансовой стоимости основных средств:

| *Тыс. долл. США* | **Помещения** | **Компьютеры** | **Офисное оборудование** | **Итого** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |  |
| Первоначальная/переоцененная стоимость основных средств на 1 января 2016 г. | 22 604 | 290 | 475 | 23 369 |
| Накопленная амортизация | (1 579) | (229) | (300) | (2 108) |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
| **Балансовая стоимость на 1 января 2016 г.** | **21 025** | **61** | **175** | **21 261** |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
| Приобретено в результате сделки по объединению бизнеса | - | - | 422 | 422 |
| Поступления | - | 1 | - | 1 |
| Прибыль от переоценки (отражена в составе прочего совокупного дохода) | (2 896) | - | - | (2 896) |
| Начисленная амортизация (Прим. 18) | (492) | (20) | (93) | (605) |
| Влияние пересчета в валюту представления отчетности | 3 881 | 2 | 25 | 3 908 |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
| **Балансовая стоимость на 31 декабря 2016 г.** | **21 518** | **44** | **529** | **22 091** |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
| Первоначальная/переоцененная стоимость основных средств на 31 декабря 2016 г. | 23 644 | 344 | 1 021 | 25 009 |
| Накопленная амортизация | (2 126) | (300) | (492) | (2 918) |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
| **Балансовая стоимость на 31 декабря 2016 г.** | **21 518** | **44** | **529** | **22 091** |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
| Приобретено в результате сделки по объединению бизнеса |  |  |  |  |
| Поступления | - | 30 | 162 | 192 |
| Убыток от переоценки (отражен в составе прочего совокупного убытка) | (1 115) | - | - | (1 115) |
| Начисленная амортизация (Прим. 18) | (490) | (29) | (121) | (640) |
| Влияние пересчета в валюту представления отчетности | 1 121 | 4 | 35 | 1 160 |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
| **Балансовая стоимость на 31 декабря 2017 г.** | **21 034** | **49** | **605** | **21 688** |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
| Первоначальная/переоцененная стоимость основных средств на 31 декабря 2017 г. | 23 630 | 396 | 1 248 | 25 274 |
| Накопленная амортизация | (2 596) | (347) | (643) | (3 586) |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
| **Балансовая стоимость на 31 декабря 2017 г.** | **21 034** | **49** | **605** | **21 688** |
|  |  |  |  |  |

Помещения представляют собой площади, занимаемые Группой в объекте «Лайтхаус» (Примечание 8).

По состоянию на 31 декабря 2017 г. и 31 декабря 2016 г. справедливая стоимость помещений определялась на основании отчета, выпущенного независимым оценщиком – компанией CB Richard Ellis. В основу оценки был положен доходный подход с использованием метода дисконтированных денежных потоков.

По состоянию на 31 декабря 2017 г. и 31 декабря 2016 г. помещения балансовой стоимостью   
21 034 тыс. долл. США (на 31 декабря 2016 г. – 21 518 тыс. долл. США) были переданы в залог в качестве обеспечения по заемным средствам (Примечание 14).

Балансовая стоимость, которая была бы признана на 31 декабря 2017 г., если бы активы учитывались по фактическим затратам, составляет 13 032 тыс. долл. США (на 31 декабря 2016 г. – 12 452 тыс. долл. США).

# Инвестиционная недвижимость

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| *Тыс. долл. США* | **Прим.** | **2017 г.** | **2016 г.** |
|  |  |  |  |
| **Итого инвестиционная недвижимость на 1 января** |  | **3 674 942** | **3 698 590** |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
| Приобретение | 28 | 26 157 | 46 734 |
| Последующие затраты |  | 6 536 | 2 515 |
| Перевод в категорию жилой недвижимости, не завершенной строительством | 11 | (41 686) | - |
| Корректировка до справедливой стоимости |  | (256 286) | (734 120) |
| Влияние пересчета в валюту представления отчетности |  | 191 524 | 661 223 |
|  |  | , | , |
|  |  |  |  |
| **Итого инвестиционная недвижимость на 31 декабря** |  | **3 601 187** | **3 674 942** |
|  |  |  |  |

Инвестиционная недвижимость представляет собой земельные участки и офисные здания, расположенные в Москве, Россия. Земля получена в аренду у правительства города Москвы на основании возобновляемых договоров аренды (срок действия – от 2 до 46 лет). Согласно российскому законодательству и договору аренды, владелец здания имеет приоритетное право на аренду и возобновление аренды земли, на которой расположено соответствующее здание. Ставки арендной платы индексируются на ежегодной основе.

Инвестиционная недвижимость включает следующие здания, предназначенные для использования в качестве офисных помещений класса А, класса В+ и класса В:

|  |  | **31 декабря 2017 г.** | | **31 декабря 2016 г.** | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Наименование объекта** | **Прим.** | **Чистая пригодная для аренды** | **Сумма** | **Чистая пригодная для аренды** | **Сумма** |
|  | **площадь (м2)** | **(тыс. долл. США)** | **площадь (м2)** | **(тыс. долл. США)** |
|  |  |  |  |  |  |
| «БЕЛАЯ ПЛОЩАДЬ» - ул. Лесная, 5, ул. Бутырский вал, 10 |  | 76 407 | 832 800 | 76 407 | 876 600 |
| «ЛеФОРТ» - ул. Электрозаводская, 27, стр. 1, 1A, 2, 3, 3A, 3Д, 4–11 |  | 55 366 | 181 900 | 55 375 | 172 400 |
| «КРУГОЗОР» - ул. Обручева, 30/1, стр. 1–3 |  | 50 965 | 255 700 | 50 965 | 259 100 |
| «ВИВАЛЬДИ ПЛАЗА» - ул. Летниковская, 2, стр. 1–3 |  | 48 202 | 377 100 | 48 150 | 372 800 |
| «СЕРЕБРЯНЫЙ ГОРОД» - Серебряническая наб., 29 |  | 41 912 | 266 400 | 41 926 | 262 300 |
| «ЛЕГЕНДА ЦВЕТНОГО» - Цветной бульвар, 2 |  | 40 194 | 347 400 | 40 277 | 356 900 |
| «БЕЛЫЙ КАМЕНЬ» (прежнее название – «ЛЕСНАЯ ПЛАЗА») - 4-й Лесной переулок, 4 |  | 39 698 | 251 300 | 39 681 | 249 500 |
| «ФАБРИКА СТАНИСЛАВСКОГО»  - ул. Станиславского, 21, стр. 1–3, 5, 16–20 |  | 34 556 | 212 000 | 34 585 | 204 900 |
| «ДУКАТ III» - ул. Гашека, 6 |  | 33 492 | 343 300 | 33 464 | 362 200 |
| «ЛАЙТХАУС» - ул. Валовая, 26 |  | 27 426 | 230 000 | 27 464 | 235 300 |
| «АЙКЬЮБ» - Нахимовский проспект, 58 |  | 19 177 | 86 000 | 19 164 | 79 400 |
| «ЗАРЕЧЬЕ»  - ул. Новокузнецкая, 7/11, стр. 1, 3, Старый Толмачевский пер., 5 |  | 15 517 | 90 800 | 15 517 | 122 900 |
| «НЕВИС»  - ул. Щепкина, 61/2, стр. 12 | 28 | 10 998 | 40 200 | - | - |
| AVRASIS |  |  |  |  |  |
| - Садовническая наб., 82 | 28 | 9 223 | 71 800 | 9 223 | 110 8801 |
| «ГРИНДЕЙЛ» - ул. Октябрьская, 98 |  | незавершенный объект | 25 180 | незавершенный объект | 24 670 |
| «КУТУЗОВ» - ул. Василисы Кожиной, 25 |  | незавершенный объект | 10 390 | незавершенный объект | 11 900 |
|  |  |  |  |  |  |

8 Инвестиционная недвижимость (продолжение)

|  |  | **31 декабря 2017 г.** | | **31 декабря 2016 г.** | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Наименование объекта** | **Прим.** | **Чистая пригодная для аренды** | **Сумма** | **Чистая пригодная для аренды** | **Сумма** |
|  | **площадь (м2)** | **(тыс. долл. США)** | **площадь (м2)** | **(тыс. долл. США)** |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
| **Итого справедливая стоимость недвижимости согласно отчетам об оценке** |  | **503 133** | **3 622 270** | **492 198** | **3 701 750** |
| За вычетом реклассификации помещений, занимаемых владельцем в офисном центре «ЛАЙТХАУС» | 7 |  | (21 034) |  | (21 518) |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
| **Итого инвестиционная недвижимость, учитываемая по справедливой стоимости** |  |  | **3 601 236** |  | **3 680 232** |
|  | | |  |  |  |
| Включая обязательства по финансовой аренде, учитываемые отдельно | **14** |  | 24 522 |  | 22 529 |
| За вычетом корректировки арендного дохода, учитываемого отдельно в составе торговой и прочей дебиторской задолженности, на основе линейного метода | **12** |  | (24 571) |  | (27 819) |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
| **Итого балансовая стоимость инвестиционной недвижимости** |  |  | **3 601 187** |  | **3 674 942** |
|  |  |  |  |  |  |

1 Данная величина включает стоимость незавершенных объектов инвестиционной недвижимости в размере 47 080 тыс. долл. США.

По состоянию на 31 декабря 2017 г. и 31 декабря 2016 г. справедливая стоимость инвестиционной недвижимости определялась на основании отчета, выпущенного независимым оценщиком – компанией CB Richard Ellis. В основу оценки был положен доходный подход с использованием метода дисконтированных денежных потоков. Основные допущения, использованные при проведении оценки, перечислены в Примечании 24.

В соответствии с МСФО (IAS) 40 справедливая стоимость инвестиционной недвижимости не включает доход от предоплат по аренде, поскольку предприятие учитывает его как отдельное обязательство. Группа уже учла доход от предоплат по аренде при определении справедливой стоимости инвестиционной недвижимости, поэтому для расчета балансовой стоимости инвестиционной недвижимости выполнение дополнительной корректировки арендного дохода будущих периодов не требуется.

Будущий минимальный арендный доход Группы по договорам операционной аренды без права досрочного прекращения составил следующие суммы:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| *Тыс. долл. США* | **31 декабря 2017 г.** | **31 декабря 2016 г.** |
|  |  |  |
| - до 1 года | 298 319 | 315 383 |
| - от 1 года до 5 лет | 899 247 | 882 052 |
| - свыше 5 лет | 122 365 | 128 135 |
|  |  |  |
|  |  |  |
| **Итого будущий арендный доход** | **1 319 931** | **1 325 570** |
|  |  |  |

# Инвестиции в совместное предприятие

***Инвестиция в совместное предприятие.*** Инвестиция в совместное предприятие представляет собой долю участия 50% + 1 акция в капитале группы компаний, занятых в строительстве объекта «Большевик». Изменения в величине инвестиции Группы в совместное предприятие были следующими:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| *Тыс. долл. США* |  | **2017 г.** | **2016 г.** |
|  |  |  |  |
| **Итого инвестиция в совместное предприятие на 1 января** |  | **10 103** | **13 081** |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
| Доля в результатах деятельности совместного предприятия |  | (24 128) | (14 288) |
| Доля в прочем совокупном доходе совместного предприятия |  | 3 262 | 11 310 |
| Превышение доли убытков, отнесенных на задолженность совместного предприятия по займам выданным |  | 10 763 | - |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
| **Итого инвестиция в совместное предприятие на 31 декабря** |  | **-** | **10 103** |
|  |  |  |  |

Компании Solorita Holding Limited, Bayroad Group Limited и их дочерние предприятия участвуют в строительстве объекта «Большевик» в Москве. Основные финансовые и операционные решения, принимаемые Bayroad Group Limited и Solorita Holding Limited, должны быть единогласно одобрены акционерами. Инвестиция Группы в Bayroad Group Limited и Solorita Holding Limited классифицирована как инвестиция в совместное предприятие (предприятие под совместным контролем) и отражена в настоящей консолидированной финансовой отчетности по методу долевого участия.

По состоянию на 31 декабря 2017 г. совокупная величина консолидированных активов Solorita Holding Limited, Bayroad Group Limited и их дочерних предприятий составила 352 309 тыс. долл. США (на 31 декабря 2016 г. – 366 885 тыс. долл. США), а сами активы были в основном представлены инвестиционной недвижимостью на стадии строительства. Совокупная величина консолидированных обязательств на эту же дату составила 374 177 тыс. долл. США (на 31 декабря 2016 г. – 346 721 тыс. долл. США); обязательства были представлены преимущественно заемными средствами. За год, закончившийся 31 декабря 2017 г., совместное предприятие получило прибыль в размере 13 492 тыс. долл. США и убыток в размере 48 160 тыс. долл. США (за год, закончившийся 31 декабря 2016 г., – убыток в размере 11 076 тыс. долл. США и   
28 519 тыс. долл. США соответственно). По состоянию на 31 декабря 2017 г. обязательства совместного предприятия по капитальным вложениям составили примерно 17 772 тыс. долл. США (на 31 декабря 2016 г. – 6 248 тыс. долл. США).

# Займы выданные

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| *Тыс. долл. США* | **31 декабря 2017 г.** | **31 декабря 2016 г.** |
|  |  |  |
| Займы со сроком погашения более 12 месяцев | 324 527 | 289 105 |
| Краткосрочные займы выданные | 1 316 | 644 |
|  |  |  |
|  |  |  |
| **Итого займы выданные** | **325 843** | **289 749** |
|  |  |  |
|  |  |  |
| Займы, выданные связанным сторонам (Прим. 26) | 180 260 | 189 500 |
| Займы, выданные сторонним организациям | 145 583 | 100 249 |
|  |  |  |
|  |  |  |
| **Итого займы выданные** | **325 843** | **289 749** |
|  |  |  |

По состоянию на 31 декабря 2017 г. у Группы было два контрагента (на 31 декабря 2016 г. – 2) с непогашенной задолженностью по выданным займам, превышающей 10% от совокупной непогашенной задолженности по выданным займам. Общая непогашенная задолженность по займам, выданным вышеупомянутым контрагентам, на 31 декабря 2017 г. составила 273 409 тыс. долл. США (на 31 декабря 2016 г. – 244 946 тыс. долл. США).

10 Займы выданные (продолжение)

На 31 декабря 2017 г. и 31 декабря 2016 г. выданные займы не были ни просроченными ни обесцененными, обеспечение по ним не предоставлялось. Данные займы были деноминированы в долларах США и российских рублях, сроки погашения варьировались от 31 августа 2018 г. до   
28 декабря 2021 г. (на 31 декабря 2016 г. – от 15 февраля 2017 г. до 28 декабря 2020 г.), фиксированные процентные ставки по ним составляли от 7% до 14% в год.

Информация о справедливой стоимости займов выданных раскрывается в Примечании 24.

# Не завершенные строительством объекты жилой недвижимости

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| *Тыс. долл. США* |  | **2017 г.** |
|  |  |  |
| **Итого не завершенных строительством объектов жилой недвижимости** |  | - |
|  |  |  |
|  |  |  |
| Перевод из категории инвестиционной недвижимости |  | 41 686 |
| Последующие затраты |  | 2 382 |
| Обесценение не завершенных строительством объектов жилой недвижимости |  | (9 871) |
| Влияние пересчета в валюту представления отчетности |  | 544 |
|  |  |  |
|  |  |  |
| **Итого не завершенных строительством объектов жилой недвижимости  на 31 декабря** |  | **34 612** |
|  |  |  |

В 2017 году часть инвестиционной недвижимости на стадии строительства была реклассифицирована в категорию жилой недвижимости, не завершенной строительством, в связи с изменением характера ее предполагаемого использования. Во втором полугодии 2017 года Группа заключила с частными лицами – покупателями предварительные договоры купли-продажи жилых апартаментов. По состоянию на 31 декабря 2017 г. стоимость объектов жилой недвижимости составила 44 612 тыс. долл. США. По состоянию на 31 декабря 2017 г. Группой были получены авансы по предварительным договорам купли-продажи. По состоянию на   
31 декабря 2017 г. существенные риски и выгоды не перешли к покупателям, поскольку не было получено свидетельство о праве собственности на имя Группы, в связи с чем признание выручки от продажи объектов жилой недвижимости в данном отчетном периоде не производилось.

В 2017 году капитализация финансовых расходов, связанных со строительством жилой недвижимости, не проводилась.

# Торговая и прочая дебиторская задолженность

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| *Тыс. долл. США* | **31 декабря 2017 г.** | **31 декабря 2016 г.** |
|  |  |  |
| Корректировка арендного дохода на основе линейного метода (Прим. 8) | 24 571 | 27 819 |
| Дебиторская задолженность по арендной плате | 5 450 | 7 448 |
| Дебиторская задолженность связанных сторон (Прим. 26) | 31 496 | 1 761 |
| Прочая дебиторская задолженность | 2 160 | 5 083 |
|  |  |  |
|  |  |  |
| **Итого торговая и прочая дебиторская задолженность** | **63 677** | **42 111** |
|  |  |  |

Увеличение торговой и прочей дебиторской задолженности стало результатом переуступки прав требований по займам, выданным связанной стороне, на сумму 23 245 тыс. долл. США.

12 Торговая и прочая дебиторская задолженность (продолжение)

Непогашенные остатки торговой и прочей дебиторской задолженности не являются ни просроченными ни обесцененными, за исключением указанных далее в таблице:

| *Тыс. долл. США* | **31 декабря 2017 г.** | **31 декабря 2016 г.** |
| --- | --- | --- |
|  |  |  |
| *Просроченная, но не обесцененная* |  |  |
| - менее 30 дней просрочки | 293 | 507 |
| - от 30 до 90 дней просрочки | 414 | 739 |
| - от 91 до 180 дней просрочки | 596 | 425 |
| - от 181 до 360 дней просрочки | 613 | 765 |
| - более 360 дней просрочки | 1 858 | 791 |
|  |  |  |
|  |  |  |
| **Итого просроченная, но не обесцененная дебиторская задолженность** | **3 774** | **3 227** |
|  |  |  |
|  |  |  |
| Обесцененная дебиторская задолженность в индивидуальном порядке |  |  |
| - от 91 до 180 дней просрочки | 47 | - |
| - от 181 до 360 дней просрочки | 162 | - |
| - более 360 дней просрочки | 1 156 | 762 |
|  |  |  |
|  |  |  |
| Итого обесцененная дебиторская задолженность в индивидуальном порядке | 1 365 | 762 |
|  |  |  |
|  |  |  |
| За вычетом резерва под обесценение | (1 365) | (762) |
|  |  |  |
|  |  |  |
| **Итого после обесценения** | **3 774** | **3 227** |
|  |  |  |

Приведенные выше непогашенные остатки торговой и прочей дебиторской задолженности, которые не являются обесцененными, обеспечены в основном депозитами арендаторов.

Информация о справедливой стоимости торговой и прочей дебиторской задолженности раскрыта в Примечании 24.

# Денежные средства и их эквиваленты

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| *Тыс. долл. США* | **31 декабря 2017 г.** | **31 декабря 2016 г.** |
|  |  |  |
| Денежные средства в кассе | 7 | 5 |
| Текущие счета и счета до востребования | 15 123 | 28 432 |
| Депозиты в банках | 29 047 | 79 551 |
|  |  |  |
|  |  |  |
| **Итого денежные средства и их эквиваленты** | **44 177** | **107 988** |
|  |  |  |

По состоянию на 31 декабря 2017 г. у Группы было три контрагента (на 31 декабря 2016 г. – 2) с балансовыми остатками по депозитам в банках, превышающими 10% от совокупной суммы балансовых остатков по таким депозитам. Совокупный балансовый остаток по депозитам таких контрагентов в банках по состоянию на 31 декабря 2017 г. составил 23 868 тыс. долл. США (на   
31 декабря 2016 г. – 51 837 тыс. долл. США).

13 Денежные средства и их эквиваленты (продолжение)

Далее в таблице представлен анализ остатков денежных средств на счетах в банках на соответствующие даты, проводившийся с учетом кредитных рейтингов:

| *Тыс. долл. США* | | **31 декабря 2017 г.** | **31 декабря 2016 г.** |
| --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |
| *Непросроченные и необесцененные* | |  |  |
| A | Standard & Poor’s | - | 16 680 |
| A- | Standard & Poor’s | 239 | - |
| BB+ | Standard & Poor’s | 4 049 | - |
| BB- | Standard & Poor’s | 774 | - |
| BBB+ | Fitch Ratings | - | 43 |
| BBB- | Fitch Ratings | 23 480 | 42 624 |
| BB+ | Fitch Ratings, Standard & Poor’s | - | 9 335 |
| BB- | Fitch Ratings, Standard & Poor’s | 4 255 | 22 124 |
| B- | Fitch Ratings, Standard & Poor’s | 131 | - |
| Ba1 | Moody’s | 4 983 | 8 913 |
| Ba2 | Moody’s | 746 | 7 487 |
| Ba3 | Moody’s | 63 | - |
| В2 | Moody’s | 257 | - |
| B3 | Moody’s | - | 292 |
| Caa3 | Moody’s | - | 179 |
| Без кредитного рейтинга |  | 5 193 | - |
| Иное |  | - | 306 |
|  |  |  |  |
| **Итого остатки денежных средств на банковских счетах** | | **44 170** | **107 983** |
|  |  |  |  |

Информация о справедливой стоимости денежных средств и их эквивалентов раскрыта в Примечании 24.

# Заемные средства

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| *Тыс. долл. США* | **31 декабря 2017 г.** | **31 декабря 2016 г.** |
|  |  |  |
| **Долгосрочные кредиты и займы** |  |  |
| Банковские кредиты | 2 093 745 | 2 146 914 |
| Займы, полученные от связанных сторон | 9 610 | 9 656 |
| Займы, полученные от других компаний и физических лиц | 1 000 | 1 000 |
| Финансирование за счет выпуска рублевых облигаций | 38 972 | 332 251 |
| Финансирование за счет выпуска еврооблигаций | 342 608 | 340 614 |
| Финансирование за счет выпуска облигаций в долларах США | 486 369 | - |
| Обязательства по финансовой аренде | 21 495 | 19 742 |
|  |  |  |
|  |  |  |
| **Итого долгосрочные кредиты и займы** | **2 993 799** | **2 850 177** |
|  |  |  |
|  |  |  |
| **Краткосрочные кредиты и займы** |  |  |
| Банковские кредиты | 40 723 | 44 591 |
| Займы, полученные от связанных сторон | 1 381 | 240 |
| Займы, полученные от других компаний и физических лиц | 161 | 72 |
| Финансирование за счет выпуска рублевых облигаций | 5 642 | 12 605 |
| Финансирование за счет выпуска еврооблигаций | 7 275 | 7 182 |
| Финансирование за счет выпуска облигаций в долларах США | 10 976 | - |
| Обязательства по финансовой аренде | 3 027 | 2 787 |
|  |  |  |
|  |  |  |
| **Итого краткосрочные кредиты и займы** | **69 185** | **67 477** |
|  |  |  |
|  |  |  |
| **Итого заемные средства** | **3 062 984** | **2 917 654** |
|  |  |  |

В 2017 году часть рублевых облигаций была рефинансирована за счет облигаций в долларах США номинальной стоимостью 335 000 тыс. долл. США, выпущенных компанией, находящейся под контролем Конечного контролирующего акционера, и размещенных на Московской бирже.

14 Заемные средства (продолжение)

Финансирование за счет выпуска рублевых облигаций и облигаций в долларах США представляет собой финансирование, полученное Группой в результате выпуска компанией, находящейся под контролем Конечного контролирующего акционера, рублевых облигаций и облигаций в долларах США, обеспеченных гарантией Компании.

Ниже представлена подробная информация о заемных средствах на 31 декабря 2017 г.:

| **Наименование кредитора** | **Вид договора** | **Балансо-вая стоимость в тыс. долл. США** | **Валюта** | **Договорная процентная ставка, % годовых** | | **Условия погашения** | **Инвестици-онная недвижи-мость, переданная в залог** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |  | |  |  |
| Сбербанк России | Кредитный договор от 5 декабря 2012 г. | 582 428 | Долл. США | 3-мес. ЛИБОР + 5,5% | ежеквар-тальные платежи | ежеквартальные платежи до  5 декабря 2023 г. | «БЕЛАЯ ПЛОЩАДЬ» |
| Сбербанк России | Кредитный договор от 20 марта 2013 г. | 232 796 | Долл. США | 3-мес. ЛИБОР + 5,6% | ежеквар-тальные платежи | ежеквартальные платежи до 20 марта 2023 г. | «ВИВАЛЬДИ ПЛАЗА» |
| Сбербанк России | Кредитный договор от 13 марта 2014 г. | 157 542 | Долл. США | 6,9% | ежеквар-тальные платежи | ежеквартальные платежи до 13 марта 2022 г. | «БЕЛЫЙ КАМЕНЬ» |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| Еврооблигации | Соглашение от  27 сентября 2016 г. | 349 883 | Долл. США | 8,25% | дважды в год | до 27 сентября 2021 г. | - |
| Финансирование за счет выпуска облигаций в долларах США | Соглашение от  3 февраля 2017 г. | 345 787 | Долл. США | 7,0% | дважды в год | до 29 января 2021 г. | - |
| Финансирование за счет выпуска облигаций в долларах США | Соглашение от 23 мая 2017 г. | 151 558 | Долл. США | 6,0% | дважды в год | до 18 мая 2021 г. | - |
| Aareal Bank | Кредитный договор от 20 июля 2007 г. | 339 444 | Долл. США | 3-мес. ЛИБОР + 4,45% | ежеквар-тальные платежи | ежеквартальные платежи до  31 января 2020 г. | «КРУГОЗОР», «ФАБРИКА СТАНИ-СЛАВСКОГО», «ЛеФОРТ» |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| «Газпромбанк» | Кредитный договор от 16 декабря 2013 г. | 194 382 | Евро | 3-мес. ЕВРИБОР + 4,75% | ежеквар-тальные платежи | ежеквартальные платежи до  1 сентября 2021 г. | «ЛЕГЕНДА ЦВЕТНОГО» |
| UniCredit Bank AG London | Кредитный договор от 3 июня 2013 г. | 190 588 | Долл. США | 3-мес. ЛИБОР + 4,8% | ежеквар-тальные платежи | ежеквартальные платежи до  31 января 2021 г. | «ДУКАТ III» |
| АО «ЮниКредит Банк» | Кредитный договор от 17 апреля 2014 г. | 38 574 | Долл. США | 3-мес. ЛИБОР + 5,7% | ежеквар-тальные платежи | ежеквартальные платежи до 4 июня 2021 г. | «АЙКЬЮБ» |
| ПАО «ВТБ» | Кредитный договор от 16 августа 2016 г. | 166 788 | Рубли | Ключевая ставка ЦБ РФ + 2,0% | ежеквар-тальные платежи | до 2 августа 2022 г. | «СЕРЕБРЯ-НЫЙ ГОРОД» |
| VTB Bank Europe SE | Кредитный договор от 29 мая 2013 г. | 143 864 | Долл. США | 6,5% | ежеквар-тальные платежи | ежеквартальные платежи до  2 августа 2022 г. | «ЛАЙТХАУС» |
| VTB Bank Europe SE | Кредитный договор от 28 августа 2017 г. | 31 922 | Евро | 3-мес. ЕВРИБОР + 5,1% | ежеквар-тальные платежи | ежеквартальные платежи до  28 августа 2022 г. | AVRASIS |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| PPF Banka A.S. | Кредитный договор от 14 апреля 2015 г. | 56 140 | Долл. США | 6,0% | ежеквар-тальные платежи | ежеквартальные платежи до  15 апреля 2020 г. | «ЗАРЕЧЬЕ» |
| Финансирование за счет выпуска рублевых облигаций | Соглашение от  5 октября 2015 г. | 44 614 | Рубли | 13,0% | дважды в год | до 2 октября 2020 г. | - |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| Иное | - | 12 152 | - | от 10,0% до 14,0% | оплата на дату погашения | - | - |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| Обязательства по финансовой аренде | - | 24 522 | Рубли | - | - | - | - |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| **Итого заемные средства** |  | **3 062 984** |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |

14 Заемные средства (продолжение)

Ниже представлена подробная информация о заемных средствах на 31 декабря 2016 г.:

| **Наименование кредитора** | **Вид договора** | **Балансо-вая стои-мость в тыс. долл. США** | **Валюта** | **Договорная процентная ставка, % годовых** | | **Условия погашения** | **Инвестици-онная недвижи-мость, переданная в залог** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |  | |  |  |
| Сбербанк России | Кредитный договор от  5 декабря 2012 г. | 587 034 | Долл. США | 3-мес. ЛИБОР + 5,5% | ежеквар-тальные платежи | ежеквартальные платежи до  5 декабря 2023 г. | «БЕЛАЯ ПЛОЩАДЬ» |
| Сбербанк России | Кредитный договор от 20 марта 2013 г. | 234 350 | Долл. США | 3-мес. ЛИБОР + 5,6% | ежеквар-тальные платежи | ежеквартальные платежи до 20 марта 2023 г. | «ВИВАЛЬДИ ПЛАЗА» |
| Сбербанк России | Кредитный договор от 13 марта 2014 г. | 161 735 | Долл. США | 6,9% | ежеквар-тальные платежи | ежеквартальные платежи до 13 марта 2022 г. | «БЕЛЫЙ КАМЕНЬ» |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| Aareal Bank | Кредитный договор от 20 июля 2007 г. | 337 330 | Долл. США | 3-мес. ЛИБОР + 4,45% | ежеквар-тальные платежи | ежеквартальные платежи до  31 января 2020 г. | «КРУГОЗОР», «ФАБРИКА СТАНИСЛАВ-СКОГО», «ЛеФОРТ» |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| Еврооблигации | Соглашение от  27 сентября 2016 г. | 347 796 | Долл. США | 8,25% | дважды в год | до 27 сентября 2021 г. | - |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| ПАО «ВТБ» | Кредитный договор от 16 августа 2016 г. | 149 310 | Рубли | Ключевая ставка ЦБ РФ + 2,0% | ежеквар-тальные платежи | до 2 августа 2022 г. | «СЕРЕБРЯ-НЫЙ ГОРОД» |
| VTB Bank (Deutschland) AG | Кредитный договор от 29 мая 2013 г. | 141 882 | Долл. США | 6,5% | ежеквар-тальные платежи | ежеквартальные платежи до  2 августа 2022 г. | «ЛАЙТХАУС» |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| UniCredit Bank AG London | Кредитный договор от  3 июня 2013 г. | 223 483 | Долл. США | 3-мес. ЛИБОР + 5,0% | ежеквар-тальные платежи | до 27 ноября 2018 г. | «ДУКАТ III» |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| UniCredit Bank Austria AG | Кредитный договор от 17 апреля 2014 г. | 71 935 | Долл. США | 3-мес. ЛИБОР + 6,2% | ежеквар-тальные платежи | ежеквартальные платежи до  4 июня 2021 г. | «АЙКЬЮБ» |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| «Газпромбанк» | Кредитный договор от 16 декабря 2013 г. | 226 299 | Долл. США | 3-мес. ЛИБОР + 5,25% | ежеквар-тальные платежи | ежеквартальные платежи до  16 декабря 2019 г. | «ЛЕГЕНДА ЦВЕТНОГО» |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| Финансирование за счет выпуска рублевых облигаций | Соглашение от  5 октября 2015 г. | 254 707 | Рубли | 13,0% | дважды в год | до 2 октября 2020 г. | - |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| Финансирование за счет выпуска рублевых облигаций | Соглашение от  7 августа 2013 г. | 90 149 | Рубли | 12,0% | дважды в год | до 8 августа 2018 г. | - |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| PPF Banka A.S. | Кредитный договор от 14 апреля 2015 г. | 58 147 | Долл. США | 8,0% | ежеквар-тальные платежи | ежеквартальные платежи до  15 апреля 2020 г. | «ЗАРЕЧЬЕ» |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| Иное | - | 10 968 | - | от 10,0% до 14,0% | оплата на дату погаше-ния | - | - |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| Обязательства по финансовой аренде | - | 22 529 | Рубли | - | - | - | - |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| **Итого заемные средства** |  | **2 917 654** |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |

На 31 декабря 2017 г. общая сумма неиспользованных кредитных линий составила 182 824 тыс. долл. США (на 31 декабря 2016 г. – 50 000 тыс. долл. США).

Группа обязана выполнять ряд финансовых ограничительных условий, связанных с предоставляемыми заемными средствами, в том числе обеспечивать соответствие установленным значениям следующих ключевых коэффициентов и индексов:

14 Заемные средства (продолжение)

* соотношения стоимости кредита и стоимости актива включают различные виды коэффициентов, выраженных в форме процентного соотношения совокупной стоимости непогашенной задолженности по конкретному кредиту (с учетом определенных корректировок и в зависимости от суммы целевого кредита) и совокупной рыночной стоимости конкретного объекта недвижимости или портфеля недвижимости согласно данным последней оценки;
* коэффициенты покрытия долга представлены различными видами коэффициентов, выраженных в форме процентного соотношения чистого арендного дохода Группы или ее дочерних предприятий в течение указанного периода и совокупности основной суммы долга, суммы процентов и других сумм, уплачиваемых по конкретному кредиту за тот же период;
* коэффициенты обеспеченности собственным капиталом выражаются в процентном соотношении общей суммы собственного капитала и совокупной суммы долга, и
* минимальные показатели общей суммы собственного капитала.

Кроме того, Группа также обязана выполнять ряд нефинансовых ограничительных условий. Дополнительная информация об ограничительных условиях раскрыта в Примечании 23.

На 31 декабря 2017 г. и 31 декабря 2016 г. Группа соблюдала все ограничительные условия или получила подтверждения отказа от требований соблюдения этих условий.

Обязательства по финансовой аренде относятся к договорам аренды земельных участков, на которых расположены объекты инвестиционной недвижимости (см. Примечание 8). Далее в таблице приводятся результаты сверки совокупной суммы будущих минимальных арендных платежей и их приведенной стоимости:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| *Тыс. долл. США* | **31 декабря 2017 г.** | **31 декабря 2016 г.** |
|  |  |  |
| **Минимальные арендные платежи:** |  |  |
| - до 1 года | 2 871 | 2 589 |
| - от 1 года до 5 лет | 10 749 | 9 862 |
| - свыше 5 лет | 83 424 | 76 053 |
| **Итого минимальные арендные платежи** | **97 044** | **88 504** |
| **За вычетом финансовых расходов будущих периодов** | (72 522) | (65 975) |
| **Приведенная стоимость минимальных арендных платежей** | **24 522** | **22 529** |

По состоянию на 31 декабря 2017 г. процентная ставка, вытекающая из условий аренды, составляла 11,37% (на 31 декабря 2016 г. – 11,25%). Информация о справедливой стоимости заемных средств раскрывается в Примечании 24.

# Торговая и прочая кредиторская задолженность и прочие обязательства

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| *Тыс. долл. США* | **31 декабря 2017 г.** | **31 декабря 2016 г.** |
|  |  |  |
| Кредиторская задолженность по акту передачи права | - | 33 900 |
| НДС и налоги к уплате, помимо налога на прибыль | 15 904 | 19 526 |
| Кредиторская задолженность, возникшая при приобретении дочерних предприятий (Прим. 26) | 10 000 | 10 104 |
| Авансы, полученные в связи с продажей не завершенных строительством объектов жилой недвижимости | 11 877 | - |
| Дивиденды к выплате (Прим. 26) | 7 913 | 18 178 |
| Задолженность по оплате расходов по инвестиционной недвижимости и в связи с ее приобретением | 7 291 | 4 308 |
| Обязательства по предоставленным гарантиям | 4 212 | 489 |
| Задолженность к оплате в связи с новацией обязательств по кредитам и займам | 1 423 | 1 351 |
| Оплата профессиональных услуг | 1 136 | 3 775 |
| Вознаграждения работникам | 951 | 739 |
| Задолженность перед связанными сторонами (Прим. 26) | 944 | 809 |
| Иное | 1 069 | 552 |
| **Итого торговая и прочая кредиторская задолженность и прочие обязательства** | **62 720** | **93 731** |

Уменьшение торговой и прочей кредиторской задолженности стало результатом урегулирования кредиторской задолженности за приобретение объекта Avrasis в размере 33 875 тыс. долл. США.

# Акционерный капитал и эмиссионный доход

Выпущенный и полностью оплаченный акционерный капитал включает:

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| *Тыс. долл. США* | **Количество выпущенных акций класса «А»** | **Количество выпущенных акций класса «B»** | **Номинальная стоимость** | **Эмиссионный доход** | **Итого** |
|  |  |  |  |  |  |
| **Остаток на 1 января 2016 г.** | **21 694 704** | **69 086 269** | **1 139** | **1 193 219** | **1 194 358** |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
| Выпуск акций для высшего руководства (подписка в апреле 2014 года) | - | 88 748 | 1 | - | 1 |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
| **Остаток на 31 декабря 2016 г.** | **21 694 704** | **69 175 017** | **1 140** | **1 193 219** | **1 194 359** |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
| **Остаток на 1 января 2017 г.** | **21 694 704** | **69 175 017** | **1 140** | **1 193 219** | **1 194 359** |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
| **Остаток на 31 декабря 2017 г.** | **21 694 704** | **69 175 017** | **1 140** | **1 193 219** | **1 194 359** |
|  |  |  |  |  |  |

16 Акционерный капитал и эмиссионный доход (продолжение)

По состоянию на 31 декабря 2017 г. и 31 декабря 2016 г. объявленный акционерный капитал Компании состоял из 21 694 704 акций класса «А» номинальной стоимостью 0,01 долл. США каждая и 200 000 000 акций класса «B» номинальной стоимостью 0,01 евро каждая.

В соответствии с Уставом Компании акции класса «A» (1) не имеют права голоса в случае, если держатели акций класса «А» получали дивиденды в предыдущем календарном квартале,   
(2) предоставляют возможность получения некумулятивных квартальных дивидендов по исключительному усмотрению директоров Компании в сумме не более 2,17 долл. США в год на акцию в первоочередном порядке по сравнению с другими классами акций, (3) предоставляют возможность получения выплат в размере не более 18,11 долл. США на акцию в случае ликвидации, и (4) предоставляют держателю право на конвертацию акций класса «A» в акции класса «B». Акции класса «B» (1) имеют право голоса, (2) предоставляют возможность получения дивидендов, но только если в пользу держателей акций класса «A» за тот же период была распределена по крайней мере минимальная сумма дивидендов, и (3) предоставляют право на получение выплат в случае ликвидации.

***События, произошедшие в 2017 году***. Совет директоров не рекомендует выплату дивидендов по итогам года, закончившегося 31 декабря 2017 г.

***События, произошедшие в 2016 году.*** 1 января 2016 г. в соответствии с Договором о подписке от 17 апреля 2014 г. 88 748 акций класса «B» были зарегистрированы на имя определенных представителей высшего руководства Группы или других юридических лиц, находящихся под их контролем.

**Характер и цель создания резервов**

***Резерв курсовых разниц при пересчете из других валют*** включает все курсовые разницы, возникающие при пересчете показателей финансовой отчетности иностранных подразделений, а также эффективную часть всех курсовых разниц, возникающих при хеджировании стоимости чистой инвестиции в иностранное подразделение.

***Резерв по переоценке*** относится к переоценке объектов основных средств, проводившейся непосредственно перед их реклассификацией в категорию инвестиционной недвижимости, и любой положительной или отрицательной разнице, возникшей в результате переоценки объектов основных средств после первоначального признания.

# Чистый арендный доход

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  |  | **За год, закончившийся 31 декабря** | |
| *Тыс. долл. США* | **Прим.** | **2017 г.** | **2016 г.** |
|  |  |  |  |
| «Белая площадь» |  | 64 297 | 66 740 |
| «Вивальди Плаза» |  | 29 274 | 29 393 |
| «ДУКАТ III» |  | 25 794 | 26 981 |
| «Легенда Цветного» |  | 25 778 | 33 640 |
| «Серебряный город» |  | 19 342 | 20 802 |
| «Белый камень» |  | 18 510 | 23 253 |
| «Кругозор» |  | 17 599 | 21 326 |
| «Фабрика Станиславского» |  | 16 214 | 17 424 |
| «Лайтхаус» |  | 14 444 | 17 226 |
| «Заречье» |  | 10 468 | 13 172 |
| «ЛеФорт» |  | 9 205 | 11 450 |
| Avrasis | 28 | 5 251 | - |
| «Айкьюб» |  | 658 | 91 |
| Иное |  | 1 978 | 2 316 |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
| **Итого чистый арендный доход** |  | **258 812** | **283 814** |
|  |  |  |  |

17 Чистый арендный доход (продолжение)

Далее в таблице приводится информация о суммах операционных расходов за годы, закончившиеся 31 декабря 2017 г. и 31 декабря 2016 г.:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | **За год, закончившийся 31 декабря** | |
| *Тыс. долл. США* | **2017 г.** | **2016 г.** |
|  |  |  |
| Вознаграждение за управление недвижимостью | 13 966 | 11 698 |
| Уборка и коммунальные услуги | 11 457 | 8 893 |
| Охрана | 2 765 | 2 245 |
| Ремонт и техническое обслуживание | 1 968 | 1 385 |
| Страхование | 1 123 | 970 |
| Налог на имущество | 23 651 | 6 119 |
| Иное | 1 281 | 1 077 |
|  |  |  |
|  |  |  |
| **Итого операционные расходы, связанные с инвестиционной недвижимостью** | **56 211** | **32 387** |
|  |  |  |

Разница в сумме налога на имущество за год, закончившийся 31 декабря 2017 г., и за год, закончившийся 31 декабря 2016 г., обусловлена применением льготы по налогу на имущество в сравнительном периоде.

Все операционные расходы относятся к инвестиционной недвижимости, приносящей доход.

# Общехозяйственные и административные расходы и прочие операционные расходы

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  |  | **За год, закончившийся 31 декабря** | |
| *Тыс. долл. США* | **Прим.** | **2017 г.** | **2016 г.** |
|  |  |  |  |
| Компенсации работникам и связанные с ними отчисления в социальные фонды | | 10 972 | 7 118 |
| Профессиональные услуги |  | 1 742 | 1 807 |
| Маркетинг и реклама |  | 1 031 | 956 |
| Расходы, относящиеся к собственным помещениям |  | 867 | 512 |
| Амортизация основных средств | 7 | 640 | 605 |
| Комиссии банков |  | 546 | 701 |
| Налоги, помимо налога на прибыль |  | 359 | 417 |
| Командировочные расходы |  | 285 | 264 |
| Информационные услуги |  | 197 | 200 |
| Иное |  | 908 | 1 124 |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
| **Итого общехозяйственные и административные расходы** |  | **17 547** | **13 704** |
|  |  |  |  |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | **За год, закончившийся 31 декабря** | |
| *Тыс. долл. США* | **2017 г.** | **2016 г.** |
|  |  |  |
| Обесценение не завершенных строительством объектов жилой недвижимости | 9 871 | - |
| Комиссии за лизинг | 3 907 | 1 919 |
| Профессиональные услуги | 2 902 | 4 216 |
| Пени | 2 518 | - |
| Обесценение дебиторской задолженности и прочее обесценение | 1 847 | 148 |
| Иное | 494 | 1 161 |
|  |  |  |
|  |  |  |
| **Итого прочие операционные расходы** | **21 539** | **7 444** |
|  |  |  |

Профессиональные услуги за 2017 и 2016 гг. включают оплату услуг в связи с привлечением финансирования и дополнительные затраты, связанные с администрированием отдельных объектов инвестиционной недвижимости и соответствующих холдинговых структур.

18 Общехозяйственные и административные расходы и прочие операционные расходы (продолжение)

В 2017 году стоимость услуг аудиторской фирмы по проведению обязательного аудита Компании составила 534 тыс. долл. США (в 2016 году – 488 тыс. долл. США), а стоимость прочих услуг по выполнению заданий, обеспечивающих уверенность, составила 153 тыс. долл. США (в 2016 году – 115 тыс. долл. США).

Информация об операциях со связанными сторонами раскрыта в Примечании 26.

# Финансовые доходы и расходы

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | **За год, закончившийся 31 декабря** | |
| *Тыс. долл. США* | **2017 г.** | **2016 г.** |
|  |  |  |
| Процентный доход по кредитам и займам | 22 012 | 18 337 |
| Чистая прибыль по производным финансовым инструментам | 15 570 | - |
| Доход по выданным гарантиям | 1 869 | 1 790 |
| Процентный доход по депозитам | 304 | 6 046 |
| Иное | 760 | 245 |
|  |  |  |
|  |  |  |
| **Итого финансовые доходы** | **40 515** | **26 418** |
|  |  |  |
|  |  |  |
| Процентный расход по заемным средствам (исключая обязательства по договорам финансовой аренды) | 231 853 | 220 731 |
| Обесценение кредитов и займов выданных | - | 8 700 |
| Процентный расход, связанный с увеличением процентов по депозитам арендаторов | 5 946 | 5 399 |
| Финансовые расходы, связанные с обязательствами по аренде | 2 503 | 2 081 |
| Чистый убыток по производным финансовым инструментам | - | 1 896 |
| Иное | - | 1 305 |
|  |  |  |
|  |  |  |
| **Итого финансовые расходы** | **240 302** | **240 112** |
|  |  |  |

Информация об операциях со связанными сторонами раскрыта в Примечании 26.

# Налог на прибыль

(Доход)/расход по налогу на прибыль включает следующие компоненты:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| *Тыс. долл. США* | **2017 г.** | **2016 г.** |
|  |  |  | |
| Текущий налог на прибыль | 8 033 | 5 490 |
| Налог на прибыль за предыдущие годы | 3 024 | - |
| Отложенный налог на прибыль | (27 131) | (10 606) |
|  |  |  | |
|  |  |  | |
| **Расход по налогу на прибыль за год** | **(16 074)** | **(5 116)** |
|  |  |  | |

Ставка налога на бóльшую часть прибыли Группы (получаемую в РФ) составляет 20%. Ставка налога на прибыль, получаемую в Республике Кипр, составляет 12,5% (в 2016 году – 12,5%).

20 Налог на прибыль (продолжение)

Далее приводятся результаты сверки условной и фактической суммы расходов по налогу на прибыль:

| *Тыс. долл. США* | **2017 г.** | **2016 г.** |
| --- | --- | --- |
|  |  |  |
| **Убыток до налогообложения** | **(132 221)** | **(229 476)** |
|  |  |  |
|  |  |  |
| Условный доход по налогу на прибыль, рассчитанный с применением установленной ставки налога на прибыль Компании | (16 528) | (28 685) |
|  |  |  |
| Влияние на сумму налога статей, которые не уменьшают налогооблагаемую прибыль и не облагаются налогом: |  |  |
| - необлагаемый (доход)/невычитаемые расходы, связанные с убытками по курсовым разницам | (13 360) | (20 623) |
| - прочие невычитаемые расходы | 5 758 | 7 691 |
| - необлагаемый доход | (10 613) | (12 319) |
| - нетто-величина влияния разных налоговых ставок в разных юрисдикциях | (9 560) | (19 004) |
| - непризнанный отложенный налоговый актив, относящийся к компаниям, эксплуатирующим инвестиционную недвижимость | 22 431 | 68 322 |
| - результаты деятельности совместного предприятия | 3 017 | 1 786 |
| - признание ранее не признанных расходов по налогу на прибыль | 2 781 | - |
| - иное | - | (2 284) |
|  |  |  |
|  |  |  |
| **(Доход)/расход по налогу на прибыль за год** | **(16 074)** | **(5 116)** |
|  |  |  |

Различия между требованиями МСФО и налогового законодательства приводят к возникновению временных разниц между балансовой стоимостью отдельных активов и обязательств, определенной для целей бухгалтерского учета, и их налоговыми базами. Поскольку эти разницы связаны с результатами деятельности в России и на Кипре, налоговый эффект от изменения таких временных разниц отражается по ставкам 20% и 12,5% соответственно.

Проанализировав существующую структуру Группы, руководство не ожидает, что перераспределение доходов, а именно передача эксплуатирующими компаниями Группы доходов Компании приведет к существенному увеличению расходов по уплате налогов, в связи с чем в настоящей консолидированной финансовой отчетности отложенные налоги в отношении инвестиций в дочерние предприятия не отражены.

20 Налог на прибыль (продолжение)

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| *Тыс. долл. США* | **31 декабря 2015 г.** | **Сумма, отнесен-ная на прибыль или убыток за период/ (отра-женная в составе прибыли или убытка за период)** | **Сумма, отнесенная на прочий совокупный доход/ (отраженная в составе прочего совокупного дохода)** | **Влияние пересчета в валюту представ-ления отчетности** | **Приобре-тение дочернего предприя-тия (Прим. 28)** | **31 декабря 2016 г.** | **Сумма, отнесен-ная на прибыль или убыток за период/ (отра-женная в составе прибыли или убытка за период)** | **Сумма, отнесенная на прочий совокупный доход/ (отраженная в составе прочего совокупного дохода)** | **Влияние пересчета в валюту представ-ления отчетности** | **Приобре-тение дочернего предприя-тия (Прим. 28)** | **31 декабря 2017 г.** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| - непризнанный отложенный налоговый актив | - | (68 322) | - | - | - | (68 322) | (22 431) | - | - | - | (90 753) |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **Итого непризнанный отложенный налоговый актив** | **-** | **(68 322)** | **-** | **-** | **-** | **(68 322)** | **(22 431)** | **-** | **-** | **-** | **(90 753)** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Далее в таблице рассматривается налоговый эффект облагаемых временных разниц/валовой суммы отложенных налоговых активов/обязательств, связанных с: |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| - убытками, перенесенными на будущее | 170 557 | (68 560) | - | 25 522 | 7 049 | 134 568 | 16 510 | - | 5 752 | 9 805 | 166 635 |
| - инвестиционной недвижимостью и основными средствами | (203 037) | 81 917 | 579 | (24 042) | - | (144 583) | 12 499 | 223 | (3 785) | - | (135 646) |
| - иным | 1 395 | (2 751) | - | 2 787 | - | 1 431 | (1 878) | - | 1 993 | - | 1 546 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **Итого величина чистого отложенного налогового актива/(обязательства)** | **(31 085)** | **10 606** | **579** | **4 267** | **7 049** | **(8 584)** | **27 131** | **223** | **3 960** | **9 805** | **32 535** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

В контексте существующей структуры Группы и действующего российского законодательства налоговые убытки и текущие налоговые активы разных компаний Группы не могут быть зачтены против текущих налоговых обязательств и налогооблагаемой прибыли других компаний Группы, соответственно налоги могут начисляться даже при наличии консолидированного налогового убытка. Таким образом, отложенные налоговые активы и обязательства могут взаимозачитываться только если они относятся к одному и тому же налогооблагаемому предприятию и взимаются одним и тем же налоговым органом.

Согласно российскому налоговому законодательству, возможность переноса налоговых убытков на будущие налоговые периоды не имеет временных ограничений.

# Управление финансовыми рисками

Группой проводится работа по управлению финансовыми рисками (к которым относятся кредитный риск, риск ликвидности и рыночный риск, в том числе валютный риск, риск изменения процентных ставок и иные риски изменения цен), а также операционными и правовыми рисками. Основная цель управления финансовыми рисками состоит в том, чтобы установить предельно допустимый уровень рисков и следить за тем, чтобы существующие риски не превышали установленные лимиты. При управлении операционными и правовыми рисками ставится задача обеспечить эффективное применение внутренних правил и процедур, с тем чтобы свести указанные риски к минимуму.

***Кредитный риск***

Кредитный риск – это риск возникновения у Группы финансового убытка, вызванного неисполнением покупателем или контрагентом по финансовому инструменту своих договорных обязательств. Величина кредитного риска Группы равна балансовой стоимости соответствующих финансовых инструментов.

Управление кредитным риском, связанным с дебиторской задолженностью, Группа осуществляет путем проверки кредитоспособности всех новых арендаторов. При наличии у них рейтингов, присвоенных независимыми рейтинговыми агентствами, в ходе проверки Группа использует имеющиеся рейтинги. При отсутствии таких рейтингов Маркетинговый департамент Группы проводит кредитную оценку каждого нового арендатора, опираясь на данные о его финансовом положении, предшествующий опыт и другие факты. В некоторых случаях Группа требует от материнской компании предоставить соответствующую гарантию. Дебиторская задолженность по арендной плате обеспечивается депозитами арендаторов, вносимыми каждым арендатором на момент начала действия договора аренды.

Балансовая стоимость финансовых активов отражает максимальную величину подверженности кредитному риску (см. Примечания 10, 13 и 12).

Информация о производных финансовых инструментах и гарантиях также раскрывается в Примечании 23.

***Риск ликвидности***

Риск ликвидности – это риск того, что у Группы возникнут сложности при выполнении обязанностей, связанных с урегулированием финансовых обязательств. Группа испытывает ежедневную потребность в денежных средствах, которую она удовлетворяет за счет имеющихся ресурсов. Управление риском ликвидности осуществляет высшее руководство Группы. Для того чтобы обеспечить наличие у Группы ресурсов, достаточных для исполнения финансовых обязательств, руководство задействует процедуры подготовки бюджета и прогнозирования движения денежных средств.

Осуществляемое Группой управление риском ликвидности базируется на следующих основных компонентах:

* учитывая долгосрочный характер своего инвестиционного горизонта, Группа стремится к обеспечению прочной структуры капитала и активно ищет возможности для привлечения долгосрочного финансирования; и
* средневзвешенный срок погашения кредитов и займов превышает три года.

Далее в таблице приводится информация об обязательствах Группы по состоянию на 31 декабря 2017 г. в разбивке по оставшимся договорным срокам их погашения. Суммы, приведенные в таблице сроков погашения, представляют собой договорные недисконтированные денежные потоки, включающие валовые суммы обязательств по финансовой аренде (до вычета финансовых расходов будущих периодов). Суммы недисконтированных денежных потоков отличаются от сумм, отраженных в консолидированном отчете о финансовом положении, поскольку последние рассчитаны на основе дисконтированных денежных потоков. Производные финансовые инструменты показаны в суммах, подлежащих уплате или получению по договорам, кроме случаев, когда Группа планирует досрочное закрытие позиций по таким инструментам. В этом случае производные финансовые инструменты отражаются с использованием данных по ожидаемым потокам денежных средств. Для целей анализа сроков погашения встроенные производные инструменты не отделяются от гибридных (комбинированных) финансовых инструментов.

21 Управление финансовыми рисками (продолжение)

Если сумма к уплате не зафиксирована, отражаемая сумма определяется исходя из условий, сложившихся на отчетную дату. Суммы, выплаченные в иностранной валюте, пересчитываются по спот-курсу на конец отчетного периода.

Далее в таблице приводится анализ сроков погашения финансовых обязательств Группы по состоянию на 31 декабря 2017 г.:

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| *Тыс. долл. США* | **Балансовая стоимость** | **Денежные потоки по договору** | **Менее 1 года** | **1–3 года** | **3–5 лет** | **Свыше 5 лет** |
|  |  |  |  |  |  |  |
| Заемные средства | 3 062 984 | 3 985 699 | 251 424 | 922 232 | 1 971 460 | 840 583 | |
| Депозиты арендаторов | 46 787 | 68 307 | 6 713 | 26 079 | 27 890 | 7 625 | |
| Торговая и прочая кредиторская задолженность за вычетом налогов к уплате и авансов полученных | 45 865 | 45 865 | 45 865 | - | - | - | |
|  |  |  |  |  |  |  |
| **Итого возможные будущие платежи по финансовым обязательствам** | **3 155 636** | **4 099 871** | **304 002** | **948 311** | **1 999 350** | **848 208** |
|  |  |  |  |  |  |  |

Далее в таблице приводится анализ сроков погашения финансовых обязательств Группы по состоянию на 31 декабря 2016 г.:

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| *Тыс. долл. США* | **Балансовая стоимость** | **Денежные потоки по договору** | **Менее 1 года** | **1–3 года** | **3–5 лет** | **Свыше 5 лет** |
|  |  |  |  |  |  |  |
| Заемные средства | 2 917 654 | 3 949 993 | 243 530 | 990 040 | 1 402 892 | 1 313 531 |
| Депозиты арендаторов | 51 580 | 76 567 | 4 910 | 21 296 | 34 996 | 15 365 |
| Производные финансовые инструменты | 7 942 | 10 662 | 5 928 | 4 734 | - | - |
| Торговая и прочая кредиторская задолженность за вычетом налогов к уплате и авансов полученных | 73 466 | 73 466 | 73 466 | - | - | - |
|  |  |  |  |  |  |  |
| **Итого возможные будущие платежи по финансовым обязательствам** | **3 050 642** | **4 110 688** | **327 834** | **1 016 070** | **1 437 888** | **1 328 896** |
|  |  |  |  |  |  |  |

Помимо перечисленных выше возможных будущих платежей по финансовым обязательствам у Группы имеется ряд других обязательств, информация о которых раскрывается в Примечании 23.

***Рыночный риск***

В процессе своей деятельности Группа подвергается рыночному риску. Рыночный риск возникает в основном в отношении открытых валютных позиций и процентных активов и обязательств, которые зависят от общих и специфических изменений рыночной конъюнктуры.

***Валютный риск***

Валютный риск заключается в том, что в результате изменения курсов иностранных валют будет колебаться стоимость финансовых инструментов. Колебания действующих валютных курсов оказывают влияние на финансовое положение и потоки денежных средств Группы.

Группа ограничивает свою подверженность валютному риску, фиксируя бóльшую часть выручки от сдачи недвижимости в аренду и привлекая бóльшую часть заемных средств в долларах США.

21 Управление финансовыми рисками (продолжение)

В таблице ниже в обобщенном виде представлена информация о подверженности Группы валютному риску (по данным мониторинга, проведенного руководством на конец отчетного периода):

|  | **31 декабря 2017 г.** | | | | |  | **31 декабря 2016 г.** | | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| *Тыс. долл. США* | **Долл. США** | **Евро** | | **Рубли** | |  | **Долл. США** | **Евро** | | **Рубли** | |
|  |  |  | |  | |  |  |  | |  | |
| **Монетарные финансовые активы** |  |  | |  | |  |  |  | |  | |
| Кредиты и займы выданные | 304 677 | - | | 21 166 | |  | 289 105 | - | | 644 | |
| Денежные средства и их эквиваленты | 14 095 | 547 | | 29 535 | |  | 75 842 | 271 | | 31 875 | |
| Торговая и прочая дебиторская задолженность | 54 232 | 399 | | 9 046 | |  | 35 608 | 240 | | 6 263 | |
| Влияние валютных производных инструментов | 12 776 | - | | - | |  | 1 369 | - | | - | |
|  |  |  | |  | |  |  |  | |  | |
|  |  |  | |  | |  |  |  | |  | |
| **Итого монетарные финансовые активы** | **385 780** | **946** | | **59 747** | |  | **401 924** | **511** | | **38 782** | |
|  |  |  | |  | |  |  |  | |  | |
|  |  |  | |  | |  |  |  | |  | |
| **Монетарные финансовые обязательства** |  |  | |  | |  |  |  | |  | |
| Заемные средства | (2 582 283) | (243 615) | | (237 086) | |  | (2 389 963) | (8 416) | | (519 275) | |
| Депозиты арендаторов | (39 250) | (1 478) | | (6 059) | |  | (47 607) | (1 548) | | (2 425) | |
| Торговая и прочая кредиторская задолженность за вычетом налогов к уплате и начисленных компенсаций работникам | (26 739) | (596) | | (18 530) | |  | (69 343) | (36) | | (4 087) | |
| Влияние валютных производных инструментов | - | - | | - | |  | (7 942) | - | | - | |
|  |  |  | |  | |  |  |  | |  | |
|  |  |  | |  | |  |  |  | |  | |
| **Итого монетарные финансовые обязательства** | **(2 648 272)** | **(245 689)** | | **(261 675)** | |  | **(2 514 855)** | **(10 000)** | | **(525 787)** | |
|  |  |  | |  | |  |  |  | |  | |
|  |  |  | |  | |  |  |  | |  | |
| **Чистая балансовая позиция и чистая позиция по производным финансовым инструментам на  31 декабря** | **(2 262 492)** | **(244 743)** | | **(201 928)** | |  | **(2 112 931)** | **(9 489)** | | **(487 005)** | |
|  |  | |  | |  |  |  | |  | |  | |

Представленный выше анализ содержит данные только по монетарным активам и обязательствам.

Функциональной валютой основных эксплуатирующих организаций Группы является российский рубль (Примечание 4).

Информация об использованных основных обменных курсах приводится в Примечании 2.

***Процентный риск***

Колебания действующих рыночных процентных ставок оказывают влияние на финансовое положение и потоки денежных средств Группы. Подверженность Группы процентному риску связана преимущественно с заемными средствами. Балансовая стоимость заемных средств, классифицированных по наиболее ранней из дат – дате пересмотра договорных процентных ставок или дате погашения, – скорректированная для отражения влияния процентных производных инструментов, была следующей:

21 Управление финансовыми рисками (продолжение)

Анализ балансовой стоимости с учетом сроков исполнения финансовых обязательств, на величину которых влияют колебания процентных ставок, приводится далее в таблице:

| *Тыс. долл. США* | **Менее 1 года** | **Год 2** | **Год 3** | **Год 4** | **Год 5** | **Свыше 5 лет** | **Итого** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| **31 декабря 2017 г.** |  |  |  |  |  |  |  |
| Заемные средства с фиксированной ставкой процента и заемные средства с плавающей ставкой процента, хеджированные с применением ставок по процентным производным финансовым инструментам | - | (240) | (441 464) | (848 310) | (477 757) | (815 225) | (2 582 996) |
| Заемные средства с плавающей ставкой процента | (455 466) | - | - | - | - | - | (455 466) |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| **Нетто-величина чувствительности заемных средств к изменению процентных ставок (за вычетом обязательств по финансовой аренде) на 31 декабря 2017 г.** | **(455 466)** | **(240)** | **(441 464)** | **(848 310)** | **(477 757)** | **(815 225)** | **(3 038 462)** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |

| *Тыс. долл. США* | **Менее 1 года** | **Год 2** | **Год 3** | **Год 4** | **Год 5** | **Свыше 5 лет** | **Всего** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| **За год, закончившийся 31 декабря 2016 г.** |  |  |  |  |  |  |  |
| Заемные средства с фиксированной ставкой процента и заемные средства с плавающей ставкой процента, хеджированные с применением ставок по процентным производным финансовым инструментам | - | (87 322) | (233) | (662 674) | (348 868) | (1 125 002) | (2 224 099) |
| Заемные средства с плавающей ставкой процента | (671 025) | - | - | - | - | - | (671 025) |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| **Нетто-величина чувствительности заемных средств к изменению процентных ставок (за вычетом обязательств по финансовой аренде) на 31 декабря 2016 г.** | **(671 025)** | **(87 322)** | **(233)** | **(662 674)** | **(348 868)** | **(1 125 002)** | **(2 895 124)** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |

Прибыль и потоки денежных средств от операционной деятельности Группы в основном не зависят от изменения рыночных процентных ставок.

21 Управление финансовыми рисками (продолжение)

Процентный риск, которому подвергается Группа, в основном связан с привлеченными заемными средствами. Он возникает преимущественно в результате (1) получения заемных средств по плавающим ставкам и (2) в связи с необходимостью рефинансирования заемных средств с приближающимися сроками погашения. Если бы на 31 декабря 2017 г. процентные ставки по заемным средствам Группы были на 200 б.п. выше (ниже) (при сохранении всех остальных переменных без изменений), прибыль за год до налогообложения была бы на 58 445 тыс. долл. США ниже (выше) отраженной (на 31 декабря 2016 г. – на 58 580 тыс. долл. США ниже (выше) отраженной).

Заемные средства с фиксированной ставкой процента и заемные средства с плавающей ставкой процента, хеджированные с применением ставок по процентным производным финансовым инструментам, представлены в основном заемными средствами с плавающей ставкой процента, хеджированными с использованием процентного свопа с фиксированной ставкой процента или плавающей процентной ставки с фиксированным максимумом.

В целом политика Группы направлена на минимизацию риска, связанного с влиянием колебаний переменных ставок процента, для чего Группа использует финансовые инструменты.

Группа периодически анализирует ситуацию с действующими процентными ставками и на момент привлечения новых кредитов или займов принимает – по результатам анализа – решение о том, какая ставка процента – фиксированная или переменная – будет более выгодной для Группы на протяжении ожидаемого периода до наступления срока погашения.

Средние ставки процента по основным финансовым инструментам Группы на отчетную дату были следующими:

|  | **31 декабря 2017 г.** | | **31 декабря 2016 г.** | |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **Ставка по договору** | **Эффективная ставка** | **Ставка по договору** | **Эффективная ставка** |
|  |  |  |  |  |
| Банковские кредиты (преимущественно в долл. США) | 6,8% | 6,6% | 6,9% | 7,0% |
| Займы от других компаний (преимущественно в долл. США) | 7,9% | 7,8% | 10,2% | 10,2% |
| Финансирование за счет выпуска рублевых облигаций (в рублях) | 13,0% | 13,0% | 13,0% | 13,1% |
| Финансирование за счет выпуска еврооблигаций (в долл. США) | 8,4% | 8,2% | 8,2% | 8,5% |
| Финансирование за счет выпуска облигаций в долларах США (в долл. США) | 6,8% | 6,8% |  |  |
| Обязательства по финансовой аренде (полностью в рублях) | - | 11,4% | - | 11,2% |
| Депозиты арендаторов (преимущественно в долл. США) | - | 8,5% | - | 9,0% |
|  |  |  |  |  |

Для минимизации процентного риска Группа стремится:

* сохранять средние ставки процента на уровне ниже ожидаемых максимальных, если проект предполагает значительную долю заемных средств;
* поддерживать оптимальное соотношение заемных средств, привлекаемых по фиксированной и плавающей ставкам для целей финансирования обязательств; и
* использовать процентные свопы, предусматривающие возможность замены плавающей ставки процента по заемным средствам на фиксированную (см. Примечания 14 и 23).

# Управление рисками, связанными с капиталом

Управление рисками, связанными с капиталом, осуществляется с целью гарантировать возможность продолжать функционировать в соответствии с допущением о непрерывности деятельности, с тем чтобы обеспечивать прибыль акционерам и экономические выгоды для других групп заинтересованных лиц и сохранять оптимальную структуру капитала, необходимую для снижения стоимости привлечения капитала. Для того чтобы сохранять существующую структуру капитала или вносить в нее необходимые изменения, Группа может корректировать размер дивидендов, выплачиваемых акционерам, возвращать капитал акционерам, выпускать новые акции или продавать активы с целью сокращения задолженности.

Как и другие представители отрасли, Группа осуществляет контроль за состоянием капитала, используя для этого коэффициент доли заемных средств.

Цель руководства – поддерживать коэффициент доли заемных средств на уровне около 76%. Коэффициент рассчитывается как отношение чистой суммы задолженности к сумме капитала и чистой задолженности.

| *Тыс. долл. США* | **31 декабря 2017 г.** | **31 декабря 2016 г.** |
| --- | --- | --- |
|  |  |  |
| Заемные средства (Прим. 14) | 3 062 984 | 2 917 654 |
| За вычетом денежных средств и их эквивалентов (Прим. 13) | (44 177) | (107 988) |
|  |  |  |
|  |  |  |
| Чистая задолженность | 3 018 807 | 2 809 666 |
| Итого собственный капитал | 909 490 | 995 181 |
|  |  |  |
|  |  |  |
| **Итого** | 3 928 297 | 3 804 847 |
|  |  |  |
|  |  |  |
| **Коэффициент доли заемных средств** | **76,85%** | **73,84%** |
|  |  |  |

Информация о структуре акционерного капитала и описание классов выпущенных акций приводятся в Примечании 16.

# Условные и фактические обязательства, операционные риски

***Судебные разбирательства.*** Время от времени Группа участвует в судебных разбирательствах. Опираясь на собственную оценку и результаты консультаций со штатными юристами, руководство считает, что такие разбирательства не приведут к каким-либо существенным убыткам, в связи с чем резерв по ним в настоящей консолидированной финансовой отчетности не создавался.

В начале 2018 года О1 Group, конечная материнская компания Группы, участвовала в судебных разбирательствах с вовлечением конечной контролируещей стороны. В случае неблагоприятного исхода судебных разбирательств или неисполнения O1 Group своих иных обязательств может произойти изменение собственников O1 Group, что, если держатели облигаций, кредиторы первой очереди и иные кредиторы не согласятся с таким изменением, может привести к дефолту по обязательствам Группы и истребованию их погашения.

***Условные налоговые обязательства.*** Законы, недавно принятые в рамках налогового законодательства РФ, допускают возможность разных трактовок применительно к сделкам и операциям Группы. В связи с этим налоговые позиции, определенные руководством, и официальная документация, обосновывающая налоговые позиции, могут быть успешно оспорены соответствующими органами. Российское налоговое администрирование постепенно ужесточается, что выражается в том числе в повышении риска проверок операций, не имеющих четкого финансово-хозяйственного обоснования или выполненных при участии контрагентов, не соблюдающих требования налогового законодательства. Налоговые органы имеют право проверять полноту соблюдения налоговых обязательств за три календарные года, предшествующие налоговому году, за который проводится проверка. В отдельных случаях проверки могут охватывать и более длительные периоды.

23 Условные и фактические обязательства, операционные риски (продолжение)

Поскольку российское налоговое законодательство не содержит четкого руководства по некоторым вопросам, Группа время от времени применяет такие интерпретации законодательства, которые приводят к снижению общей налоговой ставки по Группе. На данный момент руководство считает, что налоговые позиции и интерпретации Группы будут, вероятно, подтверждены, однако существует риск того, что потребуется отток ресурсов в том случае, если эти налоговые позиции и интерпретации будут в конечном итоге оспорены соответствующими органами. Влияние любых таких спорных ситуаций не может быть оценено с достаточной степенью надежности, однако для финансового положения и/или хозяйственной деятельности Группы в целом оно может быть значительным.

Российское законодательство о трансфертном ценообразовании в общем и целом соответствует международным принципам трансфертного ценообразования, разработанным Организацией экономического сотрудничества и развития (ОЭСР), но имеет свои особенности. Оно разрешает налоговым органам доначислять налоги по контролируемым операциям (операции между взаимозависимыми лицами и некоторые операции между лицами, которые не являются взаимозависимыми), если такие операции были совершены не на основе рыночных цен.

Налоговые обязательства, возникающие в результате внутрифирменных операций, рассчитываются на основе фактических цен, использовавшихся в таких операциях. Существует вероятность того, что по мере совершенствования толкования правил трансфертного ценообразования налоговые органы будут предпринимать попытки оспорить использованные фактические цены. Влияние любых таких спорных ситуаций не может быть надежно оценено, однако для финансового положения и/или хозяйственной деятельности Компании в целом оно может быть значительным.

Большинство компаний Группы зарегистрировано за пределами РФ. Налоговые обязательства Группы рассчитываются исходя из предположения, что прибыль этих компаний не облагается налогом на прибыль в Российской Федерации, поскольку они не образуют постоянного представительства в Российской Федерации, за исключением тех юридических лиц, которые имеют зарегистрированные коммерческие филиалы в РФ. Данная интерпретация может быть оспорена, однако на данный момент влияние подобных спорных ситуаций не может быть оценено с достаточной степенью надежности, хотя для финансового положения и/или хозяйственной деятельности Группы в целом оно может быть значительным.

1 января 2015 г. в силу вступил ряд изменений в Налоговый кодекс РФ, вводящих, в частности, следующие понятия: (i) «правила контролируемых иностранных компаний» («Правила КИК»): в соответствии с ними при определенных обстоятельствах нераспределенная прибыль иностранных компаний или некорпоративных структур (например трастов, фондов или партнерств), имеющих официальное постоянное местонахождение в иностранных юрисдикциях, а также находящихся в конечной собственности и/или под контролем российских налоговых резидентов (юридических или физических лиц), подлежит налогообложению в РФ; (ii) понятие «налогового резидентства» применительно к юридическим лицам: согласно данной концепции, юридическое лицо может быть признано российским налоговым резидентом, если управление данным юридическим лицом фактически осуществляется из России. Если юридическое лицо признается российским налоговым резидентом, оно обязано встать на налоговый учет, вести расчет налога со своего общемирового дохода и соблюдать иные правила, касающиеся налогообложения российских юридических лиц; (iii) понятие «бенефициарной собственности»: согласно Федеральному закону, бенефициарный собственник определяется как лицо, которое благодаря своему прямому и/или косвенному участию в других организациях или иным образом имеет право владеть, использовать и распоряжаться доходом, или лицо, от чьего имени другое лицо уполномочено использовать такой доход и/или распоряжаться им.

Налоговые обязательства компаний Группы определяются исходя из предположения о том, что компании Группы, за исключением тех, которые зарегистрированы в РФ, не являются российскими налоговыми резидентами, но являются бенефициарными собственниками дохода, полученного в России. Существует вероятность того, что по мере доработки вышеуказанных понятий такой подход может быть оспорен как в отношении отчетного периода, так и в некоторых случаях в отношении прошлых лет, за которые может быть проведена налоговая проверка. Влияние любых таких спорных ситуаций не может быть надежно оценено, однако для финансового положения и/или хозяйственной деятельности Компании в целом оно может быть значительным.

23 Условные и фактические обязательства, операционные риски (продолжение)

Руководство оценило влияние данных изменений и считает, что в настоящее время вероятность возникновения существенных налоговых обязательств в связи с ведением хозяйственных операций иностранными подразделениями Группы и с ними, помимо указанных в настоящей консолидированной финансовой отчетности, отсутствует. Однако российское налоговое законодательство может трактоваться по-разному, и такие трактовки часто меняются, а потому сохраняется не подлежащий количественной оценке риск того, что налоговые органы попытаются оспорить позицию Группы в данном вопросе в будущем и произвести доначисление налогов. Соответственно, по состоянию на 31 декабря 2017 г. никаких резервов по потенциальным налоговым обязательствам признано не было.

Группа проводит оценку влияния, которое изменения, внесенные вышеуказанными законами, могут оказать на ее деятельность и/или отчетность.

Кроме того, руководство считает, что на 31 декабря 2017 г. у Группы имелись потенциальные обязательства, связанные с налоговыми рисками, за исключением маловероятных, в сумме приблизительно до 53 032 тыс. долл. США (на 31 декабря 2016 г. – приблизительно до 49 602 тыс. долл. США). Если в ближайшем будущем эти потенциальные налоговые риски реализуются в виде обязательств, для урегулирования этих обязательств могут быть использованы налоговые убытки. Эти риски представляют собой оценки, на которые повлияла неопределенность в интерпретации применимого законодательства и соответствующих требований к сопроводительной документации. Опираясь на различные веские аргументы, руководство намерено решительно защищать позиции и интерпретации Группы, использовавшиеся при расчете налогов, отраженных в данной консолидированной финансовой отчетности, если налоговые органы предпримут попытку оспорить их.

***Инвестиционные обязательства.*** На 31 декабря 2017 г. у Группы имелись договорные обязательства по капитальным вложениям в отношении строящихся объектов недвижимости в сумме, приблизительно равной 17 815 тыс. долл. США (на 31 декабря 2016 г. – 3 130 тыс. долл. США). Группа считает, что уровень чистых доходов в будущем, а также объем финансирования будут достаточными для покрытия этих или подобных обязательств.

***Заложенные активы и активы с ограничением по использованию.*** На 31 декабря 2017 г. инвестиционная недвижимость и помещения, занимаемые владельцем, со справедливой стоимостью 3 525 466 тыс. долл. США и 21 034 тыс. долл. США соответственно (на 31 декабря 2016 г. – 3 532 782 тыс. долл. США и 21 518 тыс. долл. США соответственно), а также связанная с ними арендованная земля и выручка от аренды были предоставлены в качестве обеспечения по кредитам и займам (Примечания 8 и 14). Информация о залоге акций дочерних предприятий Группы в качестве обеспечения раскрыта также в Примечании 1.

По результатам судебного разбирательства между ПАО Банк «ФК Открытие» и компаниями под контролем Конечного контролирующего акционера в качестве обеспечительной меры был применен арест доли ООО «Семела» в капитале и недвижимого имущества указанной компании (бизнес-центр «Невис»). Стоимость актива была для Группы незначительной, с момента приобретения в аренде актив не находился, не имел обременений в виде банковских кредитов, а его доля в совокупном портфеле инвестиционной недвижимости Группы составляла примерно 2%.

***Соблюдение ограничительных условий.*** Группа должна выполнять определенные ограничительные условия, преимущественно связанные с предоставленными ей кредитами и займами. Несоблюдение данных условий может привести к негативным последствиям для Группы, включая рост стоимости заемных средств и объявление неисполнения Группой обязательств. См. Примечание 14.

В отношении кредитов и займов, описанных выше в разделе «Заложенные активы и активы с ограничением по использованию», Компания приняла на себя обязательство по соблюдению определенных ограничительных и других условий.

По состоянию на 31 декабря 2017 г. Группа выполнила все ограничительные условия.

В 2016 году Группа не выполнила некоторые финансовые ограничительные условия, однако ею был получен отказ от требований в отношении соблюдения этих условий, и по состоянию на   
31 декабря 2016 г. все остальные условия были соблюдены.

23 Условные и фактические обязательства, операционные риски (продолжение)

В настоящее время руководство Группы ведет активные переговоры с рядом кредиторов с целью добиться изменения некоторых ограничительных условий для введения более благоприятных для Группы условий в будущем.

***Выплаты работникам, основанные на акциях.*** По состоянию на 31 декабря 2017 г. и   
31 декабря 2016 г. у Группы отсутствовали обязательства, относящиеся к плану выплат директорам, основанных на акциях.

Информация об акциях, распределенных среди высшего руководства, приведена также в Примечании 16.

***Производные финансовые инструменты.*** Для управления риском изменения процентных ставок и валютным риском Группа использует производные финансовые инструменты. Производные финансовые инструменты имеют либо потенциально выгодные условия (активы), либо потенциально невыгодные условия (обязательства) в результате колебаний процентных ставок на рынке, обменных курсов или других переменных факторов, связанных с этими инструментами. С течением времени общая справедливая стоимость производных финансовых инструментов может существенно меняться.

Оценка производных финансовых инструментов выполняется с использованием модели дисконтированных денежных потоков. Основными исходными данными для этой модели являются кривые процентных ставок и валютные курсы будущих периодов, основанные на рыночной информации. Оценка выполняется специалистами Группы, а результаты оценки договоров процентных свопов и договора о плавающей процентной ставке с фиксированным максимумом сопоставляются с данными по оценке операций, полученными независимо от банков-контрагентов.

По состоянию на 31 декабря 2017 г. у Группы имелись договоры процентного свопа на общую номинальную сумму 839 050 тыс. долл. США (на 31 декабря 2016 г. – 1 211 762 тыс. долл. США), в соответствии с которыми Группа осуществляла выплаты по фиксированной ставке в обмен на плавающую ставку. На 31 декабря 2017 г. положительная справедливая стоимость этих договоров составляла 1 922 тыс. долл. США (на 31 декабря 2016 г. положительная справедливая стоимость равнялась 1 301 тыс. долл. США, отрицательная – 4 928 тыс. долл. США).

По состоянию на 31 декабря 2017 г. у Группы имелся договор о плавающей процентной ставке с фиксированным максимумом на общую номинальную сумму 304 508 тыс. долл. США (на   
31 декабря 2016 г. – 73 062 тыс. долл. США), которым Группа зафиксировала максимальный размер плавающей части процентной ставки. По состоянию на 31 декабря 2017 г. положительная справедливая стоимость данного договора составляла 274 тыс. долл. США (на 31 декабря 2016 г. – 68 тыс. долл. США).

На 31 декабря 2017 г. у Группы имелись договоры валютного свопа на общую номинальную сумму 185 385 тыс. долл. США (на 31 декабря 2016 г. – 0), в соответствии с которыми Группа осуществляла выплаты процентов и основной суммы в долларах США по фиксированной ставке в обмен на фиксированную ставку процента и основной суммы в российских рублях. На 31 декабря 2017 г. положительная справедливая стоимость данных договоров составляла 10 580 тыс. долл. США (на 31 декабря 2016 г. – 0).

***Гарантии.*** В отношении займа в сумме 175 млн долл. США (далее – «Заем») от компании (далее – «Контролирующий акционер»), которая (1) находится под контролем Конечного контролирующего акционера (Примечание 1) и (2) владеет и контролирует 100% акционерного капитала Centimila Services Limited (Примечание 1), Группа: (1) предоставила гарантию исполнения Контролирующим акционером своих обязательств в отношении Займа и передала ряд ценных бумаг в качестве залогового обеспечения по Займу. Залоговое обеспечение включает все акции Ratado Holding Limited (далее – “Ratado”, холдинговая компания дочерних предприятий Группы, которая владеет объектами «Вивальди», «Лайтхаус», «Серебряный город», «Дукат III», «Легенда Цветного», «Белый камень» и «Большевик» (Примечание 1)). Кроме того, Группа приняла на себя обязательство соблюдать определенные ограничительные условия, а также гарантировала выплату определенных вознаграждений. Самой ранней датой, на которую может потребоваться произвести выплату по гарантии, является 28 апреля 2020 г.

23 Условные и фактические обязательства, операционные риски (продолжение)

По кредитному договору на сумму 20 млн долл. США, заключенному между одним из неконтролирующих акционеров Компании (далее – «Акционер») и ПАО «Промсвязьбанк» (далее – «Банк»), Группа выступила гарантом исполнения Акционером его обязательств. Срок действия гарантии – до 5 июля 2025 г. включительно.

На 31 декабря 2017 г. Группа и O1 Group Limited – совместно и порознь – предоставили двум неконтролирующим акционерам Компании гарантию возмещения убытков, которые могут возникнуть по каждой из упомянутых выше гарантий, предоставленных Группой. Сумма данной гарантии возмещения убытков будет определяться как доля в убытках, покрываемых каждой из упомянутых выше гарантий, которая соответствует доле участия каждого неконтролирующего акционера в капитале Компании.

На 31 декабря 2017 г. Группа предоставила гарантию по обязательствам своего совместного предприятия в сумме 20 241 тыс. долл. США (на 31 декабря 2016 г. – 126 944 тыс. долл. США). Ответственность Группы застрахована гарантией, выданной компанией Cesium Limited на 49,9% величины гарантированного обязательства (10 100 тыс. долл. США (на 31 декабря 2016 г. –   
63 345 тыс. долл. США)). В результате общая сумма риска, которому подвержена Группа в связи с указанной гарантией, составляет 10 141 тыс. долл. США (на 31 декабря 2016 г. – 63 599 тыс. долл. США).

# Справедливая стоимость

Справедливая стоимость – это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки. Наилучшим подтверждением справедливой стоимости является котируемая цена на активном рынке. Активный рынок – это рынок, на котором операции с активом или обязательством проводятся с достаточной частотой и в достаточном объеме, позволяющем получать информацию об оценках на постоянной основе.

Расчетная справедливая стоимость определялась Группой исходя из имеющейся рыночной информации (если она существовала и считалась надежным показателем) и результатов применения обоснованных методов оценки. В то же время интерпретация рыночных данных при оценке величины справедливой стоимости неизбежно предполагает использование профессиональных суждений. Экономика Российской Федерации по-прежнему демонстрирует некоторые особенности, присущие развивающимся рынкам (Примечание 2). Рыночные котировки могут быть устаревшими или относиться к сделкам, вызванным острой потребностью продавцов в ликвидных средствах; соответственно, такие котировки могут не отражать справедливую стоимость финансовых инструментов. При оценке справедливой стоимости финансовых инструментов руководство использовало всю имевшуюся у него рыночную информацию.

Результаты оценки справедливой стоимости анализируются и распределяются по уровням иерархии справедливой стоимости следующим образом: (i) к Уровню 1 относятся оценки по котируемым ценам (некорректируемым) на активных рынках для идентичных активов или обязательств, (ii) к Уровню 2 – полученные с помощью методов оценки, в которых все используемые существенные исходные данные, которые прямо (т.е. цены) или косвенно (т.е. определенные на основе цен) являются наблюдаемыми для актива или обязательства, и (iii) оценки Уровня 3, которые являются оценками, не основанными на наблюдаемых рыночных данных (т.е. основаны на ненаблюдаемых исходных данных). Для распределения финансовых инструментов по категориям иерархии оценки справедливой стоимости руководство использует профессиональные суждения. Если для оценки справедливой стоимости используются наблюдаемые исходные данные, требующие значительных корректировок, эта оценка относится к Уровню 3. Значимость используемых исходных данных оценивается для всей совокупности оценки справедливой стоимости.

24 Справедливая стоимость (продолжение)

***Оценка объектов инвестиционной недвижимости.*** Справедливая стоимость инвестиционной недвижимости представляет собой оценку Уровня 3. При определении справедливой стоимости инвестиционной недвижимости Группы руководство использует отчеты независимых оценщиков, имеющих соответствующую профессиональную квалификацию, а также недавний опыт оценки недвижимости аналогичного типа и на схожей территории (см. Прим. 3).

Поскольку информация о текущих или недавних ценах сопоставимых объектов инвестиционной недвижимости была ограниченной, справедливая стоимость инвестиционной недвижимости определялась в основном с использованием метода дисконтированных денежных потоков. Группа использовала допущения, сделанные главным образом на основе состояния рынка и условий договоров аренды на каждую отчетную дату. Изменения в допущениях, использованных в процессе оценки, могут повлиять на отражаемую справедливую стоимость.

Методология, использованная для оценки инвестиционной недвижимости, не изменилась по сравнению с использовавшейся в 2016 году.

В таблице ниже перечислены методы оценки и исходные данные, использованные в оценке справедливой стоимости инвестиционной недвижимости по состоянию на 31 декабря 2017 г., а также рассматривается чувствительность оценок к обоснованно возможным изменениям исходных данных на указанную дату:

| *Тыс. долл. США* | **Метод оценки** | **Используемые исходные данные** | **Диапазон исходных данных** | **Обосно-ванное изменение (% исходных данных)** | **Чувствитель-ность оценки справедли-вой стоимости** | **Спра-ведливая стои-мость** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |  |  |  |
| Инвестиционная недвижимость, приносящая доход | Метод дисконти-рованных денежных потоков | Ставки дисконтирования | 10,0%–12,5% | +10%  -10% | (180 100) | 3 586 700 |
| 193 400 |
| Расчетная стоимость аренды | 230–730 долл. США / м2 | +10%  -10% | 261 400 |
| (260 800) |
| Ставки капитализации при выходе из участия в капитале | 8,25%–10,0% | +10%  -10% | (190 100) |
| 232 100 |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
| Инвестиционная недвижимость на стадии строительства | Метод дисконти-рованных денежных потоков | Ставки дисконтирования | 19,0%–20,0% | +10%  -10% | (1 900) | 35 570 |
| 2 030 |
| Расчетная цена за 1 м2 | 2 600– 5 900 долл. США / м2 | +10%  -10% | 10 580 |
| (10 570) |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
| **Итого справедливая стоимость инвестиционной недвижимости согласно отчетам по оценке на 31 декабря 2017 г. (Прим. 8)** |  |  |  |  |  | **3 622 270** |
|  |  |  |  |  |  |  |

В таблице ниже перечислены методы оценки и исходные данные, использованные в оценке справедливой стоимости инвестиционной недвижимости, в том числе помещений, на 31 декабря 2016 г., а также рассматривается чувствительность оценок к обоснованно возможным изменениям исходных данных на указанную дату:

24 Справедливая стоимость (продолжение)

| *Тыс. долл. США* | **Метод оценки** | **Используемые исходные данные** | **Диапазон исходных данных** | **Обосно-ванное изменение (% исходных данных)** | **Чувствитель-ность оценки справедли-вой стоимости** | **Спра-ведливая стои-мость** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |  |  |  |
| Инвестиционная недвижимость, приносящая доход | Метод дисконти-рованных денежных потоков | Ставки дисконтирования | 10,0%–12,5% | +10%  -10% | (140 500) | 3 618 100 |
| 148 700 |
| Расчетная стоимость аренды | 290–780 долл. США / м2 | +10%  -10% | 229 400 |
| (229 400) |
| Ставки капитализации при выходе из участия в капитале | 8,5%–10,5% | +10%  -10% | (216 800) |
| 265 300 |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
| Инвестиционная недвижимость на стадии строительства | Метод дисконти-рованных денежных потоков | Ставки дисконтирования | 19,0%–20,0% | +10%  -10% | (3 490) | 83 650 |
| 3 720 |
| Расчетная стоимость аренды | 2 400– 5 700 долл. США / м2 | +10%  -10% | 20 480 |
| (20 460) |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
| **Итого справедливая стоимость инвестиционной недвижимости согласно отчетам по оценке на 31 декабря 2016 г. (Прим. 8)** |  |  |  |  |  | **3 701 750** |
|  |  |  |  |  |  |  |

Информация об изменениях справедливой стоимости инвестиционной недвижимости приведена в Примечании 8. Чувствительность оценки справедливой стоимости к изменениям исходных данных определяется с помощью корректировки переменной величины и на основе допущения о том, что прочие переменные остаются без изменений.

В 2017 и 2016 гг. реклассификации до Уровня 3 или с этого уровня не проводились.

Все убытки от оценки инвестиционной недвижимости являются нереализованными и отражены по строке «Чистый убыток от корректировки инвестиционной недвижимости до справедливой стоимости» консолидированного отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе.

Все убытки от переоценки помещений, занимаемых владельцем, являются нереализованными и отражены по строке «Переоценка основных средств» в составе консолидированного прочего совокупного дохода.

***Денежные средства и их эквиваленты.*** Денежные средства и их эквиваленты отражаются по амортизируемой стоимости, которая приблизительно равна их текущей справедливой стоимости.

***Финансовые активы, учитываемые по амортизируемой стоимости*.** Расчетная справедливая стоимость финансовых активов, отражаемых по амортизируемой стоимости, основывается на данных об ожидаемых в будущем поступлениях денежных средств, дисконтированных с применением действующих процентных ставок для новых инструментов, предполагающих аналогичный кредитный риск и аналогичный срок погашения. Используемая ставка зависит от предполагаемого кредитного риска контрагента и на 31 декабря 2017 г. находилась в диапазоне от 7% до 14% в год (на 31 декабря 2016 г. – от 6% до 14% в год).

24 Справедливая стоимость (продолжение)

***Обязательства, учитываемые по амортизируемой стоимости*.** Расчетная справедливая стоимость инструментов с фиксированной процентной ставкой и установленным сроком погашения, не имеющих рыночных котировок, была определена на основе данных об ожидаемых в будущем поступлениях денежных средств, дисконтированных с применением действующих процентных ставок для новых инструментов, предполагающих аналогичный кредитный риск и аналогичный срок погашения. Справедливая стоимость обязательств, погашаемых по требованию или погашаемых при заблаговременном уведомлении («обязательства, подлежащие погашению по требованию»), рассчитывается как сумма к выплате по требованию, дисконтированная начиная с первой даты потенциального предъявления требования о погашении обязательства. Используемые ставки находились в диапазоне от 4,45% до 14% в год (на 31 декабря 2016 г. – от 4,45% до 14% в год).

Ниже в таблице представлено сравнение справедливой стоимости и балансовой стоимости основных активов и обязательств, учитываемых по амортизируемой стоимости:

|  | **31 декабря 2017 г.** | | **31 декабря 2016 г.** | |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| *Тыс. долл. США* | **Справедливая стоимость** | **Балансовая стоимость** | **Справедливая стоимость** | **Балансовая стоимость** |
|  |  |  |  |  |
| Займы выданные (Уровень 3) | 321 265 | 325 843 | 286 038 | 289 749 |
| Торговая и прочая дебиторская задолженность (Уровень 3) | 63 677 | 63 677 | 42 111 | 42 111 |
| Денежные средства и их эквиваленты (Уровень 2) | 44 177 | 44 177 | 107 988 | 107 988 |
| Банковские кредиты (Уровень 3) | 2 261 835 | 2 134 468 | 2 232 672 | 2 191 506 |
| Займы, полученные от других компаний и физических лиц (Уровень 3) | 999 | 1 161 | 820 | 1 072 |
| Займы, полученные от связанных сторон (Уровень 3) | 11 659 | 10 991 | 11 692 | 9 896 |
| Финансирование за счет выпуска облигаций в долларах США (Уровень 1) | 518 085 | 497 345 | - | - |
| Финансирование за счет выпуска рублевых облигаций (Уровень 1) | 48 906 | 44 614 | 358 547 | 344 856 |
| Финансирование за счет выпуска еврооблигаций (Уровень 1) | 394 074 | 349 883 | 376 834 | 347 796 |
| Обязательства по финансовой аренде (Уровень 3) | 24 522 | 24 522 | 22 529 | 22 529 |
| Депозиты арендаторов (Уровень 3) | 52 952 | 46 787 | 54 131 | 51 580 |
| Торговая и прочая кредиторская задолженность (Уровень 3) | 45 865 | 45 865 | 73 466 | 73 466 |
|  |  |  |  |  |

Все финансовые обязательства Группы, за исключением производных финансовых инструментов, учитываются по амортизируемой стоимости.

***Финансовые инструменты, учитываемые по справедливой стоимости*.** На 31 декабря 2017 г. и 31 декабря 2016 г. все производные финансовые инструменты оценивались с помощью методов оценки (метод дисконтированных денежных потоков), использующих наблюдаемые рыночные данные, которые относятся к Уровню 2 иерархии оценки справедливой стоимости. См. Примечание 23.

# Представление классов финансовых инструментов по категориям оценки

По состоянию на 31 декабря 2017 г. и 31 декабря 2016 гг. все финансовые активы Группы были отнесены к категории займов и дебиторской задолженности, за исключением производных финансовых инструментов. Все финансовые обязательства Группы, за исключением производных финансовых инструментов, учитываются по амортизируемой стоимости. По состоянию на   
31 декабря 2017 г. и 31 декабря 2016 г. все производные финансовые инструменты Группы были классифицированы как оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток.

# Операции со связанными сторонами

Для целей данной консолидированной финансовой отчетности стороны считаются связанными, если они находятся под общим контролем или одна из них имеет возможность контролировать другую либо может оказывать значительное влияние при принятии другой стороной финансовых или операционных решений. При изучении каждого конкретного случая отношений с потенциальной связанной стороной учитывается экономическая сущность отношений, а не только их правовая форма.

26 Операции со связанными сторонами (продолжение)

Ниже указаны остатки по расчетам по операциям со связанными сторонами:

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | **31 декабря 2017 г.** | | | |  | **31 декабря 2016 г.** | | |
| *Тыс. долл. США* | **Непосредственные акционеры (исключая ключевой управленческий персонал)** | | **Компании, находящиеся под значительным влиянием конечного контролирующего акционера** |  | **Совместное предприятие** |  | **Непосредственные акционеры (исключая ключевой управленческий персонал)** | **Компании, находящиеся под значительным влиянием конечного контролирующего акционера** | **Совместное предприятие** | |
|  |  | |  |  |  |  |  |  |  | |
| Кредиты и займы выданные  (Прим. 10) | 8 365 | | - |  | 171 895 |  | 8 083 | - | 181 417 | |
| Торговая и прочая дебиторская задолженность (Прим. 12) | - | | 5 622 |  | 25 874 |  | 2 | 1 051 | 708 | |
| Заемные средства (Прим. 14) | (1 187) | | (9 804) |  | - |  | (1 247) | (8 632) | (17) | |
| Торговая и прочая кредиторская задолженность (Прим. 15) | (86) | | (724) |  | (134) |  | - | (748) | (61) | |
| Дивиденды (Прим. 15) | (6 549) | | (1 364) |  | - |  | (12 843) | (2 863) | - | |
| Гарантии выданные (Прим. 15) | - | | (4 212) |  | - |  | - | (489) | - | |
|  |  | |  |  |  |  |  |  |  | |

Доходы и расходы по операциям со связанными сторонами за период составили:

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | **За год, закончившийся 31 декабря** | | | | | | | | | | | | |
|  |  | **2017 г.** | | | | |  | | **2016 г.** | | | | | |
| *Тыс. долл. США* | **Непосред-ственные акционеры (исключая ключевой управлен-ческий персонал)** | | **Компании, находящиеся под значитель-ным влиянием конечного контроли-рующего акционера** | **Совмест-ное предприя-тие** | **Ключевой управлен-ческий персонал** |  | |  | | **Непосред-ственные акционеры (исключая ключевой управлен-ческий персонал)** | **Компании, находящиеся под значитель-ным влиянием конечного контроли-рующего акционера** | **Сов-местное пред-приятие** | **Ключевой управлен-ческий персонал** | |
|  |  | |  |  |  |  | |  | |  |  |  |  |
| Арендный доход | - | | 252 | 1 179 | - |  | |  | | - | 1 098 | 1 009 | - |
| Расходы на заработную плату, премиальные выплаты и отчисления в социальные фонды | - | | - | - | (1 779) |  | |  | | - | - | - | (1 508) |
| Восстановление начисленных премиальных выплат | - | | - | - | - |  | |  | | - | - | - | 2 500 |
| Доход по гарантиям выданным | - | | 1 869 | - | - |  | |  | | 1 790 | 1 790 | - | - |
| Финансовые доходы | 282 | | 285 | 11 489 | - |  | |  | | 798 | 2 839 | 6 650 | - |
| Финансовые расходы | (26) | | (752) | - | - |  | |  | | (26) | (9 515) | (1) | - |
|  |  | |  |  |  |  | |  | |  |  |  |  | |

26 Операции со связанными сторонами (продолжение)

Кроме того, Группа предоставляла гарантии по обязательствам связанных сторон и передала в залог акции некоторых дочерних предприятий в связи с обязательствами связанных сторон (Примечания 1 и 23).

Неконтролирующие доли в компаниях, которым принадлежат объекты «Легенда Цветного» и «Айкьюб», принадлежат компаниям, являющимся связанными сторонами.

Описание выплат руководству, основанных на акциях, приведено в Примечаниях 16 и 23.

В Примечании 14 приводится более подробная информация о финансировании, полученном Группой в результате выпуска компанией, находящейся под контролем Конечного контролирующего акционера, рублевых облигаций и облигаций в долларах США, обеспеченных гарантией Компании.

# Неконтролирующая доля

Существенная для Группы неконтролирующая доля представляет собой неконтролирующую долю в проектах «Легенда Цветного» и «Айкьюб».

По состоянию на 31 декабря 2017 г. совокупная величина консолидированных активов проекта «Легенда Цветного», включающего компанию Gunilla Limited и ее дочерние предприятия, составила 364 610 тыс. долл. США (на 31 декабря 2016 г. – 369 773 тыс. долл. США), а сами активы были в основном представлены инвестиционной недвижимостью, приносящей арендный доход. Совокупная величина консолидированных обязательств на эту же дату составила 266 393 тыс. долл. США (на 31 декабря 2016 г. – 264 198 тыс. долл. США); обязательства были представлены преимущественно банковским кредитом. За год, закончившийся 31 декабря 2017 г., проект «Легенда Цветного» получил выручку в размере 31 019 тыс. долл. США (за год, закончившийся   
31 декабря 2016 г., – 35 918 тыс. долл. США) и убыток в размере 14 047 тыс. долл. США (за год, закончившийся 31 декабря 2016 г., – прибыль в размере 3 252 тыс. долл. США).

По состоянию на 31 декабря 2017 г. совокупная величина консолидированных активов проекта «Айкьюб», включающего компанию Mistalda Limited и ее дочерние предприятия, составила   
99 666 тыс. долл. США (на 31 декабря 2016 г. – 87 170 тыс. долл. США), а сами активы были в основном представлены инвестиционной недвижимостью, приносящей арендный доход. Совокупная величина консолидированных обязательств на эту же дату составила 114 442 тыс. долл. США (на 31 декабря 2016 г. – 102 430 тыс. долл. США); обязательства были представлены преимущественно банковским кредитом. За год, закончившийся 31 декабря 2017 г., проект «Айкьюб» получил выручку в размере 2 584 тыс. долл. США (за год, закончившийся 31 декабря 2016 г., – 1 327 тыс. долл. США) и прибыль в размере 544 тыс. долл. США (за год, закончившийся 31 декабря 2016 г., – убыток в размере 27 213 тыс. долл. США).

# Приобретения и выбытия

***Приобретение объекта Avrasis.*** 28 декабря 2016 г. Группа приобрела за 53 875 тыс. долл. США 100-процентную долю участия в капитале Moonbow Ltd (Кипр), которой принадлежит 100% долей в капитале Avrasis Ltd (Кипр), компании, являющейся владельцем офисного центра Avrasis в Москве. Компании Avrasis Ltd принадлежит 100% долей участия в капитале ООО «Тепловик» (Россия). Приобретенные компании представляют собой группу чистых активов, а не предприятий в соответствии с определениями МСФО (IFRS) 3 «Объединение бизнеса», так как Группа приобрела физические активы, а не сопутствующие процессы.

Ниже представлена информация о приобретенных активах и принятых обязательствах:

| *Тыс. долл. США* | **Определенная стоимость** |
| --- | --- |
|  |  |
| Денежные средства и их эквиваленты | 89 |
| Займы выданные | 6 |
| Предоплаты | 94 |
| НДС к возмещению | 2 |
| Торговая и прочая дебиторская задолженность | 2 623 |
| Авансовые платежи по текущему налогу на прибыль | 9 |
| Отложенный налоговый актив | 7 049 |
| Инвестиционная недвижимость | 46 734 |

28 Приобретения и выбытия (продолжение)

| *Тыс. долл. США* | **Определенная стоимость** |
| --- | --- |
|  |  |
| Основные средства | 421 |
| Депозиты арендаторов | (654) |
| Отложенное налоговое обязательство | (1) |
| Арендный доход будущих периодов | (305) |
| Торговая и прочая кредиторская задолженность | (2 192) |
|  |  |
|  |  |
| **Определенная стоимость идентифицируемых чистых активов приобретенных дочерних предприятий** | **53 875** |
|  |  |
|  |  |
| **Итого вознаграждение, уплаченное при приобретении** | **(53 875)** |
| За вычетом вознаграждения в неденежной форме | 43 875 |
| За вычетом денежных средств приобретенных дочерних предприятий и их эквивалентов | 89 |
|  |  |
|  |  |
| **Отток денежных средств и их эквивалентов при покупке** | **(9 911)** |
|  |  |

Вознаграждение в неденежной форме представляет собой зачет взаимных обязательств по Договору займа и Договору новации обязательств. Часть данного вознаграждения в размере   
33 875 тыс. долл. США была уплачена денежными средствами в течение 2017 года.

***Приобретение объекта «Невис».*** 28 сентября 2017 г. Группа приобрела за 35 000 тыс. долл. США 100-процентную долю участия в капитале Niceta Trading Ltd (Кипр), которой принадлежит 100% долей в капитале ООО «Персей» (Россия). ООО «Персей» принадлежит 100% долей участия в капитале ООО «Семела» (Россия), которое является владельцем офисного центра «Невис» в Москве. Приобретенные компании представляют собой группу чистых активов, а не предприятий в соответствии с определениями МСФО (IFRS) 3 «Объединение бизнеса», так как Группа приобрела физические активы, а не сопутствующие процессы.

Ниже представлена информация о приобретенных активах и принятых обязательствах:

| *Тыс. долл. США* | **Определенная справедливая стоимость** |
| --- | --- |
|  |  |
| Денежные средства и их эквиваленты | 272 |
| Предоплаты | 59 |
| НДС к возмещению | 9 |
| Отложенные налоговые активы | 9 805 |
| Инвестиционная недвижимость | 26 157 |
| Обязательства по аренде земли | (1 036) |
| Торговая и прочая кредиторская задолженность | (266) |
|  |  |
|  |  |
| **Определенная стоимость идентифицируемых чистых активов приобретенных дочерних предприятий** | **35 000** |
|  |  |
|  |  |
| **Итого вознаграждение, уплаченное при приобретении** | **(35 000)** |
| За вычетом вознаграждения в неденежной форме | 5 000 |
| За вычетом денежных средств приобретенных дочерних предприятий и их эквивалентов | 272 |
|  |  |
|  |  |
| **Отток денежных средств и их эквивалентов при покупке** | **(29 728)** |
|  |  |

Вознаграждение в неденежной форме представляет собой зачет взаимных обязательств по Договору займа и Договору новации обязательств.

Информация о важных профессиональных суждениях в отношении приобретения инвестиционной недвижимости приведена в Примечании 4.

28 Приобретения и выбытия (продолжение)

***Прочие выбытия.*** В 2017 и 2016 гг. Группа также продала ряд небольших совместных и дочерних предприятий, что не оказало существенного влияния на данную консолидированную финансовую отчетность.

# События после отчетной даты

Информация о значительных колебаниях обменных курсов иностранных валют в течение   
2018 года приведена в Примечании 2.

В марте 2018 года дата погашения облигаций в долларах США на общую номинальную сумму   
335 000 тыс. долл. США была перенесена на 23 января 2026 г., а договорная ставка процента была изменена с 7% в год на 6-мес. ЕВРИБОР + 2,2%.

В марте 2018 года дата погашения облигаций в долларах США на общую номинальную сумму   
150 000 тыс. долл. США была перенесена на 14 мая 2024 г., а договорная ставка процента была изменена с 6% в год на 6-мес. ЕВРИБОР + 2%.