

**ФИНАНСОВАЯ КОНСОЛИДИРОВАННАЯ ОТЧЕТНОСТЬ ПОРУЧИТЕЛЯ -  
ЧАСТНАЯ АКЦИОНЕРНАЯ КОМПАНИЯ С ОГРАНИЧЕННОЙ  
ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ O1 ПРОПЕРТИЗ ЛИМИТЕД (O1 PROPERTIES LIMITED)  
ЗА 2010, 2011 ГГ. И ЗА 6 МЕСЯЦЕВ 2012 ГГ., СОСТАВЛЕННАЯ В  
СООТВЕТСТВИИ С МЕЖДУНАРОДНЫМИ СТАНДАРТАМИ ФИНАНСОВОЙ  
ОТЧЕТНОСТИ.**

**ГРУППА «О1 ПРОПЕРТИЗ ЛИМИТЕД» (O1 PROPERTIES LIMITED)  
(ранее Группа «Тоунбол Лимитед» (Tonebol Limited))**

**ГОДОВОЙ ОТЧЕТ И  
КОНСОЛИДИРОВАННАЯ ФИНАНСОВАЯ ОТЧЕТНОСТЬ**

За период с 24 августа 2010 г.  
по 31 декабря 2010 г.

**Содержание**

<b>ГОДОВОЙ ОТЧЕТ СОВЕТА ДИРЕКТОРОВ</b>	
СОВЕТ ДИРЕКТОРОВ И ПРОЧИЕ ДОЛЖНОСТНЫЕ ЛИЦА .....	3
ОТЧЕТ СОВЕТА ДИРЕКТОРОВ .....	4
ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА .....	6
<b>КОНСОЛИДИРОВАННАЯ ФИНАНСОВАЯ ОТЧЕТНОСТЬ</b>	
Консолидированный отчет о финансовом положении .....	8
Консолидированный отчет о доходе .....	9
Консолидированный отчет о совокупном доходе .....	10
Консолидированный отчет об изменениях капитала .....	11
Консолидированный отчет о движении денежных средств .....	12
<b>ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ</b>	
1    Общая информация .....	13
2    Экономическая среда, в которой Группа осуществляет свою деятельность .....	14
3    Основа для подготовки и справка по существенным положениям учетной политики .....	14
4    Важные оценки и профессиональные суждения в применении учетной политики .....	24
5    Переход на новые или пересмотренные стандарты и интерпретации .....	25
6    Новые учетные положения .....	25
7    Основные средства .....	29
8    Инвестиционная собственность .....	29
9    Займы выданные .....	31
10   Запасы .....	32
11   Задолженность покупателей и заказчиков и прочая дебиторская задолженность .....	32
12   Денежные средства и их эквиваленты .....	32
13   Заимствования .....	33
14   Производные финансовые инструменты .....	35
15   Отложенный доход от аренды жилых объектов .....	35
16   Задолженность поставщикам и подрядчикам и прочая кредиторская задолженность .....	35
17   Акционерный капитал и резерв по курсовым разницам .....	36
18   Операционные расходы по инвестиционной собственности .....	36
19   Общие и административные расходы .....	37
20   Доходы от финансирования и затраты на финансирование .....	37
21   Налог на прибыль .....	38
22   Прибыль на акцию .....	39
23   Управление финансовыми рисками .....	40
24   Управление капиталом .....	45
25   Условные обязательства, договорные обязательства и операционные риски .....	45
26   Справедливая стоимость финансовых инструментов .....	47
27   Представление классов финансовых инструментов с измеряемыми категориями .....	48
28   Сделки со связанными сторонами .....	49
29   Приобретение и выбытие дочерних компаний .....	50
30   Последующие события .....	54
<b>ОТЧЕТ МЕНЕДЖМЕНТА ЗА 2010 Г.</b>	

**СОВЕТ ДИРЕКТОРОВ И ПРОЧИЕ ДОЛЖНОСТНЫЕ ЛИЦА**

<b>Совет директоров:</b>	Г-н Дмитрий Минц Г-н Томаш Замяра Г-н Майкл Стэнтон Г-н Александр Островский Г-н Норберт Кикум Г-н Тимоти Фенвик
<b>Секретарь Компании:</b>	Поли Монти
<b>Независимые аудиторы:</b>	Компания «ПрайсвотерхаусКуперс Лимитед» (PricewaterhouseCoopers Limited) Дипломированные бухгалтеры
<b>Зарегистрированный офис:</b>	2 Михаил Караоли Эгкоми 2404 Никосия Кипр
<b>Банкир:</b>	«Номос-Банк»
<b>Регистрационный номер:</b>	272334

## **ОТЧЕТ СОВЕТА ДИРЕКТОРОВ**

Совет директоров представляет свой первый отчет и аудированную консолидированную финансовую отчетность компании «О1 Пропертиз Лимитед» (ранее «Тоунбол Лимитед») («Компания») и ее дочерних компаний (совместно именуемых «Группа») за период с 24 августа 2010 г. по 31 декабря 2010 г.

### **Регистрация**

Компания «О1 Пропертиз Лимитед» (ранее «Тоунбол Лимитед») была зарегистрирована на Кипре 24 августа 2010 г. в качестве компании с ограниченной ответственностью в соответствии с положениями Закона о компаниях Кипра, Глава 113.

### **Изменение названия**

30 мая 2011 г. название Компании было изменено на «О1 Пропертиз Лимитед».

### **Основная деятельность**

Основной деятельностью Компании является владение инвестициями и их финансирование.

Компания «О1 Пропертиз Лимитед» (ранее «Тоунбол Лимитед») («Компания») и ее дочерние компании (совместно именуется «Группа») ведут деятельность в основном на российском рынке недвижимости. В частности, Группа специализируется на покупке действующих обществ в Российской Федерации для получения прибыли из их деятельности.

### **Обзор развития и текущего положения Компании, а также описание наиболее существенных рисков и неопределенностей**

Прибыль Группы за период с 24 августа 2010 г. по 31 декабря 2010 г. составила 94 902 тыс. долл. США. На 31 декабря 2010 г. совокупные активы Группы составляли 1 692 277 тыс. долл. США, а чистые активы – 661 058 тыс. долл. США. Развитие Группы по состоянию на настоящий момент, финансовые результаты и положение, представленные в консолидированной финансовой отчетности, рассматриваются как удовлетворительные.

Наиболее существенные риски и неопределенности, с которыми сталкивается Группа, а также меры, предпринимаемые для управления этими рисками, приведены в примечании 23 к консолидированной финансовой отчетности.

### **Результаты и дивиденды**

Результаты Группы за период с 24 августа 2010 г. по 31 декабря 2010 г. приведены на стр. 7. Совет директоров не рекомендует выплату дивиденда, и чистая прибыль за отчетный год не распределена.

### **Акционерный капитал**

#### **Разрешенный к выпуску капитал**

В соответствии с Учредительным договором Компания установила, что ее акционерный капитал составляет 1 000 обыкновенных акций номинальной стоимостью 1 евро каждая. 9 января 2010 г. и 1 декабря 2010 г. разрешенный к выпуску акционерный капитал Компании был увеличен до 10 000 акций и затем до 13 000 акций соответственно, номинальной стоимостью 1 евро каждая.

#### **Выпущенный капитал**

При регистрации 24 августа 2010 г. Компания выпустила в пользу лиц, подписавших Учредительный договор, 1 000 обыкновенных акций номинальной стоимостью 1 евро каждая. 9 ноября 2010 г. Компания выпустила 9 000 акций стоимостью 1 евро каждая по цене выше номинала в размере 32 049,45 евро каждая. 1 декабря 2010 г. Компания выпустила 3 000 акций стоимостью 1 евро каждая по цене выше номинала в размере 25 930,39 евро каждая.

#### **Совет директоров**

Члены Совета директоров Группы на дату настоящего отчета представлены на стр. 1. Г-н Теодулос Монтис являлся единоличным директором и членом Совета директоров на протяжении периода с 24 августа 2010 г. по 31 декабря 2010 г.

1 июля 2011 г. единоличный директор Компании г-н Теодулос Монтис подал в отставку, и новые директора были назначены единогласным решением акционеров Компании в соответствии с Уставом Компании. С 1 июля 2011 г. действующими директорами Компании являются:

Г-н Дмитрий Минц

Г-н Томаш Замяра

Г-н Майкл Стэнтон

Г-н Александр Островский

Г-н Норберт Кикум

Г-н Тимоти Фенвик

#### **Существенные события после отчетного периода**

Существенные события, произошедшие после окончания отчетного периода, описаны в примечании 30 к консолидированной финансовой отчетности.

#### **Наличие филиалов**

В течение периода с 24 августа 2010 г. по 31 декабря 2010 г. у Компании не было филиалов.

#### **Независимые аудиторы**

Независимые аудиторы, компания «ПрайсвотерхаусКуперс Лимитед» (PricewaterhouseCoopers Limited), выразили свое желание остаться в должности, и решение, предоставляющее Совету директоров полномочие по назначению их вознаграждения, будет предложено на рассмотрение Годовому общему собранию.

По распоряжению Совета директоров,

12 июля 2011 г.

- подпись -

Дмитрий Минц, Директор

## **Заключение независимого аудитора**

Участникам компании «О1 Пропертиз Лимитед» (ранее «Тоунбол Лимитед»)

### **Заключение по консолидированной финансовой отчетности**

Мы провели аудиторскую проверку прилагаемой консолидированной финансовой отчетности компании «О1 Пропертиз Лимитед» (ранее «Тоунбол Лимитед») («Компания») и ее дочерних компаний, которая состоит из консолидированной отчетности о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2010 г., а также консолидированных отчетов о доходе, о совокупном доходе, об изменениях капитала и о движении денежных средств за период с 24 августа 2010 г. (дата регистрации) по 31 декабря 2010 г., и из краткого изложения существенных принципов бухгалтерского учета и прочей пояснительной информации.

#### *Ответственность Совета директоров за консолидированную финансовую отчетность*

Совет директоров несет ответственность за подготовку консолидированной финансовой отчетности, которая дает достоверное и беспристрастное представление в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности, принятыми Европейским Союзом, а также с требованиями Закона о компаниях Кипра, Глава 113, а также за такую систему внутреннего контроля, которую Совет директоров определит как необходимую для подготовки финансовой отчетности без существенных искажений, являющихся результатом мошенничества или ошибки.

#### *Ответственность аудитора*

Наша обязанность заключается в том, чтобы выразить мнение о представленной консолидированной финансовой отчетности на основе проведенного нами аудита. Мы проводили свою аудиторскую проверку в соответствии с Международными стандартами аудита. Согласно этим стандартам мы должны следовать этическим нормам, планировать и проводить аудит таким образом, чтобы получить достаточную уверенность в том, что консолидированная финансовая отчетность не содержит существенных искажений.

Аудит предусматривает проведение процедур, целью которых является получение аудиторских доказательств в отношении числовых данных и информации, содержащихся в консолидированной финансовой отчетности. Выбранные процедуры зависят от суждения аудитора, включая оценку рисков существенных искажений финансовой отчетности по причине ошибки или мошенничества. Проводя данные оценки риска, аудитор рассматривает внутренний контроль применительно к подготовке организацией консолидированной финансовой отчетности, дающей достоверное и беспристрастное представление с целью выработки процедур аудита, которые соответствуют обстоятельствам, но не с целью высказывания мнения относительно эффективности внутреннего контроля организации. Аудит также включает в себя оценку уместности используемых учетных политик и разумности оценочных значений, представленных Советом директоров, а также оценку представления консолидированной финансовой отчетности в целом.

Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства предоставляют основу для нашего аудиторского заключения.

*«ПрайсвотерхаусКуперс Лтд», Джулия Хаус, 3 Темистоклес Дервис Стрит, СУ-1066 Никосия, Кипр  
а/я 21612, СУ-1591 Никосия, Кипр  
Тел.: +357-22 555 000, факс: +357-22 555 001, [www.pwc.com/cy](http://www.pwc.com/cy)*

Компания «ПрайсвотерхаусКуперс Лтд» является членом группы «ПрайсвотерхаусКуперс Интернешнл Лтд» (PricewaterhouseCoopers International Ltd), каждая фирма-член которой является отдельным юридическим лицом. Компания «ПрайсвотерхаусКуперс Лтд» является частной компанией, зарегистрированной на Кипре (Рег. № 143594). Список директоров компании, включая, для физических лиц, имя и фамилию на настоящий момент, а также предыдущие имена, а для юридических лиц – корпоративные названия, хранятся у Секретаря компании в ее зарегистрированном офисе по адресу: 3 Темистоклес Дервис Стрит, 1066 Никосия, а также представлен на веб-сайте компании. Офисы в Никосии, Лимассоле, Ларнаке и Пафосе.

#### *Мнение*

По нашему мнению, консолидированная финансовая отчетность дает правдивое и беспристрастное представление финансового положения компании «О1 Пропертиз Лимитед» (ранее «Тоунбол Лимитед») и ее дочерних компаний по состоянию на 31 декабря 2010 г., а также ее финансовых показателей и движения ее денежных средств за период с 24 августа 2010 г. (дата регистрации) по 31 декабря 2010 г. в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности, как они приняты Европейским Союзом, и с требованиями Закона о компаниях Кипра, Глава 113.

#### **Заключение по иным законодательным и нормативным требованиям**

В соответствии с требованиями Закона 2009 г. об аудиторах и обязательном аудите годовой и консолидированной отчетности мы сообщаем о следующем:

- Мы получили всю информацию и пояснения, которые мы считаем необходимым для целей нашего аудита.
- По нашему мнению, Компания ведет бухгалтерские книги надлежащим образом.
- Финансовая отчетность Компании согласуется с бухгалтерскими книгами.
- По нашему мнению, насколько нам известно, и согласно предоставленным нам разъяснениям, в консолидированной финансовой отчетности сообщается информация, требуемая Законом о компаниях Кипра, Глава 113, в требуемом порядке.
- По нашему мнению, информация, представленная в отчете Совета директоров, соответствует консолидированной финансовой отчетности.

#### **Прочие вопросы**

Настоящее заключение, включая мнение, было подготовлено только для участников Компании как органа в соответствии с разделом 34 Закона 2009 г. об аудиторах и обязательном аудите годовой и консолидированной отчетности, и ни для какой иной цели. Предоставляя настоящее мнение, мы не принимаем и не берем на себя никакой ответственности в отношении любой иной цели или перед любым иным лицом, которое может ознакомиться с настоящим заключением.

*- подпись -*

Христакис К. Сантис

Присяжный бухгалтер и зарегистрированный аудитор  
от имени и по поручению

компании «ПрайсвотерхаусКуперс Лимитед» (PricewaterhouseCoopers Limited)

Присяжные бухгалтеры и зарегистрированные аудиторы

12 июля 2011 г.



Консолидированный отчет о финансовом положении

В тысячах долларов США	Прим.	31 декабря 2010 г.
<b>АКТИВЫ</b>		
<b>Внеоборотные активы</b>		
Основные средства	7	16 693
Инвестиционная собственность	8	1 458 527
Авансовые платежи		177
Средства к получению по НДС		20 308
<b>Итого внеоборотные активы</b>		<b>1 495 705</b>
<b>Оборотные активы</b>		
Запасы	10	58 179
Займы выданные	9	11 002
Средства к получению по НДС		30 851
Задолженность покупателей и заказчиков и прочая дебиторская задолженность	11	31 259
Авансовые платежи текущего налога на прибыль		1 314
Денежные средства и их эквиваленты	12	54 646
Прочие активы		9 321
<b>Итого оборотные активы</b>		<b>196 572</b>
<b>ИТОГО АКТИВЫ</b>		<b>1 692 277</b>
<b>ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>		
<b>Долгосрочные обязательства</b>		
Займы	13	821 569
Депозиты арендаторов		14 883
Отложенные обязательства по налогу на прибыль	21	4
<b>Итого долгосрочные обязательства</b>		<b>836 456</b>
<b>Краткосрочные обязательства</b>		
Заимствования	13	14 885
Производные финансовые инструменты	14	3 851
Депозиты арендаторов		3 208
Отложенный арендный доход		25 277
Отложенный доход от жилых объектов	15	69 746
Доля соинвестора в жилых объектах		16 362
Обязательства по текущему налогу на прибыль		271
Задолженность поставщикам и подрядчикам и прочая кредиторская задолженность	16	61 163
<b>Итого краткосрочные обязательства</b>		<b>194 763</b>
<b>ИТОГО ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>		<b>1 031 219</b>
<b>КАПИТАЛ</b>		
Акционерный капитал	17	565 960
Нераспределенная прибыль		94 896
Резерв по курсовым разницам		126
<b>Собственные средства акционеров Компании</b>		<b>660 982</b>
<b>Доля, не обеспечивающая контроль</b>		<b>76</b>
<b>ИТОГО КАПИТАЛ</b>		<b>661 058</b>
<b>ИТОГО ОБЯЗАТЕЛЬСТВА И КАПИТАЛ</b>		<b>1 692 277</b>

Утверждено для выпуска Советом директоров и подписано от его имени 12 июля 2011 г.

- подпись -

Дмитрий Минц, Директор

- подпись -

Томаш Замяра, Директор

- подпись -

Александр Островский, Директор

- подпись -

Майкл Стэнтон, Директор

Консолидированный отчет о доходе

В тысячах долларов США	Прим.	Период с 24 августа 2010 г. по 31 декабря 2010 г.
Выручка по арендным платежам		8 718
Операционные расходы по инвестиционной собственности	18	(1 620)
<b>Чистый арендный доход</b>		<b>7 098</b>
Доход от изменений справедливой стоимости инвестиционной собственности	8	41 491
Общие и административные расходы	19	(2 095)
Прочие операционные доходы		123
Прочие операционные расходы		(38)
Чистый доход от продажи дочерних компаний		51 956
<b>Операционная прибыль</b>		<b>98 535</b>
Доход от финансирования	20	1 435
Затраты на финансирование	20	(6 721)
Курсовые разницы		4 809
<b>Доход до налога на прибыль</b>		<b>98 058</b>
Расходы по налогу на прибыль	21	(3 156)
<b>Прибыль за период</b>		<b>94 902</b>
<b>Прибыль, приходящаяся на:</b>		
- Собственников Компании		94 896
- Долю меньшинства		6
<b>Доходность на обыкновенную акцию, приходящаяся на собственников Компании, основная и разводненная (в долларах США на акцию)</b>		<b>18</b>

Консолидированный отчет о совокупном доходе

В тысячах долларов США	Прим.	Период с 24 августа 2010 г. по 31 декабря 2010 г.
<b>Прибыль за период</b>		<b>94 902</b>
<b>Прочий совокупный доход:</b> Результат пересчета в валюту представления		126
<b>Прочий совокупный доход за период</b>		<b>126</b>
<b>Итого совокупный доход за период</b>		<b>95 028</b>
<b>Итого совокупный доход, приходящийся на:</b>		
- Собственников Компании		95 022
- Долю меньшинства		6

Консолидированный отчет об изменениях капитала

	Акционерный капитал	Нераспре- деленная прибыль	Резерв по курсовым разницам	Доля меньшинства	Итого капитал
<i>В тысячах долларов США</i>					
<b>Остаток на 24 августа 2010 г.</b>	-	-	-	-	-
Прибыль за период	-	94 896	-	6	94 902
Прочий совокупный доход за период	-	-	126	-	126
<b>Итого совокупный доход за период</b>	-	94 896	126	6	95 028
Выпуск обыкновенных акций (Примечание 17)	18	-	-	-	18
Добавочный капитал (Примечание 17)	504 583	-	-	-	504 583
Взнос акционеров (Примечание 17)	61 359	-	-	-	61 359
Объединения бизнеса (Примечание 29)	-	-	-	70	70
<b>Остаток на 31 декабря 2010 г.</b>	<b>565 960</b>	<b>94 896</b>	<b>126</b>	<b>76</b>	<b>661 058</b>

## Консолидированный отчет о движении денежных средств

В тысячах долларов США	Прим.	Период с 24 августа 2010 г. по 31 декабря 2010 г.
<b>Доход до налога</b>		<b>98 058</b>
Корректировка на:		
Амортизация	19	52
Доход от изменения справедливой стоимости инвестиционной собственности	8	(41 491)
Доход от продажи дочерних компаний		(51 956)
Затраты на финансирование	20	6 721
Доход от финансирования	20	(1 435)
Нереализованная курсовая разница		(4 824)
Прочие безналичные операционные расходы		2
<b>Операционное движение денежных средств до изменений в оборотном капитале</b>		<b>5 127</b>
Чистое увеличение в дебиторской задолженности по НДС		(391)
Чистое уменьшение в торговой и иной дебиторской задолженности		91 332
Чистое уменьшение в авансовых платежах		1 311
Чистое увеличение в отложенном арендном доходе		4 510
Чистое уменьшение в торговой и иной кредиторской задолженности		(99 239)
<b>Движение денежных средств от операционной деятельности</b>		<b>2 650</b>
Налог на прибыль уплаченный		(421)
<b>Чистые денежные средства от операционной деятельности</b>		<b>2 229</b>
<b>Движение денежных средств по инвестиционной деятельности</b>		
Расходы на последующие улучшения инвестиционной собственности	8	(3 956)
Приобретение дочерних компаний, за минусом денежных средств в приобретенной компании	29	(199 674)
Выручка от продажи акций дочерних компаний, за минусом реализованной наличности	29	(63)
Увеличение долгосрочной дебиторской задолженности по НДС		(242)
Займы выданные		(45 152)
Погашение выданных займов		10 010
Процент полученный		39
<b>Чистые денежные средства, задействованные в инвестиционной деятельности</b>		<b>(239 038)</b>
<b>Движение денежных средств по финансовой деятельности</b>		
Выручка от выпущенных акций	17	290 503
Поступления по займам		16 343
Погашение займов		(6 072)
Процент уплаченный		(10 424)
<b>Чистые денежные средства по финансовой деятельности</b>		<b>290 350</b>
<b>Влияние изменения обменного курса на денежные средства и их эквиваленты</b>		<b>(15)</b>
<b>Результат пересчета в валюту представления</b>		<b>1 120</b>
<b>Чистое увеличение в денежных средствах и их эквивалентах</b>		<b>54 646</b>
Денежные средства и их эквиваленты на начало периода	12	-
<b>Денежные средства и их эквиваленты на конец периода</b>	<b>12</b>	<b>54 646</b>

В течение отчетного периода акционерный капитал Группы был оплачен простыми векселями, выпущенными третьими лицами, которые были использованы для приобретения дочерних компаний, и часть займов была погашена посредством передачи акций дочерней компании Группы. Информацию смотрите в Примечании 29.

Указанные ниже операции в неденежной форме не отражены в консолидированном отчете о движении денежных средств:

<b>Операции в неденежной форме:</b>	
Приобретение дочерних компаний в обмен на простые векселя (Примечание 29)	(203 400)
Выпуск обыкновенных акций в обмен на простые векселя	207 600
Взнос акционеров (Примечание 17)	61 359
Погашение займов в обмен на акции дочерних компаний (Примечание 29)	(42 514)

## 1 Общая информация

Настоящая консолидированная финансовая отчетность подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности, как они приняты Европейским Союзом («ЕС»), и с требованиями Закона о компаниях Кипра, Гл. 113, в отношении периода с 24 августа 2010 г. по 31 декабря 2010 г. по компании «О1 Пропертиз Лимитед» (ранее «Тоунбол Лимитед») (далее – «Компания») и ее дочерним компаниям (совместно именуются «Группа»).

Компания была зарегистрирована 24 августа 2010 г. в качестве компании с ограниченной ответственностью и домицилирована на Кипре. Адресом зарегистрированного офиса является: Михаил Караоли, 2, Эгкоми, 2404 Никосия, Кипр. 30 мая 2011 г. название Компании было изменено на «О1 Пропертиз Лимитед» (O1 Properties Limited).

По состоянию на 31 декабря 2010 г. реальной материнской компанией Компании является компания «Ленмар Кэпитал Инк.» /Lenmar Capital Inc./, БВО, владеющая 100% компании «Саластар Инвестментс Лтд» (Salastar Investments Ltd), Кипр (99,992%) и «Конистон Менеджмент Лимитед» (Coniston Management Limited), БВО (0,008%). Группа находится под реальным контролем г-на Бориса Минца (гражданин Российской Федерации).

Выпуск настоящей консолидированной отчетности был утвержден 12 июля 2011 г.

**Основная деятельность:** Основной деятельностью Группы является развитие и эксплуатация офисной инвестиционной собственности, расположенной в Москве, Российская Федерация.

В Группе существует три основных сегмента бизнеса:

- 1) развитие офисной инвестиционной собственности: приобретение инвестиционной собственности в Москве, ее преобразование в целях дальнейшей сдачи в аренду в качестве офисов Класа А и Класа В и последующей продажи.
- 2) строительство новой офисной инвестиционной собственности: приобретение земельных участков в Москве с целью строительства офисов класса А для дальнейшей сдачи в аренду и последующей продажи.
- 3) строительство новой жилой собственности премиум класса: приобретение земельных участков в Москве с целью строительства жилых апартаментов для дальнейшей продажи частным жильцам.

Консолидированные дочерние компании и степень контроля со стороны Группы указаны ниже:

Организация	Страна регистрации	Основная деятельность	Доля в %
ЗАО «Хорус Кэпитал»	Российская Федерация	Развитие и эксплуатация инвестиционной собственности. Развитие и продажа жилой собственности	100
ЗАО «Водный Стадион Спорт Инвест»	Российская Федерация	Инвестиционная собственность	100
ЗАО «Стройпромпласт»	Российская Федерация	Инвестиционная собственность	100
ЗАО «Московский фурнитурный завод»	Российская Федерация	Инвестиционная собственность	95,86
«Сандикс Груп Б.В.» (Sandix Group B.V.)	Нидерланды	Не ведет деятельности	100
«Флайбейс Инвестментс Лимитед» (Flybase Investments Limited)	Кипр	Финансовая компания	100
«Эффьюзив Холдинг Лимитед» (Effusive Holding Limited)	Кипр	Холдинговая компания	100
«Лонгмур Лимитед» (Longmoor Limited)	Кипр	Холдинговая компания	100
«Вэлласи Лимитед» (Wallasey Limited)	Кипр	Финансовая компания	100
«Дерелиа Лимитед» (Derelia Limited)	Кипр	Не ведет деятельности	100
«Лайтнет Лимитед» (Lightnet Limited)	Кипр	Не ведет деятельности	100
«Нарина Лимитед» (Nareena Limited)	Кипр	Не ведет деятельности	100
«Ренабон Лимитед» (Renabon Limited)	Кипр	Не ведет деятельности	100
«Кроссривер Лимитед» (Crossriver Limited)	Кипр	Не ведет деятельности	100
«Иглмэн Лимитед» (Eagleman Limited)	Кипр	Не ведет деятельности	100
«Энерсениа Лимитед» (Enersenia Limited)	Кипр	Не ведет деятельности	100
«Манетт Холдингс Лимитед» (Manette Holdings Limited)	Кипр	Не ведет деятельности	100
«Рейндекс Лимитед» (Reindex Limited)	Кипр	Не ведет деятельности	100
«Вамено Холдингс» (Vameno Holdings)	Кипр	Не ведет деятельности	100
«Левисома Трэйдинг Лимитед» (Levisoma Trading Limited)	Кипр	Финансовая компания	100
«Заткапа Холдингс Лимитед» (Zatkapa Holdings Limited)	Кипр	Холдинговая компания	100

«Мэйга Инвестментс Лимитед» (Maiga Investments Limited)	Кипр	Финансовая компания	100
«Цортис Лимитед» (Tzortis Limited)	Кипр	Инвестиционная собственность	100
«Пианконеро Инвестментс Лимитед» (Pianconero Investments Limited)	Кипр	Инвестиционная собственность	100
«Мервита Холдингз Лимитед» (Mervita Holdings Limited)	Кипр	Инвестиционная собственность	100
«Боксар Холдингс Лимитед» (Boxar Holdings Limited)	Кипр	Холдинговая компания	100
«Талисия Инвестментс Лимитед» (Talisia Investments Limited)	Британские Виргинские Острова	Холдинговая компания	100
«Доусон Интернэшнл Инк.» (Dawson INT'L Inc.)	Британские Виргинские Острова	Холдинговая компания	100
«Селера Корпорейшн» (Celera Corporation)	Британские Виргинские Острова	Холдинговая компания	100
«Дискавери Рашн Риалти Павелецкая Проджект Лимитед» (Discovery Russian Realty Paveletskaya Project Limited)	Каймановы Острова	Холдинговая компания	99,94

## **2 Экономическая среда, в которой Группа осуществляет свою деятельность**

Российская Федерация демонстрирует определенные характеристики развивающегося рынка, включая сравнительно высокий уровень инфляции и высокие процентные ставки. Недавний глобальный финансовый кризис оказал сильное негативное влияние на российскую экономику, и финансовая ситуация в российских финансовом и корпоративном секторах значительно ухудшилась начиная с середины 2008 г. В 2010 г. в российской экономике наблюдалось умеренное восстановление экономического роста. Восстановление сопровождалось постепенным увеличением доходов населения, снижением ставок рефинансирования, стабилизацией обменного курса российского рубля по отношению к основным иностранным валютам, а также повышением уровней ликвидности в банковском секторе.

Налоговое, валютное и таможенное законодательство в Российской Федерации является предметом различающихся толкований и частых изменений. Тенденция экономического развития в Российской Федерации в значительной степени зависит от эффективности экономических, финансовых, и денежных мер, предпринимаемых правительством, в совокупности с налоговыми, законодательными, регуляторными и политическими изменениями.

Руководство определило резерв под обесценение путем учета экономической ситуации и перспектив на конец отчетного периода. Резервы на торговую дебиторскую задолженность определяются путем использования модели «понесенного убытка», требуемой действующими учетными стандартами. Эти стандарты требуют признания убытков от обесценения дебиторской задолженности, возникающих в результате прошлых событий, и запрещают признание убытков от обесценения, которые могут возникнуть в результате будущих событий независимо от степени вероятности наступления таких будущих событий.

Руководство не в состоянии предсказать все тенденции, которые могли бы оказать воздействие на российскую экономику и, как следствие, на финансовое положение Группы. Руководство полагает, что им предпринимаются все необходимые меры для поддержки устойчивости и развития бизнеса Группы.

## **3 Основа для подготовки и справка по существенным положениям учетной политики**

**Основы представления.** Консолидированная финансовая отчетность Группы подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности («МСФО»), принятыми Европейским Союзом («ЕС»), а также в соответствии с требованиями Закона о компаниях Кипра, Гл. 113. Она была подготовлена на основании правил учета по фактическим затратам за истекший период, измененным путем переоценки зданий, учитываемых как основные средства, и инвестиционной собственности.

По состоянию на дату разрешения к выпуску финансовой отчетности все Международные стандарты финансовой отчетности, выпущенные Правлением Комитета по международным стандартам финансовой отчетности («Правление КМСФО»), действовавшие на 1 января 2010 г., были приняты ЕС путем применения процедуры одобрения, введенной Европейской комиссией, за исключением определенных положений МСФО (IAS) 39 «Финансовые инструменты: Признание и измерение», относящихся к учету портфельного хеджирования.

Основные принципы учетной политики, использованные при подготовке данной консолидированной финансовой отчетности, представлены ниже.

**Функциональная валюта.** Отдельная финансовая отчетность каждой из компаний, входящих в Группу, подготавливается в валюте основной экономической среды, в которой она осуществляет свою деятельность (ее

функциональная валюта). Функциональной валютой материнской компании является доллар США. Валютой представления, использованной в консолидированной финансовой отчетности, является доллар США.

**Валюта представления.** Все суммы в настоящей консолидированной финансовой отчетности представлены в тысячах долларов США («долл. США»).

**Консолидированная финансовая отчетность.** Дочерние компании представляют собой такие компании и другие организации (включая компании специального назначения), в которых Группе напрямую или косвенно принадлежит более половины голосующих акций, либо существует другая возможность контролировать их финансовую и операционную политику для получения экономических выгод. Наличие и влияние потенциальных прав голоса, которые в настоящее время являются реализуемыми или конвертируемыми, рассматривается при принятии решения о том, контролирует ли Группа другую компанию. Дочерние компании включаются в консолидированную финансовую отчетность, начиная с даты передачи Группе контроля над их операциями (дата приобретения контроля) и исключаются из консолидированной отчетности, начиная с даты прекращения контроля.

Для учета дочерних компаний, соответствующих определению бизнеса, используется метод учета покупки. Осязаемые активы, приобретаемые, а также обязательства и условные обязательства, принимаемые при объединении бизнеса, измеряются по их справедливой стоимости на дату приобретения, вне зависимости от размера доли меньшинства.

Группа оценивает долю меньшинства по каждой отдельной сделке либо (а) по справедливой стоимости, либо (б) по пропорциональной части доли меньшинства в чистых активах приобретаемой организации.

Гудвилл оценивается путем вычета чистых активов приобретаемой организации из полной суммы вознаграждения, переведенного за приобретаемую организацию, стоимости доли меньшинства в приобретаемой организации и справедливой стоимости участия в приобретаемой организации, имевшегося непосредственно перед датой приобретения. Любая негативная сумма («отрицательный гудвилл») признается в составе прибылей и убытков, после того, как руководство проведет повторную оценку того, идентифицировало ли оно все приобретенные активы и принятые обязательства и условные обязательства, а также рассмотрит правомерность своей оценки.

Вознаграждение, перечисленное за приобретаемую организацию, оценивается по справедливой стоимости отчужденных активов, выпущенных фондовых инструментов, а также возникших или принятых обязательств, в том числе по справедливой стоимости активов или обязательств по договоренностям об обусловленном вознаграждении, но исключает расходы, связанные с приобретением, такие, как консультационные, юридические, оценочные и аналогичные профессиональные услуги. Относящиеся к приобретению транзакционные расходы, возникшие при выпуске фондовых инструментов, вычитаются из капитала; транзакционные расходы, возникшие при выпуске долговых обязательств, вычитаются из балансовой стоимости, а все прочие транзакционные расходы, связанные с приобретением бизнеса, списываются в расход.

Операции между компаниями Группы, остатки по соответствующим счетам и нереализованные доходы по операциям между компаниями Группы взаимоисключаются; нереализованные расходы также взаимоисключаются, кроме случаев, когда затраты не могут быть возмещены. Группа и все ее дочерние компании применяют единую учетную политику в соответствии с политикой Группы.

Доля меньшинства составляет такую часть чистых результатов и капитала дочерней компании, относящихся к долям, которые не находятся под прямым или косвенным контролем Группы. Доли меньшинства составляют отдельный компонент капитала Группы.

По приобретениям, не подпадающим под определение бизнеса, Группа распределяет расход между отдельными осязаемыми активами и обязательствами Группы по их относительной справедливой стоимости на дату приобретения. Такие сделки или события не приводят к созданию гудвилла.

**Покупка и продажа долей меньшинства.** Для учета сделок с собственниками долей меньшинства Группа применяет модель хозяйствующего субъекта. Любая разница между вознаграждением по покупке и балансовой стоимостью приобретенной доли меньшинства проводится непосредственно в капитале как операция с капиталом. Группа признает разницу между вознаграждением по продаже и балансовой стоимостью проданной доли меньшинства как операцию с капиталом в отчете об изменениях капитала.

**Выбытие дочерних, ассоциированных компаний или совместных предприятий.** Когда Группа перестает владеть контролем или существенным влиянием, любая имеющаяся доля в организации переоценивается до ее справедливой стоимости, с изменением балансовой стоимости, признаваемой в составе прибылей и убытков. Справедливая стоимость представляет собой первоначальную балансовую стоимость для целей последующего учета имеющейся доли в качестве ассоциированной компании, совместного предприятия или финансового



актива. Кроме этого, любые суммы, ранее признанные в прочем совокупном доходе в отношении такой организации, учитываются, как если бы Группа непосредственно реализовала соответствующие активы или обязательства. Это означает, что суммы, ранее признанные в прочем совокупном доходе, переучитываются в составе прибылей и убытков.

Если доля участия в ассоциированной компании уменьшается, но существенное влияние сохраняется, только пропорциональная доля сумм, ранее признанных в прочем совокупном доходе переквалифицируется, когда необходимо, в прибыли и убытки.

**Основные подходы к оценке.** Финансовые инструменты отражаются по справедливой стоимости или амортизированной стоимости в зависимости от их классификации, ниже представлено описание этих методов оценки.

**Справедливая стоимость** – это сумма, на которую можно обменять актив или посредством которой можно урегулировать обязательство при совершении сделки на рыночных условиях между хорошо осведомленными, независимыми сторонами, действующими на добровольной основе. Справедливая стоимость представляет текущую цену спроса на финансовые активы и цену предложения на финансовые обязательства, котируемые на активном рынке. В отношении активов и обязательств с взаимно компенсирующим рыночным риском Группа может использовать среднерыночные цены для определения справедливой стоимости позиций с взаимно компенсирующими рисками и применять к чистой открытой позиции соответствующую цену спроса или цену предложения. Финансовый инструмент является котируемым на активном рынке, если котировки можно свободно и регулярно получить на бирже или от другой организации, при этом такие котировки представляют собой результат реальных и регулярных сделок, осуществляемых на рыночных условиях.

Методы оценки, такие как модель дисконтированных денежных потоков, а также модели, основанные на недавних операциях, совершаемых на рыночных условиях, или на текущей стоимости объекта инвестиций, используются для определения справедливой стоимости финансовых инструментов, для которых не доступна рыночная информация о цене сделок. Для расчетов с помощью данных методов оценки может оказаться необходимым сформировать суждения, не подтвержденные наблюдаемыми рыночными данными. Если изменения таких суждений до обоснованно возможной альтернативы приводят к существенным изменениям прибыли, доходов, общей суммы активов или обязательств, они отражаются в настоящей консолидированной финансовой отчетности.

**Первоначальная стоимость** представляет собой сумму уплаченных денежных средств или их эквивалентов, или справедливую стоимость прочих ресурсов, предоставленных для приобретения актива на дату покупки, и включает затраты по сделке. Оценка по первоначальной стоимости применяется только в отношении инвестиций в долевые инструменты, которые не имеют рыночных котировок, и справедливая стоимость которых не может быть надежно оценена, и в отношении производных инструментов, которые привязаны к таким долевым инструментам, не имеющими котировок на открытом рынке, и подлежат погашению такими долевыми инструментами.

**Затраты по сделке** являются дополнительными затратами и связаны непосредственно с приобретением, выпуском или выбытием финансового инструмента. Дополнительные затраты – это затраты, которые не были бы понесены, если бы сделка не состоялась. Затраты по сделке включают вознаграждение и комиссионные, уплаченные агентам (включая сотрудников, выступающих в качестве торговых агентов), консультантам, брокерам и дилерам, сборы, уплачиваемые регулирующим органам и фондовым биржам, а также налоги и сборы, взимаемые при передаче собственности. Затраты по сделке не включают премии или дисконты по долговым обязательствам, затраты на финансирование, внутренние административные расходы или затраты на хранение.

**Амортизированная стоимость** представляет собой первоначальную стоимость актива за вычетом выплат основного долга, но включая наращенные проценты, а для финансовых активов – за вычетом любого списания понесенных убытков от обесценения. Наращенные проценты включают амортизацию отложенных при первоначальном признании затрат по сделке, а также любых премий или дисконта от суммы погашения с использованием метода эффективной процентной ставки. Наращенные процентные доходы и наращенные процентные расходы, включая наращенный купонный доход и амортизированный дисконт или премию (включая отложенную при предоставлении комиссию), при наличии таковых, не показываются отдельно, а включаются в балансовую стоимость соответствующих статей отчета о финансовом положении.

**Метод эффективной процентной ставки** – это метод признания процентных доходов или процентных расходов в течение соответствующего периода с целью обеспечения постоянной процентной ставки (эффективной процентной ставки) на балансовую стоимость инструмента. Эффективная процентная ставка – это точная ставка дисконтирования расчетных будущих денежных выплат или поступлений (не включая будущие убытки по кредитам) на ожидаемый срок действия финансового инструмента или, в соответствующих случаях, на более короткий срок до чистой балансовой стоимости финансового инструмента.

Эффективная процентная ставка используется для дисконтирования денежных потоков по инструментам с плавающей ставкой до следующей даты изменения процента, за исключением премии или дисконта, которые отражают кредитный спред по плавающей ставке, указанной для данного инструмента, или по другим переменным факторам, не устанавливаемым в зависимости от рыночного значения. Такие премии или дисконты амортизируются на протяжении всего ожидаемого срока обращения инструмента. Расчет текущей стоимости включает все комиссионные, выплаченные или полученные сторонами контракта, составляющие неотъемлемую часть эффективной процентной ставки (см. принципы признания доходов и расходов).

**Классификация финансовых активов.** Группа распределяет свои финансовые активы по следующим учетным категориям: займы и дебиторская задолженность.

*Займы и дебиторская задолженность* представляют собой не котирующиеся на бирже непроизводные финансовые активы с фиксированными или подлежащими определению платежами, за исключением тех, которые Группа намерена продать в ближайшем будущем.

**Классификация финансовых обязательств.** Группа классифицирует свои финансовые обязательства как финансовые обязательства, учитываемые по амортизированной стоимости.

**Первоначальное признание финансовых инструментов.** Финансовые инструменты первоначально учитываются по справедливой стоимости плюс транзакционные расходы. При первоначальном признании цена сделки является первичным доказательством справедливой стоимости. Прибыль или убыток при первоначальном признании учитываются только в том случае, если есть разница между справедливой стоимостью и ценой сделки, подтверждением которой могут служить другие наблюдаемые на рынке текущие сделки с тем же инструментом или метод оценки, который в качестве базовых данных использует только данные наблюдаемых рынков.

Покупка и продажа финансовых инструментов, поставка которых должна производиться в сроки, установленные законодательством или обычаями делового оборота для данного рынка (покупка и продажа по «стандартным условиям»), отражаются на дату совершения сделки, то есть на дату, когда Группа обязуется купить или продать финансовый актив. Все прочие операции по приобретению и продаже признаются в расчетную дату с непризнанным изменением стоимости между датой принятия обязательств и расчетной датой – для активов, учтенных по первоначальной стоимости или амортизированной стоимости; признаются в отчете о доходе – для финансовых активов, учтенных по справедливой стоимости в составе прибылей и убытков; и признаются в собственных капитале – для активов, классифицируемых как имеющиеся в наличии для продажи.

**Списание финансовых активов.** Группа списывает финансовый актив в тот момент, когда (i) актив погашен либо по иным причинам истекло связанное с данным активом право на получение денежных средств, или (ii) Группа передала практически все риски и выгоды, связанные с владением активом, или (iii) Группа ни передала, ни сохранила за собой практически все риски и выгоды, связанные с владением активом, но потеряла контроль над ним. Контроль сохраняется в том случае, если контрагент не имеет практической возможности продать независимой третьей стороне рассматриваемый актив как единое целое без необходимости наложения дополнительных ограничений на продажу.

**Основные средства.** Основные средства отражаются по первоначальной стоимости или по переоцененной стоимости, как указано ниже, за вычетом накопленной амортизации и, в случае необходимости, резерва на обесценение. Стоимость основных средств приобретаемых дочерних компаний представляет собой оценочную справедливую стоимость на дату приобретения.

Здания на регулярной основе подвергаются переоценке для обеспечения того, чтобы балансовая стоимость существенно не отличалась от той, которая была бы определена путем использования справедливой стоимости на конец отчетного периода. Увеличения балансовой стоимости, возникающие при переоценке зданий, относятся на прочий совокупный доход и увеличивают в капитале прибыль от переоценки. Уменьшение стоимости, зачитывающееся против предыдущих увеличений стоимости того же актива, отражается в составе прочего совокупного дохода и снижает ранее отраженный в составе собственных средств прибыль от переоценки; все остальные случаи уменьшения стоимости отражаются в составе прибылей и убытков за год.

Резерв переоценки в капитале передается непосредственно в нераспределенную прибыль, когда полученная прибыль от переоценки реализуется либо при списании, либо при реализации актива, или по мере использования актива Группой; в последнем случае, сумма реализованной прибыли, полученной от переоценки, представляет собой разницу между амортизацией, основывающейся на переоцененной балансовой стоимости актива, и амортизацией, основывающейся на первоначальной стоимости актива.

Расходы по незначительному ремонту и техническому обслуживанию учитываются по мере их возникновения. Расходы по замене крупных компонентов основных средств капитализируются с последующим списанием замененного компонента.

На конец каждого отчетного периода руководство определяет наличие признаков обесценения основных средств. Если выявлен хотя бы один такой признак, руководство оценивает возмещаемую сумму, которая определяется как наибольшая из двух величин: справедливой стоимости актива за вычетом затрат на продажу актива и стоимости от его использования. Балансовая стоимость уменьшается до возмещаемой стоимости, а убыток от обесценения признается в отчете о доходе в пределах превышения величины обесценения над прошлой положительной переоценкой, отраженной в капитале. Убыток от обесценения, отраженный для какого-либо актива в предыдущие годы, восстанавливается, если имело место изменение в оценках, использованных для определения стоимости, получаемой в результате использования актива, или его справедливой стоимости за вычетом затрат на продажу.

Прибыль или убыток от выбытия основных средств в сумме разницы полученного возмещения и их балансовой стоимости отражается в составе прибылей и убытков.

**Амортизация.** Амортизация основных средств рассчитывается линейным методом с целью равномерного отнесения их первоначальной стоимости или переоцененной стоимости на ликвидационную стоимость в течение расчетного срока их полезной службы:

	Срок полезного использования, лет
Помещения	50
Компьютерное оборудование	5
Автомобили	5
Офисное оборудование	10

Остаточная стоимость актива представляет собой оценочную сумму, которую Группа получила бы в настоящий момент в случае продажи этого актива, за вычетом оценочных затрат по выбытию, если бы состояние и возраст данного актива соответствовали возрасту и состоянию, которые данный актив будет иметь в конце срока полезного использования. Ликвидационная стоимость актива приравнивается к нулю в том случае, если Группа предполагает использовать объект до окончания его физического срока службы. Остаточная стоимость активов и срок их полезного использования пересматриваются и, если необходимо, корректируются в конце каждого отчетного периода.

**Инвестиционная собственность.** Инвестиционная собственность представляет собой собственность, которой Группа владеет для получения арендного дохода или для увеличения стоимости капитала, и которая не занята Группой.

Первоначально инвестиционная собственность учитывается по стоимости приобретения, включая затраты по сделке, и впоследствии переоценивается по справедливой стоимости, пересмотренной с целью отражения рыночных условий на конец отчетного периода. Справедливая стоимость инвестиционной собственности – это сумма, на которую можно обменять эту собственность при совершении сделки на рыночных условиях между хорошо осведомленными, независимыми сторонами, действующими на добровольной основе. «Независимый продавец» не является продавцом, вынужденным осуществить сделку по любой цене. Наилучшим индикатором справедливой стоимости является текущая цена на активном рынке для аналогичной собственности, имеющей такое же местоположение и состояние. В отсутствие текущих цен на активном рынке, Группа использует информацию из различных источников, в том числе:

- (a) текущие цены на активном рынке для собственности, имеющий другой характер, состояние или местонахождение, скорректированные для отражения указанных отличий;
- (b) недавние цены на аналогичную собственность на менее активных рынках, скорректированные для отражения изменений экономических условий с даты совершения сделок, заключенных по этим ценам; и
- (c) прогнозы дисконтируемых потоков денежных средств на основе достоверной оценки будущих потоков денежных средств, подкрепленные условиями действующих договоров аренды и прочих договоров и (по возможности) внешней информацией, включая текущие рыночные ставки аренды для аналогичной собственности, имеющей схожее местонахождение и состояние, а также на основе ставок дисконтирования, которые отражают текущую рыночную оценку неопределенности в отношении величины и временных сроков денежных потоков;
- (d) предложения о продаже от рыночных игроков.

Рыночная стоимость инвестиционной собственности Группы определяется на основании отчетов независимых оценщиков, обладающих признанной соответствующей профессиональной квалификацией и имеющих недавний опыт оценки имущества, аналогичного оцениваемой собственности по своему местонахождению и категории.

Инвестиционная собственность, которая строится или перестраивается для постоянного использования в

качестве инвестиционной собственности, продолжает оцениваться по справедливой стоимости. Полученный арендный доход отражается в прибылях и убытках в отдельной строке «Выручка по арендным платежам». Доходы или расходы от выбытия инвестиционной собственности определяются как разница между выручкой и балансовой стоимостью.

Последующие затраты капитализируются только тогда, когда существует вероятность того, что Группа получит связанные с ними будущие экономические выгоды, и что их стоимость может быть надежно оценена. Все прочие затраты на ремонт и техническое обслуживание учитываются как расходы по мере возникновения. Если инвестиционную собственность занимает собственник, она переклассифицируется в основные средства, и ее балансовая стоимость на дату переклассификации становится ее условной стоимостью, которая впоследствии подлежит амортизации.

Инвестиционная собственность также включает в себя долгосрочную аренду земли по операционной аренде, которая учитывается как финансовая аренда в соответствии с МСФО (IAS) 40 «Инвестиционное имущество» и МСФО (IAS) 17 «Аренда». Каждый лизинговый платеж по долгосрочной аренде земли частично относится на погашение обязательства, а частично – на финансовые расходы с целью обеспечения постоянной процентной ставки от величины остатка задолженности по финансовой аренде. Соответствующие арендные обязательства, за вычетом финансовых выплат, включаются в краткосрочные и долгосрочные обязательства по аренде земли. Процентная часть расходов на финансирование учитывается в отчете о доходе в течение периода аренды таким образом, чтобы обеспечить постоянную процентную ставку в течение периода на остающийся баланс обязательства по каждому периоду.

Если объект собственности, занимаемый собственником, становится инвестиционной собственностью из-за изменения его использования, любая разница, возникающая между балансовой стоимостью и справедливой стоимостью этого объекта на дату передачи рассматривается как переоценка основных средств. Любое возникающее увеличение балансовой стоимости собственности признается в составе прибылей и убытков за год в тех пределах, когда оно компенсирует предыдущий убыток от обесценения, при этом любое остающееся увеличение отражается непосредственно в прочем совокупном доходе. Любое возникающее уменьшение балансовой стоимости собственности сначала вычитывается из суммы дооценки, ранее признанной в прочем совокупном доходе, при этом любое остающееся уменьшение отражается в составе прибылей и убытков за год в качестве обесценения.

Если Группа начинает перестраивать (включая частичный или полный снос здания) существующую инвестиционную собственность для постоянного будущего использования в качестве инвестиционной собственности, объект собственности остается инвестиционной собственностью.

**Займы выданные.** Займы представляют собой не котирующиеся на бирже производные финансовые активы с фиксированными или подлежащими определению платежами, за исключением тех, которые Группа намерена продать в ближайшем будущем. Займы первоначально отражаются по справедливой стоимости, включая транзакционные расходы. При первоначальном признании цена сделки является первичным доказательством справедливой стоимости.

После первоначального признания займы и дебиторская задолженность измеряются по амортизированной стоимости путем применения метода эффективной процентной ставки.

**Авансовые платежи.** Авансовые платежи учитываются по первоначальной стоимости за вычетом резерва на обесценение. Авансовый платеж классифицируется как долгосрочный, когда относящиеся к авансовому платежу товары или услуги ожидаются к получению в периоды больше года или когда авансовый платеж относится к активу, который сам будет классифицирован как долгосрочный при первоначальном признании. Авансовые платежи по приобретению активов переучитываются в балансовую стоимость актива, как только Группа получает контроль над активом, и вероятно то, что будущие экономические выгоды, связанные с активом, будут получены Группой. Прочие авансовые платежи признаются в прибылях и убытках, когда получены товары или услуги, относящиеся к авансовым платежам. Когда имеется признак того, что активы, товары или услуги, относящиеся к авансовому платежу, не будут получены, балансовая стоимость авансового платежа списывается соответствующим образом, и соответствующий убыток от обесценения признается в составе прибылей и убытков за год.

**Налог на добавленную стоимость.** Налог на добавленную стоимость, начисленный при реализации, подлежит уплате налоговым органам (а) в момент получения оплаты от клиентов или (б) в момент поставки товаров или услуг клиентам в зависимости от того, что произойдет раньше. НДС по приобретенным товарам или услугам, как правило, возмещается за счет НДС, начисленного при реализации, после получения счета-фактуры. Налоговые органы разрешают производить зачет НДС к возмещению и уплате. На Кипре НДС при определенных условиях возмещается при наличии требования.

НДС, связанный с продажей и покупкой, отражается в отчете о финансовом положении на валовой основе, и отдельно учитываются в качестве актива и обязательства. При создании резерва под обесценение дебиторской

задолженности убыток от обесценения учитывается в сумме брутто должника, включая НДС.

**Запасы.** Запасы Группы включают в себя следующие категории:

- незавершенное производство. Эта категория включает в себя объекты жилой недвижимости в стадии строительства.
- прочие запасы.

Запасы учитываются по наименьшей из двух величин: себестоимость и чистая стоимость реализации. Чистая стоимость реализации – это расчетная цена возможной продажи в процессе обычной деятельности за вычетом расходов на завершение производства и расходов по продаже. Стоимость запасов определяется путем использования специального метода идентификации, при котором конкретные затраты относятся на идентифицируемые инвентарные объекты.

Нормальный операционный цикл, требуемый для проекта строительства, может превышать двенадцать месяцев. Запасы классифицируются как краткосрочные активы даже тогда, когда не ожидается, что они будут реализованы в течение двенадцати месяцев после отчетной даты.

**Задолженность покупателей и заказчиков и прочая дебиторская задолженность.** Задолженность покупателей и заказчиков и прочая дебиторская задолженность учитываются по амортизированной стоимости, рассчитанной с использованием метода эффективной процентной ставки.

**Обесценение финансовых активов, отражаемых по амортизированной стоимости.** Резерв под обесценение финансовых активов, отраженных по амортизированной стоимости, создается при наличии объективных свидетельств того, что Группа не сможет получить причитающуюся ей сумму в первоначально установленный срок. Величину резерва составляет разница между балансовой стоимостью актива и текущей стоимостью ожидаемых потоков денежных средств, дисконтированных по эффективной процентной ставке. Величина резерва отражается в отчете о доходе в составе прочих расходов.

Основными факторами, которые Группа принимает во внимание при определении того, является ли дебиторская задолженность обесцененной, является статус их просроченности и возможность реализации соответствующего залога, если таковой имеется.

Ниже перечислены основные критерии, на основе которых определяется наличие объективных признаков убытка от обесценения:

- просрочка любой части дебиторской задолженности, и при этом несвоевременная оплата не связана с задержкой в работе расчетных систем;
- контрагент испытывает существенные финансовые трудности, что подтверждается финансовой информацией о нем, находящейся в распоряжении Группы;
- контрагенту грозит банкротство или финансовая реорганизация;
- существует негативное изменение платежного статуса контрагента, обусловленное изменениями национальных или местных экономических условий, оказывающих воздействие на контрагента.

Убытки от обесценения признаются в составе прибылей и убытков по мере их возникновения в результате одного или нескольких событий («события убытка»), произошедших после первоначального признания финансового актива и влияющих на величину или временные сроки расчетных будущих денежных потоков, которые связаны с финансовым активом или с группой финансовых активов, которые можно оценить с достаточной степенью надежности. Убытки от обесценения всегда признаются путем создания резерва в размере, необходимом для снижения балансовой стоимости актива до текущей стоимости ожидаемых денежных потоков (которая не включает в себя будущие убытки по кредиту, которые в настоящее время еще не были понесены), дисконтированных с использованием первоначальной эффективной процентной ставки по данному активу в составе общих и административных расходов. Если в последующем периоде сумма убытка от обесценения снижается, и это снижение может быть объективно отнесено к событию, наступившему после признания обесценения (как, например, повышение кредитного рейтинга дебитора), ранее отраженный убыток от обесценения восстанавливается посредством корректировки созданного резерва в составе отчета о доходе.

**Денежные средства и их эквиваленты.** Денежные средства и их эквиваленты включают в себя наличность в кассе и банковские вклады до востребования. Денежные средства и их эквиваленты учитываются по амортизированной стоимости, рассчитанной с использованием метода эффективной процентной ставки.

Остатки денежных средств, ограниченные в использовании, исключаются из состава денежных средств и их эквивалентов для цели составления отчета о движении денежных средств.

**Займы.** Займы учитываются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки.

**Капитализация расходов по займам.** Расходы по займам, напрямую связанные с приобретением, строительством или производством активов, требующих существенного времени для достижения готовности для целевого использования или продажи (квалифицируемые активы), капитализируются как часть затрат по таким активам.

Капитализация расходов по займам проводится до даты, когда активы по существу готовы для своего использования или продажи.

Группа капитализирует расходы по займам, которые можно было бы избежать, если бы по квалифицируемым активам не делались бы капитальные затраты. Капитализируемые расходы по займам рассчитываются по средней стоимости финансирования Группы (к расходам по квалифицируемым активам применяются средневзвешенные затраты на выплату процентов), за исключением тех пределов, в которых средства принимаются в заем специально для цели получения квалифицируемого актива. Когда это происходит, капитализируются фактические расходы по займам за вычетом инвестиционного дохода по временному инвестированию таких займов.

**Обязательства по финансовой аренде.** Когда Группа выступает в роли лизингополучателя по аренде, и все риски и выгоды, связанные с владением, передаются Группе, или когда Группа выступает в роли лизингополучателя по операционной аренде, которая классифицируется как инвестиционная собственность, активы, полученные в лизинг, учитываются в составе инвестиционной собственности с даты возникновения лизинговых отношений по наименьшей из справедливой стоимости активов, переданных в лизинг, и текущей стоимости минимальных лизинговых платежей. Каждый лизинговый платеж частично относится на погашение обязательства, а частично – на финансовые расходы с целью обеспечения постоянной процентной ставки от величины остатка задолженности по финансовой аренде. Соответствующие арендные обязательства за вычетом будущих финансовых расходов включаются в заимствования. Процентные расходы отражаются в отчете о доходе в течение срока лизинга с использованием метода эффективной процентной ставки.

**Производные финансовые инструменты.** Производные инструменты признаются по справедливой стоимости в дату заключения контракта на производный инструмент и впоследствии переизмеряются по своей справедливой стоимости. Метод признания возникающих прибыли или убытка зависит от того, определяется ли производный инструмент как хеджированный инструмент, и если так, то характер позиции, которая хеджируется. Группа определяет отдельные производные инструменты как хеджирование определенного риска, связанного с признанным обязательством (хеджирование движения денежных средств).

Группа документирует, при инициировании сделки, связь между хеджинговыми инструментами и хеджируемыми позициями, а также цели и стратегию управления рисками по совершению разных хеджинговых сделок.

Группа также документирует свою оценку, как при инициировании, так и на постоянной основе, являются ли производные инструменты, используемые в хеджинговых сделках, высокоэффективными при взаимозачете движений денежных средств по хеджируемым позициям.

Справедливая стоимость различных производных инструментов, используемых для целей хеджирования, приводится в Примечании 14. Полная справедливая стоимость хеджирующего производного инструмента классифицируется как долгосрочный актив или обязательство, когда хеджируемая позиция имеет срок более 12 месяцев; она классифицируется как краткосрочный актив или обязательство, когда остающийся срок хеджируемой позиции составляет 12 месяцев.

Изменения в справедливой стоимости производных инструментов признаются в консолидированном отчете о доходе незамедлительно.

**Депозиты арендаторов.** Депозиты арендаторов представляют собой авансы арендаторов в качестве гарантий в течение срока аренды, и они подлежат возврату Группой при прекращении действия договоров аренды. Депозиты арендаторов первоначально признаются по справедливой стоимости и впоследствии отражаются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки. Любая разница между суммой при первоначальном признании и суммой возврата рассматривается как процентный расход за период аренды в рамках финансовой деятельности.

**Отложенный доход от жилых объектов.** Авансовые платежи за недвижимость, строящуюся с целью продажи, включают авансовые платежи, полученные в качестве оплаты за квартиры, места стоянки автотранспорта и торговые помещения, и представляют собой отложенную выручку. Отложенная выручка от предварительной продажи недвижимости, строящейся с целью продажи, представляет собой средства, полученные от клиентов Группы при начале строительства объектов недвижимости и в течение процесса

строительства для целей будущей покупки недвижимости после окончания строительства.

**Доля соинвестора в жилых объектах.** Когда Группа заключает договор соинвестирования с третьей стороной для цели застройки площадки, в соглашении обычно указывается доля участия третьей стороны в завершенном объекте или конкретный элемент на застроенной площадке. Взнос, полученный от соинвестора в отношении настоящей договоренности, признается как обязательство в отчете о финансовом положении. После выполнения инвестиционного соглашения обязательство засчитывается против доли соинвестора в инвестиционных расходах по построенному жилому объекту.

**Налог на прибыль.** В консолидированной финансовой отчетности отражен налог на прибыль в соответствии с требованиями налогового законодательства, которые действуют или по существу вступили в силу на конец отчетного периода. Расходы по налогу на прибыль включают текущие налоговые платежи и отложенное налогообложение и отражаются в отчете о доходе, если они не должны быть отражены напрямую в составе прочего совокупного дохода или непосредственно в составе капитала в связи с тем, что относятся к операциям, которые отражены в этом или другом периоде в составе прочего совокупного дохода или непосредственно в составе капитала.

Текущее налогообложение рассчитывается на основе сумм, ожидаемых к уплате налоговыми органами или возмещению налоговыми органами в отношении налогооблагаемой прибыли или убытков за текущий и предшествующие периоды. Налоги, не являющиеся налогом на прибыль, учитываются в составе общих и административных расходов.

Отложенный налог на прибыль рассчитывается по методу балансовых обязательств в отношении отложенных налоговых убытков и временных разниц между налогооблагаемой базой активов и обязательств и их балансовой стоимостью в соответствии с финансовой отчетностью. В соответствии с исключениями в отношении первоначального признания, отложенный налог не учитывается в отношении временных разниц, возникающих при первоначальном признании актива или обязательства, если эта сделка при первоначальном признании не влияет ни на бухгалтерскую, ни на налогооблагаемую прибыль, кроме случаев первоначального признания, возникающего в результате объединения бизнеса.

Остаток по отложенному налогообложению определяется с использованием ставок налогообложения, которые действуют или по существу вступили в силу на конец отчетного периода и которые, как ожидается, будут применяться в период, когда временные разницы или отложенные налоговые убытки будут реализованы. Отложенные налоговые активы и обязательства взаимозачитываются в консолидированной финансовой отчетности Группы. Отложенные налоговые активы по временным разницам, уменьшающим налогооблагаемую базу, и отложенные налоговые убытки отражаются только в той степени, в которой существует вероятность получения налогооблагаемой прибыли, против которой могут быть использованы временные разницы.

Отложенный налог на прибыль отражается в отношении нераспределенной прибыли дочерних компаний, накопленной за период после их приобретения, за исключением тех случаев, когда Группа осуществляет контроль за политикой выплаты дивидендов дочерней компанией и существует достаточная вероятность того, что временная разница не будет уменьшаться в обозримом будущем за счет выплаты дивидендов или по иной причине.

Стратегия Группы заключается в том, что все объекты инвестиционной собственности находятся в прямой или непрямой собственности компаний, зарегистрированных на Кипре, и при необходимости эти объекты инвестиционной собственности будут реализованы путем реализации акций кипрских компаний. Прибыль от реализации акций освобождена от кипрского подоходного налога, следовательно, Группа не признает отложенные налоговые обязательства по чистому доходу от увеличения справедливой стоимости инвестиционной собственности.

**Неопределенные налоговые позиции.** Неопределенные налоговые позиции Группы оцениваются руководством в каждом отчетном периоде. Обязательства, отражающиеся в отношении налога на прибыль, учитываются в тех случаях, когда руководство считает, что вероятно возникновение дополнительных налоговых обязательств, если налоговая позиция Группы будет оспорена налоговыми органами. Такая оценка выполняется на основании толкования налогового законодательства, действовавшего или по существу вступившего в силу на конец отчетного периода и любого известного постановления суда или иного решения по подобным вопросам.

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

**Задолженность поставщикам и подрядчикам и прочая кредиторская задолженность.** Задолженность поставщикам и подрядчикам и прочая кредиторская задолженность начисляется по факту исполнения контрагентом своих договорных обязательств и учитывается по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки.

**Финансовые поручительства.** Финансовые гарантии представляют собой безотзывные договоры, согласно которым Группа обязана произвести оговоренные платежи для возмещения держателю поручительства убытка, понесенного им в связи с неосуществлением определенным должником платежа в установленный в долговом финансовом инструменте срок, в соответствии с условиями долгового инструмента. Финансовые гарантии первоначально признаются по их справедливой стоимости, которая обычно свидетельствуется суммой полученных вознаграждений. Эта сумма амортизируется методом равномерного начисления в течение срока действия гарантии. В конце каждого отчетного периода гарантии оцениваются по наибольшему из следующего: (i) остающаяся неамортизированная сумма первоначального признания и (ii) и наибольшей из оценок затрат, необходимых для урегулирования обязательства по состоянию на конец отчетного периода.

**Акционерный капитал.** Обыкновенные акции классифицируются как капитал. Дополнительные затраты, непосредственно относящиеся к эмиссии новых акций, отражаются в составе собственных средств как уменьшение выручки, без учета налога.

**Дивиденды.** Дивиденды признаются как обязательство и выплачиваются из капитала за период, в котором они были объявлены и утверждены. Все дивиденды, объявленные после отчетного периода и до разрешения выпуска консолидированной финансовой отчетности, указаны в примечании о последующих событиях.

**Отражение выручки и расходов.** Выручка представляет собой справедливую стоимость вознаграждения, полученного или подлежащего получению за продажу товаров и услуг в ходе обычной деятельности Группы. Выручка отражается без учета налога на добавленную стоимость, возвратов, скидок и дисконтов. Основной деятельностью Группы является инвестиционная собственность.

**Выручка по арендным платежам.** Выручка по арендным платежам отражается в отчете о доходе методом равномерного начисления в течение срока аренды. Выручка по арендным платежам, полученная авансом, признается как отложенный арендный платеж в отчете о финансовом положении.

**Операционные расходы по инвестиционной собственности.** Операционные расходы, связанные с инвестиционной собственностью, относятся в отчет о доходе по мере возникновения. Эти расходы включают в себя только расходы, которые напрямую относятся к инвестиционной собственности, генерировавшей арендный доход в течение года.

**Процентные доходы и расходы.** Процентные доходы и расходы признаются с учетом распределения по времени путем применения метода эффективной процентной ставки.

**Прочие доходы и расходы.** Все прочие доходы и расходы, как правило, отражаются по методу начисления в зависимости от степени завершенности конкретной сделки, определяемой как доля фактически оказанной услуги в общем объеме услуг, которые должны быть предоставлены.

**Вознаграждения сотрудникам.** Расходы на заработную плату, взносы в государственный пенсионный фонд и фонд социального страхования Российской Федерации, оплаченные и неоплаченные ежегодные отпуска и пособия по временной нетрудоспособности, премии и неденежные льготы начисляются в том году, в котором сотрудники Группы оказывают соответствующие услуги, и включаются в общие и административные расходы. Компании Группы не имеют своих пенсионных планов. Сотрудники трудоустроены только на территории Российской Федерации.

**Переоценка иностранной валюты.** Денежные активы и обязательства пересчитываются в функциональную валюту каждой организации по официальному курсу Центрального Банка Российской Федерации («ЦБРФ») на конец соответствующего отчетного периода. Прибыли и убытки от курсовых разниц, возникающие в результате исполнения сделок и пересчета денежных активов и обязательств в функциональную валюту по официальным обменным курсам ЦБРФ на конец года, признаются в отчете о доходе и представляются на основе нетто в рамках финансовой деятельности.

Пересчет по состоянию на конец года не применяется к неденежным объектам, включая инвестиции в капитал, которые пересчитываются по обменным курсам, действующим на дату сделки. Влияние изменений обменных курсов на справедливую стоимость долевых ценных бумаг учитывается как часть прибыли или убытка по справедливой стоимости.

**Пересчет функциональной валюты в валюту представления отчетности.** Результаты деятельности и финансовое положение каждой организации Группы пересчитываются в валюту представления следующим образом:

- (i) активы и обязательства по каждому отчету о финансовом положении пересчитываются по курсу закрытия в конце соответствующего отчетного периода.



- (ii) доходы и расходы по каждому отчету о доходе пересчитываются по средним обменным курсам (если только такое усредненное значение не является обоснованным приблизительным значением кумулятивного эффекта курсов на дату проведения операций; в этом случае для перевода доходов и расходов используется курс на дату проведения операций);
- (iii) компоненты капитала пересчитываются по исторической ставке; и
- (iv) все возникающие курсовые разницы признаются как отдельный компонент капитала.

По состоянию на 31 декабря 2010 г. основным обменным курсом, использовавшимся для пересчета балансов в иностранной валюте, был 1 долл. США = 30,4769 руб., а средним обменным курсом по состоянию на 31 декабря 2010 г. был 1 долл. США = 30,3692 руб.

**Взаимозачет.** Финансовые активы и обязательства взаимозачитываются и в отчете о финансовом положении отражается чистая величина только в тех случаях, когда существует законодательно установленное право произвести взаимозачет отраженных сумм, а также намерение либо произвести взаимозачет на основе нетто, либо одновременно реализовать актив и урегулировать обязательство.

**Прибыль на акцию.** Прибыль на акцию определяется путем деления прибыли или убытка, приходящихся на владельцев акций Группы, на средневзвешенное количество акций участия, находившихся в обращении в течение отчетного года.

#### **4 Важные оценки и профессиональные суждения в применении учетной политики**

Группа производит оценки и допущения, которые воздействуют на отражаемые в консолидированной финансовой отчетности суммы и на балансовую стоимость активов и обязательств в следующем финансовом году. Оценки и суждения подвергаются постоянному критическому анализу и основаны на прошлом опыте руководства и других факторах, в том числе на ожиданиях относительно будущих событий, которые, как считается, являются обоснованными в сложившихся обстоятельствах.

В процессе применения учетной политики руководство также использует профессиональные суждения и оценки. Профессиональные суждения, которые оказывают наиболее существенное воздействие на суммы, отражаемые в консолидированной финансовой отчетности, и оценки, результатом которых могут быть существенные корректировки балансовой стоимости активов и обязательств в течение следующего финансового года, включают:

**Оценка объектов инвестиционной собственности.** Справедливая стоимость объектов инвестиционной собственности определялась с использованием оценочных методик. При определении справедливой стоимости инвестиционной собственности Группы руководство принимает во внимание заключения независимых оценщиков, обладающих признанной соответствующей квалификацией и имеющих недавний профессиональный опыт оценки имущества, аналогичного оцениваемой собственности по своему местонахождению и категории.

Если информация по текущим или недавним ценам сравнимых объектов инвестиционной собственности не известна, справедливая стоимость объектов инвестиционной собственности определяется в основном с применением методик оценки дисконтированного поступления денежных средств. Группа использует допущения, которые в основном основываются на рыночных условиях, существующих на каждую отчетную дату. Изменения в допущениях, использованных в оценочных методиках, могли оказать влияние на отчетную справедливую стоимость.

Основными допущениями, лежащими в основе оценки руководством справедливой стоимости, являются относящиеся к применению соответствующей ставки дисконтирования. Воздействие на совокупные оценки изменений этих переменных рассчитывается путем корректировки переменной и допущения того, что остальные переменные остаются неизменными.

При определении балансовой стоимости инвестиционной собственности руководство принимает во внимание оценку, сделанную с применением метода определения дохода, наряду с любыми имеющимися текущими или недавними ценами сравнимых объектов инвестиционной собственности.

В 2010 г. Группа применяла к получаемой инвестиционной собственности эквивалентную доходность между 10% и 11,5% при оценке основных объектов инвестиционной собственности. Если бы эквивалентная доходность была на 10% выше или ниже чем та, что фактически применялась, то, согласно расчетам, общая оценка объектов инвестиционной собственности составила бы, соответственно, на 89 565 тыс. долл. США больше или на 73 275 тыс. долл. США меньше.

В отношении строящихся объектов инвестиционной собственности Группа применяла ставки дисконтирования между 18% и 20%. Если бы эти ставки дисконтирования были на 10% выше или ниже чем те, что фактически применялись, то, согласно расчетам, общая оценка объектов инвестиционной собственности на основе дисконтированного поступления денежных средств составила бы, соответственно, на 46 000 тыс. долл. США больше или на 42 000 тыс. долл. США меньше.

**Признание выручки от продажи объектов недвижимости.** Группа признает выручку от продажи недвижимости, когда имеется существенная вероятность того, что существенные риски и выгоды права собственности передаются покупателю, получение вознаграждения вероятно, связанные с этим расходы и возможный возврат объекта могут быть надежно оценены, руководство более постоянно не занимается объектом, а сумма выручки может быть надежно измерена. Руководство считает, что событием, дающим сигнал для признания выручки, является получение свидетельства о праве собственности на построенный объект жилой недвижимости на имя Группы. По состоянию на 31 декабря 2010 г., сигнальное событие для признания выручки еще не наступило.

Если Группа получит свидетельство о праве собственности, в консолидированной финансовой отчетности будет признана выручка в размере 69 746 тыс. долл. США.

**Функциональные валюты разных организаций Группы.** Разные организации в Группе имеют разные функциональные валюты, основывающиеся на лежащих в основании экономических условиях их деятельности. Определение того, какими конкретно являются лежащие в основании экономические условия, требует суждения. При вынесении такого решения Группа, среди прочих факторов, оценивает место ведения деятельности, источники выручки и расходов, риски, связанные с деятельностью, а также деноминацию валют проведения операций разных организаций. В частности, при определении функциональной валюты Компании руководство основывало свои суждения на том факте, что доллар США является валютой поступления средств от финансовой деятельности и удержания поступлений от операционной деятельности. Также доллар США является валютой управления коммерческими рисками и зависимостью и измерения показателей деятельности. С учетом существенной зависимости Компании посредством ее дочерних компаний, находящихся в прямой или не прямой собственности, от экономики и рынков Российской Федерации, альтернативой доллару США в качестве функциональной валюты Компании был бы российский рубль. В таком случае, Компания учла бы прибыли от пересчета иностранных валют за вычетом убытков, относящиеся к балансам в долларах США, в прибылях и убытках, и ввиду представления финансовой отчетности в долларах США, сбалансированное движение средств от пересчета – в составе прочего совокупного дохода. Руководство не в состоянии точно определить чему равнялись бы данные отраженные суммы в таком случае.

**Налоговое, валютное и таможенное законодательство.** Российское налоговое, валютное и таможенное законодательство допускают возможность разных толкований. См. Примечание 25.

## **5 Переход на новые или пересмотренные стандарты и интерпретации**

### **Изменения стандартов, утвержденные до даты вступления в силу**

Группа утвердила изменение МСФО (IAS) 1 «Представление финансовой отчетности», которое было выпущено в мае 2010 года в качестве Годовых поправок к Международным стандартам финансовой отчетности. Данное изменение разъясняет требования к представлению и содержанию отчета об изменениях капитала. В отчете об изменениях капитала должно быть приведено согласование балансовой стоимости по состоянию на начало и конец периода по каждому компоненту капитала, однако, его содержание упрощено благодаря тому, что постатейный анализ прочего совокупного дохода по каждому компоненту капитала разрешается представлять в примечаниях.

## **6 Новые учетные положения**

Опубликован ряд новых стандартов и интерпретаций, которые являются обязательными для отчетных периодов Группы, начинающихся 1 января 2011 года или позднее или для более поздних периодов, и которые Группа еще не приняла досрочно:

**Изменение МСФО (IAS) 24 «Раскрытие информации о связанных сторонах»** (выпущено в ноябре 2009 года и применяется для годовых периодов, начинающихся 1 января 2011 года или позднее). МСФО (IAS) 24 был пересмотрен в 2009 г. путем: (а) упрощения определения связанной стороны, уточнения его значения, а также устранения противоречий; и (б) предоставления частичного освобождения от применения требований к предоставлению информации для государственных компаний. Группа считает, что изменение не окажет существенного воздействия на ее финансовую отчетность.

**Разъяснение КРМФО (IFRIC) 19 «Погашение финансовых обязательств долевыми инструментами»** (применяется для годовых периодов, начинающихся 1 июля 2010 года или позднее). Данное Разъяснение КРМФО (IFRIC) разъясняет методы учета для тех случаев, когда компания производит пересмотр условий долговых обязательств, в результате чего обязательство погашается за счет выпуска дебитором в адрес кредитора собственных долевыми инструментами. Прибыль или убыток отражается в прибыли или убытке и представляет собой разницу между справедливой стоимостью долевого инструмента и балансовой стоимостью долга. Группа считает, что Разъяснение КРМФО (IFRIC) 19 не окажет существенного воздействия на ее финансовую отчетность.

**Предоплаты по минимальным требованиям к финансированию – Изменение Разъяснения КРМФО (IFRIC) 14** (применяется для годовых периодов, начинающихся 1 января 2011 года или позднее). Данное изменение имеет ограниченное воздействие, так как применяется только к тем компаниям, которые обязаны осуществлять минимальные взносы для финансирования пенсионных планов с установленными выплатами. Это изменение отменяет непреднамеренные последствия Разъяснения КРМФО (IFRIC) 14, относящиеся к предоплате добровольных пенсионных планов, в тех случаях, когда существуют минимальные требования к финансированию. Группа считает, что данное изменение не окажет существенного воздействия на ее финансовую отчетность.

**Ограниченные исключения в отношении представления сравнительной информации в соответствии с МСФО (IFRS) 7 для компаний, впервые использующих МСФО – Изменение МСФО (IFRS) 1** (применяется для годовых периодов, начинающихся 1 июля 2010 года или позднее). Компании, которые уже составляют финансовую отчетность по МСФО (IFRS), были освобождены от представления сравнительных данных в рамках раскрытия информации, которое требуется в соответствии с изменениями МСФО (IFRS) 7 «*Финансовые инструменты: Раскрытие информации*», выпущенными в марте 2009 года. Данное изменение МСФО (IFRS) 1 предоставляет компаниям, впервые использующим МСФО, возможность использовать те же переходные положения, которые включены в изменение МСФО (IFRS) 7. Группа считает, что данное изменение не окажет существенного воздействия на ее финансовую отчетность.

**МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты Часть 1: Классификация и оценка».** МСФО (IFRS) 9, выпущенный в ноябре 2009 года, заменяет разделы МСФО (IAS) 39, относящиеся к классификации и оценке финансовых активов. Впоследствии, МСФО (IFRS) 9 был изменен в октябре 2010 г. для учета классификаций и измерений финансовых обязательств. Основные отличия стандарта следующие:

- Финансовые активы должны классифицироваться по двум категориям оценки: оцениваемые впоследствии по справедливой стоимости и оцениваемые впоследствии по амортизированной стоимости. Решение о классификации должно приниматься при первоначальном признании. Классификация зависит от бизнес-модели управления финансовыми инструментами компании и от характеристик договорных потоков денежных средств по инструменту.
- Инструмент впоследствии оценивается по амортизированной стоимости только в том случае, когда он является долговым инструментом, а также (i) бизнес-модель компании ориентирована на удержание данного актива для целей получения договорных денежных потоков, и одновременно (ii) договорные денежные потоки по данному активу представляют собой только выплаты основной суммы и процентов (то есть финансовый инструмент имеет только «базовые характеристики кредита»). Все остальные долговые инструменты должны оцениваться по справедливой стоимости через счета прибылей и убытков.
- Все долевыми инструментами должны впоследствии оцениваться по справедливой стоимости. Долевыми инструментами, удерживаемые для торговли, будут оцениваться и отражаться по справедливой стоимости на счете прибылей и убытков. Для остальных долевыми инвестиций при первоначальном признании может быть принято окончательное решение об отражении нереализованной и реализованной прибыли или убытка от переоценки по справедливой стоимости в составе прочего совокупного дохода, а не в составе прибылей и убытков. Доходы и расходы от переоценки по справедливой стоимости не переносятся в состав прибылей и убытков. Это решение может приниматься индивидуально для каждого финансового инструмента. Дивиденды должны отражаться в составе прибылей и убытков, если они представляют собой доходность инвестиций.
- Большинство требований МСФО (IAS) 39 в отношении классификации и оценки финансовых обязательств были перенесены в МСФО (IFRS) 9 без изменений. Основным отличием является требование к компании раскрывать эффект изменений собственного кредитного риска финансовых обязательств, отнесенных к категории отражаемых по справедливой стоимости в составе прибылей и убытков, в составе прочего совокупного дохода.

Принятие МСФО (IFRS) 9 является обязательным с 1 января 2013 года, досрочное применение разрешается. Однако, данный стандарт еще не был утвержден ЕС, в настоящее время Группа изучает последствия принятия этого стандарта, его воздействие на Группу и сроки принятия стандарта Группой.

**Раскрытие информации – Передача финансовых активов – Изменения МСФО (IFRS) 7 (выпущены в октябре 2010 года и применяются для годовых периодов, начинающихся 1 июля 2011 года или позднее).** Данное изменение требует дополнительного раскрытия размера риска, возникающего при передаче финансовых активов. Изменение включает требование раскрытия по классам активов, переданных контрагенту, которые числятся на балансе компании, следующей информации: характер, стоимость, описание рисков и выгод, связанных с финансовым активом. Также необходимым является раскрытие, позволяющее пользователю понять размер связанного с активом обязательства, а также взаимосвязь между финансовым активом и связанным с ним обязательством. В том случае, если признание финансового актива было прекращено, однако компания все еще подвержена определенным рискам и способна получить определенные выгоды, связанные с переданным активом, требуется дополнительное раскрытие информации для понимания размера такого риска. Группа считает, что данное изменение не окажет существенного воздействия на ее финансовую отчетность. Изменения еще не были утверждены ЕС.

**Усовершенствование Международных стандартов финансовой отчетности (выпущено в мае 2010 года и вступает в силу с 1 января 2011 года).** Усовершенствования представляют собой сочетание существенных изменений и разъяснений следующих стандартов и интерпретаций: в соответствии с пересмотренным МСФО (IFRS) 1 (i) балансовая стоимость в соответствии с ранее действовавшими ОПБУ используется как условно рассчитанная стоимость приобретения основных средств или нематериальных активов, если данная статья использовалась в операциях, подпадающих под регулирование ставок, (ii) переоценка, вызванная определенным событием, может быть использована как условно рассчитанная стоимость приобретения основных средств, даже если эта переоценка проведена в течение периода, включенного в первую финансовую отчетность, подготовленную в соответствии с МСФО, и (iii) компании, впервые применяющие МСФО, должны объяснить изменения в учетной политике или исключениях из требований МСФО (IFRS) 1, введенные между первым промежуточным отчетом по МСФО и первой финансовой отчетностью по МСФО; в соответствии с пересмотренным МСФО (IFRS) 3 необходимо (i) провести оценку по справедливой стоимости (в том случае, если другие стандарты МСФО не требуют оценки на иной основе) доли меньшинства, которая не является текущим участием или не дает держателю право на пропорциональную долю чистых активов в случае ликвидации, (ii) предоставить рекомендации в отношении условий выплат, основанных на акциях в приобретенной компании, которые не были изменены или были добровольно изменены в результате объединения бизнеса, и (iii) указать, что условное вознаграждение при объединении бизнеса, имевшем место до даты вступления в силу пересмотренного МСФО (IFRS) 3 (выпущенного в январе 2008 года), будет отражено в соответствии с требованиями прежней версии МСФО (IFRS) 3; пересмотренный МСФО (IFRS) 7 уточняет некоторые требования в области раскрытия информации, в частности (i) особое внимание уделяется взаимосвязи качественных и количественных раскрытий информации о характере и уровне финансовых рисков, (ii) отменено требование о раскрытии балансовой стоимости финансовых активов, условия которых были пересмотрены и которые в противном случае были бы просроченными или обесцененными, (iii) требование о раскрытии справедливой стоимости залогового обеспечения заменено более общим требованием о раскрытии его финансового воздействия; и (iv) разъясняется, что компания должна раскрывать сумму залогового обеспечения, на которое обращено взыскание, на отчетную дату, а не сумму, полученную в течение отчетного периода; в пересмотренном МСФО (IAS) 1 разъясняются требования к представлению и содержанию отчета об изменении капитала (данное изменение было заблаговременно утверждено Группой); пересмотренный МСФО (IAS) 27 уточняет переходные правила в отношении изменений к МСФО (IAS) 21, 28 и 31, обусловленных пересмотром МСФО (IAS) 27 (с учетом изменений, внесенных в январе 2008 года); пересмотренный МСФО (IAS) 34 содержит дополнительные примеры существенных событий и операций, подлежащих раскрытию в сокращенной промежуточной финансовой отчетности, включая переносы между уровнями иерархии оценки справедливой стоимости, изменения классификации финансовых активов или изменения условий деятельности или экономической ситуации, оказывающих воздействие на справедливую стоимость финансовых инструментов компании; пересмотренное Разъяснение КРМФО (IFRIC) 13 уточняет метод оценки справедливой стоимости поощрительных начислений. Группа считает, что данные изменения не окажут существенного воздействия на ее финансовую отчетность, за исключением изменения МСФО (IAS) 1, которое было заблаговременно утверждено Группой согласно Примечанию 5.

**Возмещение базовых активов – Изменение МСФО (IAS) 12 (выпущено в декабре 2010 года и применяется для годовых периодов, начинающихся 1 января 2012 года или позднее).** Данное изменение предусматривает введение отзываемого допущения о том, что стоимость инвестиционной собственности, учитываемой по справедливой стоимости, полностью возмещается за счет продажи. Это допущение отзывается в отношении инвестиционной собственности, владение которой осуществляется в рамках бизнес-модели, направленной на получение практически всех экономических выгод в результате использования данной инвестиционной собственности в течение определенного периода времени, а не в результате его продажи. ПКИ (SIC) 21 «Налоги на прибыль – возмещение переоцененных неамортизируемых активов», в которой рассматриваются аналогичные вопросы, связанные с неамортизируемыми активами, измеряемыми с помощью модели переоценки в соответствии с МСФО (IAS) 16 «Основные средства», включена в МСФО (IAS) 12 после того, как инвестиционная собственность, оцениваемая по справедливой стоимости, была выведена за рамки применения МСФО (IAS) 16. Группа считает, что данные изменения не окажут существенного воздействия на ее финансовую отчетность. Изменения еще не были утверждены ЕС.

**Гиперинфляционная экономика и отмена фиксированных дат для компаний, осуществляющих**

**переход на МСФО – Изменение МСФО (IFRS) 1 (выпущено в декабре 2010 года и применяется для годовых периодов, начинающихся 1 июля 2011 года или позднее).** Данное изменение, касающееся серьезной гиперинфляции, создает дополнительное освобождение, когда компания, подвергшаяся серьезной гиперинфляции, возобновляет представление или представляет в первый раз финансовую отчетность в соответствии с МСФО. Это освобождение разрешает компании оценивать определенные активы и обязательства по справедливой стоимости, а также использовать такую справедливую стоимость как условную стоимость в открывающем отчете о финансовом положении, подготовленном в соответствии с МСФО.

ПМСФО также внесло изменение в МСФО (IFRS) 1 для исключения отсылок на фиксированные даты, с одним исключением и одним освобождением, которые касаются финансовых активов и обязательств. Первое изменение требует, чтобы компании, переходящие на МСФО, применяли требование МСФО к списанию с применением в последующие периоды с даты перехода, а не с 1 января 2004 года. Второе изменение относится к финансовым активам или обязательствам, когда справедливая стоимость определяется с применением оценочных методик при первоначальном признании и позволяет применять это указание в будущих периодах, начиная с даты перехода на МСФО, а не с 25 октября 2002 года или 1 января 2004 года.

Это означает, что компаниям, переходящим на МСФО, не нужно определять справедливую стоимость определенных финансовых активов и обязательств при первоначальном признании для периодов, предшествующих дате перехода. В МСФО (IFRS) 9 для отражения этих изменений также были внесены поправки. Группа считает, что данные изменения не окажут существенного воздействия на ее финансовую отчетность.

**МСФО (IFRS) 10 «Консолидированная финансовая отчетность» (выпущен в мае 2011 года и применяется для годовых периодов, начинающихся 1 января 2013 года или позднее)** заменяет все указания по контролю и консолидации, содержащиеся в МСФО (IAS) 27 «Консолидированная и отдельная финансовая отчетность», а также в ПКИ (SIC) 12 «Консолидация – предприятия специального назначения». МСФО (IFRS) 10 изменяет определение контроля таким образом, что одни и те же критерии выявления контроля применяются ко всем организациям. Это определение сопровождается обширным руководством по применению. Данный стандарт еще не был утвержден ЕС.

**МСФО (IFRS) 11 «Совместные предприятия» (выпущен в мае 2011 года и применяется для годовых периодов, начинающихся 1 января 2013 года или позднее)** заменяет собой МСФО (IAS) 31 «Участие в совместном предпринимательстве» и ПКИ (SIC) 13 «Совместно контролируемые предприятия – немонетарные вклады участников совместного предпринимательства». Изменения определений уменьшило количество «видов» совместных предприятий до двух: совместные операции и совместные предприятия. Отменено существующее положение о пропорциональной консолидации совместно контролируемых предприятий. Для участников совместных предприятий обязателен метод долевого участия. Данный стандарт еще не был утвержден ЕС.

**МСФО (IFRS) 12 «Раскрытие участия в других предприятиях» (выпущен в мае 2011 года и применяется для годовых периодов, начинающихся 1 января 2013 года или позднее)** применяется к предприятиям, имеющим долю участия в дочерней компании, совместном предприятии, ассоциированной компании или в неконсолидированном структурном подразделении; он замещает собой требования к раскрытию информации, в настоящее время содержащиеся в МСФО (IAS) 28 «Инвестиции в ассоциированные предприятия». МСФО (IFRS) 12 требует от предприятий раскрывать информацию, которая помогает читателям финансовой отчетности оценивать характер, риски и финансовые последствия, связанные с долями участия предприятия в дочерних компаниях, ассоциированных компаниях, совместных предприятиях и неконсолидированных структурных подразделениях. Для достижения этих целей новым стандартом требуется раскрытие существенных суждений и оценок, принятых при определении того, контролирует ли организация, совместно контролирует или оказывает существенное влияние на свои доли участия в других организациях. В результате данных изменений МСФО (IAS) 27 был переименован на «Отдельная финансовая отчетность». Указанный стандарт остается стандартом, относящимся исключительно к отдельной финансовой отчетности. Существующие указания в отношении отдельной финансовой отчетности остаются неизменными. Данный стандарт еще не был утвержден ЕС.

**МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (выпущен в мае 2011 года и применяется для годовых периодов, начинающихся 1 января 2013 года или позднее)** предназначен для повышения согласованности и снижения сложности путем формулировки точного определения справедливой стоимости, а также предоставления единого источника оценки справедливой стоимости и требований к раскрытию информации для использования в МСФО. Данный стандарт еще не был утвержден ЕС.

Кроме случаев, описанных выше, новые стандарты и интерпретации не окажут существенного воздействия на финансовую отчетность Группы.

## 7 Основные средства

<i>В тысячах долларов США</i>	Помещения	Компьютеры	Офисное оборудование	Итого
<b>Балансовая стоимость на 24 августа 2010 г.</b>	-	-	-	-
Приобретения	14 699	94	1 952	16 745
Амортизационные отчисления (Примечание 19)	(21)	(6)	(25)	(52)
<b>Балансовая стоимость на 31 декабря 2010 г.</b>	<b>14 678</b>	<b>88</b>	<b>1 927</b>	<b>16 693</b>
Первоначальная стоимость на 31 декабря 2010 г.	14 699	94	1 952	16 745
Накопленная амортизация	(21)	(6)	(25)	(52)
<b>Балансовая стоимость на 31 декабря 2010 г.</b>	<b>14 678</b>	<b>88</b>	<b>1 927</b>	<b>16 693</b>

Здания Группы подверглись переоценке независимыми оценщиками в дату приобретения. Оценка была осуществлена на основании недавних операций, совершенных на рыночных условиях.

По состоянию на 31 декабря 2010 г., помещения, оцененные по справедливой стоимости в размере 14 678 долл. США, были переданы в залог третьим лицам в качестве обеспечения по банковским займам. См. Примечание 13.

## 8 Инвестиционная собственность

*В тысячах долларов США*

<b>Итого инвестиционная собственность на 24 августа 2010 г.</b>	-
Приобретения	1 467 074
Капитализированные затраты на финансирование	666
Расходы на последующие усовершенствования	3 290
Прибыль по справедливой стоимости за вычетом убытков	41 491
Распоряжение инвестиционной собственностью	(55 203)
Результат пересчета в валюту представления	1 209
<b>Итого инвестиционная собственность на 31 декабря 2010 г.</b>	<b>1 458 527</b>

Инвестиционная собственность представляет собой земли и здания, находящиеся в г. Москве, Россия. Земли арендуются у властей города Москвы на основании договоров операционной аренды (от 1 до 43 лет), которые продлеваются по усмотрению группы.

Инвестиционная собственность включает в себя следующие помещения, предназначенные для использования в качестве офисных площадей Класа А и Класа В:

31 декабря 2010 г.		
<i>В тысячах долларов США</i>	<b>Общая площадь (квадратных метров)</b>	<b>Сумма</b>
<b>Инвестиционная собственность по справедливой стоимости:</b>		
<b>Офисные площади</b>		
КРУГОЗОР – ул. Обручева, д. 30/1, стр. 1, 2, 3	51 154	297 517
ФАБРИКА СТАНИСЛАВСКОГО – ул. Станиславского, д. 21, стр. 1, 2, 3, 5, 7, 18	38 964	182 194
ЛеФОРТ – ул. Электrozаводская, стр. 1, 1А, 2, 3, 3А, 3D, 4, 5, 6, 7, 8, 9	59 578	213 475
АВИОН – Ленинградский пр., д. 47, стр. 2, 3	19 188	85 609
ГАММА – Гамсоновский пер., д. 5/15, стр. 1, 2, 3	10 399	25 399
ВИВАЛЬДИ ПЛАЗА – ул. Летниковская, д. 2, стр. 1, 2, 3	71 809	330 000
ОЛИМПИА – Ленинградское ш., д. 39	79 234	153 000
ЛАЙТХАУС – ул. Валовая, д. 28	44 581	187 000
<b>Итого офисные площади</b>	<b>374 907</b>	<b>1 474 194</b>
<b>Итого инвестиционная собственность по справедливой стоимости</b>	<b>374 907</b>	<b>1 474 194</b>
Минус: Влияние прямолинейного арендного дохода		(15 667)
<b>Балансовая стоимость инвестиционной собственности</b>		<b>1 458 527</b>

Инвестиционная собственность была оценена на дату приобретения. Оценка проводилась независимыми фирмами оценщиков «Джонс Ланг ЛяСаль» (Jones Lang LaSalle) и «Эрнст энд Янг Вальюейшн энд Эдвайсери Сервисис ЛЛК» (Ernst and Young Valuation and Advisory Services LLC). Основой, используемой для оценки, был метод капитализации дохода и сравнения рынков. Критические допущения, использовавшиеся в оценках, приведены в Примечании 4.

В настоящее время в Москве частное землевладение не является распространенным явлением, большая часть земель используется на основании долгосрочной аренды.

Группа применяет положения МСФО (IAS) 40 в целях учета земель в операционной аренде таким образом, как если бы они использовались на основании финансовой аренды; земли, классифицированные как инвестиционная собственность, учтены по справедливой стоимости в размере 6 222 тыс. долл. США по состоянию на 31 декабря 2010 г.

По состоянию на 31 декабря 2010 г. объекты инвестиционной собственности со стоимостью в 1 474 194 тыс. долл. США были переданы в залог третьим лицам в качестве обеспечения по банковским займам. См. Примечание 13.

Инвестиционные обязательства в связи со строительными проектами Группы раскрываются в Примечании 25.

Минимальный будущий арендный доход Группы по неотменяемым договорам операционной аренды представлен ниже:

<i>В тысячах долларов США</i>	<b>31 декабря 2010 г.</b>
- Не более одного года	102 468
- Более одного года и менее 5 лет	198 883
- Более 5 лет	2 601
<b>Итого будущий арендный доход</b>	<b>303 952</b>

По состоянию на 31 декабря 2010 г. будущий арендный доход на сумму в 303 952 тыс. долл. США был передан в залог третьим лицам в качестве обеспечения по банковским займам, полученным связанной стороной. См. Примечание 13.

## **9        Займы выданные**

<i>В тысячах долларов США</i>	<b>31 декабря 2010 г.</b>
Долгосрочные займы выданные	-
Краткосрочные займы выданные	11 002
<b>Итого займы выданные</b>	<b>11 002</b>
Займы, выданные связанным сторонам (Примечание 28)	11 002
<b>Итого займы выданные</b>	<b>11 002</b>

Займы выданы Группой без обеспечения с целью финансирования оборотного капитала заемщиков. Группа оценивает кредитоспособность своих заемщиков как удовлетворительную на основании их хорошей кредитной истории.

Выданные займы представляют суммы, не являющиеся ни просроченными, ни обесцененными. По состоянию на 31 декабря 2010 г. Группа не имеет просроченных займов.

В течение периода с 24 августа 2010 г. по 31 декабря 2010 г. займы не выдавались по ставкам ниже рыночных.

Займы выданы по фиксированной ставке и деноминированы в долларах США. Действующая процентная ставка по выданным займам составляет 8,32%. Информация о займах, выданных связанным сторонам, раскрывается в Примечании 28.

Справедливая стоимость выданных займов раскрывается в Примечании 26.



**10 Запасы**

<i>В тысячах долларов США</i>	<b>31 декабря 2010 г.</b>
Незавершенное производство	58 111
Сырье	68
<b>Итого запасы</b>	<b>58 179</b>

В соответствии с инвестиционным соглашением, заключенным с Департаментом инвестиционных программ строительства г. Москвы, Группа осуществляла инвестиции в застройку участка многоквартирных домов. Группа намеревается продать квартиры частным жильцам. Незавершенное производство включает объекты жилого комплекса застройки на общую сумму в 56 481 тыс. долл. США по состоянию на 31 декабря. По состоянию на 31 декабря 2010 г. Группой были получены авансы по договорам предварительной продажи с клиентами в отношении свыше 99% собственности, рассматриваемой в качестве запасов. По состоянию на 31 декабря 2010 г. существенные риски и выгоды не были переданы клиентам, поскольку не были получены свидетельства о праве собственности на имя Группы, соответственно, выручка от продажи объектов жилой недвижимости пока не была признана в данном отчетном периоде. См. Примечание 4.

В течение периода с 24 августа 2010 г. по 31 декабря 2010 г. затраты на финансирование, относящиеся к незавершенному производству, не капитализировались.

**11 Задолженность покупателей и заказчиков и прочая дебиторская задолженность**

<i>В тысячах долларов США</i>	<b>31 декабря 2010 г.</b>
Арендные платежи к получению	8 223
Равномерная корректировка арендного дохода	15 667
Средства к получению от акционера (Примечание 28)	6 501
Прочая дебиторская задолженность	868
<b>Итого задолженность покупателей и заказчиков и прочая дебиторская задолженность</b>	<b>31 259</b>

Большая часть задолженности покупателей и заказчиков и прочей дебиторской задолженности не подвержена кредитному риску. Сумма в 15 667 тыс. долл. США является равномерной корректировкой арендного дохода. Сумма в 8 223 тыс. долл. США была обеспечена депозитами арендаторов.

**12 Денежные средства и их эквиваленты**

<i>В тысячах долларов США</i>	<b>31 декабря 2010 г.</b>
Остаток на банковских счетах, выплачиваемый по требованию	39 398
Депозитные счета в банках	15 248
<b>Итого денежные средства и их эквиваленты</b>	<b>54 646</b>

Ниже представлен анализ остатков на банковских счетах, выплачиваемых по требованию, по кредитному качеству:

<i>В тысячах долларов США</i>	<b>31 декабря 2010 г.</b>
<i>Непросроченные и необесцененные</i>	
ЮниКредит Банк	29 437
Банк Открытие	17 869
Номос Банк	3 662
Райффайзенбанк (Raiffaisenbank)	3 050
ЮБиЭс АГ (UBS AG)	543
Бэнк оф Сайпрус (Bank of Cyprus)	85
<b>Итого</b>	<b>54 646</b>

Сумма в 10 500 долл. США была зарезервирована Группой в течение периода с 28 мая 2010 г. по 1 июля 2011 г. на банковском счете в ЮниКредит Банк для целей расчета с ее генеральным подрядчиком («Штрабаг АГ» (Strabag AG)) после надлежащего исполнения обязательств «Штрабаг АГ».

Денежные средства и их эквиваленты не являются ни просроченными, ни обесцененными.

### 13 Заимствования

<i>В тысячах долларов США</i>	<b>31 декабря 2010 г.</b>
<b>Долгосрочные заимствования</b>	
Займы от банков	795 689
Займы от связанных сторон (Примечание 28)	20 460
Обязательства по финансовой аренде	5 420
<b>Итого долгосрочные заимствования</b>	<b>821 569</b>
<b>Краткосрочные заимствования</b>	
Банковские кредиты	13 967
Займы от связанных сторон (Примечание 28)	222
Обязательства по финансовой аренде	696
<b>Итого краткосрочные заимствования</b>	<b>14 885</b>
<b>Итого заимствования</b>	<b>836 454</b>

Займы от банков на сумму 275 706 тыс. долл. США (по амортизированной стоимости) представляют договоры о предоставлении кредитной линии и облагаются процентами по фиксированным ставкам от 7,23% до 12,5% годовых. Неоплаченная сумма основного долга в 50 848 тыс. долл. США, будет погашена в сентябре 2012 г., а сумма в 214 268 тыс. долл. США будет погашаться частичными платежами до августа 2014 г.

Займы от банков на сумму 316 276 тыс. долл. США (по амортизированной стоимости) представляют договоры о предоставлении кредитной линии и облагаются процентами по ставкам своп от 3,05% до 3,47% годовых плюс банковская маржа в 4,15% годовых до дат окончания свопа в марте и июне 2011 г. (Примечание 14). По истечении срока действия соглашений о свопе, процентная ставка по данным займам станет фиксированной в размере 3,08% годовых плюс банковская маржа в 4% годовых. Неоплаченная сумма основного долга в 321 297 тыс. долл. США (Примечание 14) будет погашаться частичными платежами до августа 2014 г.

Займы от банков на сумму 96 011 тыс. долл. США (по амортизированной стоимости) представляют договоры о предоставлении кредитной линии и облагаются процентами по ставкам своп от 1,1% годовых плюс банковская маржа в 3,9% годовых до декабря 2011 г. С декабря 2011 г. номинальная сумма будет увеличена с 96 000 тыс. долл. США до 183 000 тыс. долл. США, а проценты своп изменятся с 1,1% годовых плюс банковская маржа в 3,9% годовых на 1,2% годовых плюс банковская маржа в 3,9% годовых. В декабре 2012 г. номинальная сумма будет уменьшена с 183 000 тыс. долл. США до 165 000 тыс. долл. США, а проценты своп изменятся с 1,2%

годовых плюс банковская маржа в 3,9% годовых на 1,4% годовых плюс банковская маржа в 3,9% годовых. Неоплаченная сумма основного долга в 96 000 тыс. долл. США по состоянию на 31 декабря 2010 г. будет погашена в декабре 2013 г.

Займы от банков на сумму 86 039 тыс. долл. США (по амортизированной стоимости) представляют договоры о предоставлении кредитной линии и облагаются процентами по плавающей ставке в 3,51% годовых (ставка LIBOR за 1 месяц плюс банковская маржа) до декабря 2011 г. В декабре 2011 г. процентная ставка будет изменена с плавающей процентной ставки на процентную ставку своп. Основная сумма в 86 031 тыс. долл. США причитается к оплате в декабре 2013 г.

Оставшаяся сумма займов от банков в 35 624 тыс. долл. США (по амортизированной стоимости) представляет договоры о предоставлении кредитной линии и облагается процентами по плавающей ставке в 4,45% годовых (3-месячная ставка LIBOR плюс банковская маржа). Основная сумма в 35 554 тыс. долл. США причитается к оплате в августе 2014 г.

Заем от связанных сторон облагается процентами по фиксированной ставке в 20% и подлежит погашению в декабре 2013 г. По состоянию на 31 декабря 2010 г. неоплаченная сумма основного долга составляет 14 898 тыс. долл. США.

Договор о предоставлении кредитной линии на сумму 570 369 тыс. долл. США (по амортизированной стоимости) содержит следующие финансовые условия:

- Соотношение между займами и оцененной стоимостью – отношение суммы займа к совокупной рыночной стоимости собственности согласно последней оценке, выраженное в процентах, не должно превышать 75%.
- Соотношение между планируемыми чистыми доходами и обслуживанием долга – на любую дату оплаты процентов, соотношение, выражаемое как процент планируемого чистого арендного дохода за следующий 12-месячный период по отношению к совокупной сумме всех платежей, причитающихся с Группы, подлежащей оплате в том же периоде, должен быть не менее 120%.

Группа полностью соответствовала вышеуказанным требованиям по состоянию на 31 декабря 2010 г.

В 2010 г. Группа нарушала некоторые обязательные положения по договору о предоставлении кредитной линии с «ЮниКредит Банк Австрия АГ» (UniCredit Bank Austria AG). Освобождение в отношении нарушения таких обязательств было получено от Банка 31 декабря 2010 г. В результате этого письма в конце отчетного периода нарушений обязательств не существовало.

Справедливая стоимость займов указана в Примечании 26.

Согласование между совокупными будущими минимальными арендными платежами и их текущей стоимостью представлено ниже:

<i>В тысячах долларов США</i>		<b>31 декабря 2010 г.</b>
<b>Минимальные арендные платежи:</b>		
- не более одного года		744
- более одного года и менее 5 лет		2 911
- более 5 лет		19 144
<b>Итого минимальные арендные платежи</b>		<b>22 799</b>
<b>Будущие платежи по финансированию</b>		<b>(16 683)</b>
<b>Текущая стоимость минимальных арендных платежей</b>		<b>6 116</b>

По состоянию на декабрь 2010 г. процентная ставка, подразумеваемая в договорах аренды, составляет 11,3%.

## 14 Производные финансовые инструменты

*В тысячах долларов США*

<b>Своп процентных ставок – хеджирование движения денежных средств на 24 августа 2010 г.</b>	<b>–</b>
Приобретения	2 455
Снижение справедливой стоимости за период (Примечание 20)	1 336
Эффект пересчета валюты оценки в валюту представления	60
<b>Своп процентных ставок – хеджирование движения денежных средств на 31 декабря 2010 г.</b>	<b>3 851</b>

Ниже представлены условная сумма, фиксированные процентные ставки и даты прекращения действия по траншам:

	31 декабря 2010 г.		
	Условная сумма, тыс. долл США	Процентная ставка, %	Дата прекращения действия контракта
Транш 2, часть 1	135 900	7,20%	15 марта 2011 г.
Транш 2, часть 2	114 194	7,62%	15 июня 2011 г.
Транш 3	71 203	7,62%	15 июня 2011 г.
<b>Итого транши</b>	<b>321 297</b>		

Плавающие ставки составляют 3-месячный LIBOR + 4,15% годовых. С марта 2011 г. банковская маржа сменится на 4% годовых.

Средняя процентная ставка по свопу составляет 7,44%.

Расчет справедливой стоимости свопов основывается на дисконтированном движении денежных средств будущих ожидаемых процентных выплат по имеющимся соглашениям своп в сравнении с дисконтированным движением денежных средств ожидаемых процентных выплат по свопу рыночных процентных ставок по состоянию на отчетную дату. Своп процентной ставки определяется и действует как хеджирование движения денежных средств, и справедливая стоимость этого производного финансового инструмента признается непосредственно в консолидированной отчете о доходе. См. Примечание 20.

## 15 Отложенный доход от аренды жилых объектов

По состоянию на 31 декабря 2010 г. отложенный доход от жилых объектов в размере 69 746 тыс. долл. США представляет собой аванс, полученный в отношении жилых объектов. См. Примечание 10.

## 16 Задолженность поставщикам и подрядчикам и прочая кредиторская задолженность

*В тысячах долларов США*

**31 декабря 2010 г.**

Кредиторская задолженность по затратам в отношении объектов инвестиционной собственности	31 512
Кредиторская задолженность по приобретению дополнительных долей участия в дочерних компаниях	12 615
Кредиторская задолженность по налогам, кроме налога на прибыль	4 386
Кредиторская задолженность по покупке долга (Примечание 28)	4 653
Авансы, полученные за продажу запасов	6 392
Кредиторская задолженность по вознаграждениям за профессиональные услуги	682
Платежи персоналу	23
Прочее	900
<b>Итого задолженность поставщикам и подрядчикам и прочая кредиторская задолженность</b>	<b>61 163</b>

## 17 Акционерный капитал и резерв по курсовым разницам

### Акционерный капитал

Акционерный капитал, разрешенный к выпуску, выпущенный и полностью оплаченный, составляет:

В тысячах долларов США	31 декабря 2010 г.			
	Количество акций	Номинальная сумма	Добавочный капитал	Взнос акционеров
Обыкновенные акции	13 000	18	504 583	61 359
<b>Итого акционерный капитал</b>	<b>13 000</b>	<b>18</b>	<b>504 583</b>	<b>61 359</b>

Общее количество разрешенных к выпуску обыкновенных акций составляет 13 000 акций номинальной стоимостью 1 евро каждая. Все выпущенные обыкновенные акции полностью оплачены. Каждая обыкновенная акция дает право на один голос.

Добавочный капитал представляет собой превышение полученного вознаграждения над номинальной стоимостью выпущенных акций.

Акционерный капитал Группы состоит исключительно из обыкновенных акций, каждая из которых имеет право голоса и право на дивиденды согласно решению Общего собрания Группы. Никакие другие права или привилегии данному классу акций не предоставляются.

При регистрации Компании выпустила 1 000 обыкновенных акций номинальной стоимостью 1 000 евро (1 385 долл. США).

9 ноября 2010 г. Компания выпустила 9 000 обыкновенных акций номинальной стоимостью 1 евро (1,3957 долл. США) каждая по цене выше номинала в размере 32 049,45 евро за акцию - общая сумма вознаграждения составила 402 600 тыс. долл. США.

1 декабря 2010 г. Компания выпустила 3 000 обыкновенных акций номинальной стоимостью 1 евро (1,3112 долл. США) каждая по цене выше номинала в размере 25 930,39 евро за акцию - общая сумма вознаграждения составила 102 000 тыс. долл. США.

Взнос акционера был признан, когда акционер внес активы, в отношении которых у Группы нет обязательств по выплате долга.

### Резерв по курсовым разницам

При представлении финансовой отчетности в долларах США Группа переводит все активы и обязательства по исходящему обменному курсу, действующему на соответствующую отчетную дату. Все доходы и расходы переводятся на основании приблизительного определения обменного курса, действующего на дату транзакций. Вся получаемая прибыль или убытки от курсовых разниц прямо учитываются в капитале в составе резерва по курсовым разницам.

## 18 Операционные расходы по инвестиционной собственности

В тысячах долларов США	Период с 24 августа 2010 г. по 31 декабря 2010 г.
Платежи за управление собственностью	791
Уборка и коммунальные услуги	378
Налог на имущество	335
Ремонт и обслуживание	34
Страхование	62
Прочее	20
<b>Итого операционные расходы по инвестиционной собственности</b>	<b>1 620</b>

## 19 Общие и административные расходы

В тысячах долларов США		Период с 24 августа 2010 г. по 31 декабря 2010 г.
Расходы по персоналу		50
Отчисления в социальные фонды		9
Профессиональные услуги		1 616
Торговые комиссионные		122
Амортизация (Примечание 7)		52
Расходы по аренде земли		53
Уборка и коммунальные услуги арендаторов		27
Штрафы		25
Комиссия банка		42
Маркетинг и реклама		12
Информационные услуги		3
Налог на имущество		3
Безопасность		2
Страхование		2
Списание малоценных предметов		1
Прочее		76
<b>Итого общие и административные расходы</b>		<b>2 095</b>

В 2010 г. расходы по персоналу не капитализировались в незавершенном производстве, основных средствах и инвестиционной собственности.

Информация по расходам по персоналу и отчислениям в социальные фонды со связанными сторонами представлена в Примечании 28.

Затраты на профессиональные услуги, указанные выше, включают в себя вознаграждения в 42 тыс. долл. США за аудиторские услуги и 4 тыс. долл. США за услуги по налоговому консультированию, выставленные предусмотренной законом аудиторской фирмой.

## 20 Доходы от финансирования и затраты на финансирование

В тысячах долларов США		Прим.	Период с 24 августа 2010 г. по 31 декабря 2010 г.
Процентный доход по выданным займам			48
Влияние справедливой стоимости на первоначальное признание депозитов арендаторов			51
Доход от справедливой стоимости по проценту своп	14		1 336
<b>Итого доходы от финансирования</b>			<b>1 435</b>
Процентный расход по заимствованиям			6 548
Процентный расход по последующей оценке депозитов арендаторов			124
Финансовая выплата по арендным обязательствам			49
<b>Итого затраты на финансирование</b>			<b>6 721</b>
<b>Чистые затраты на финансирование</b>			<b>(5 286)</b>

Информация о процентном доходе по выданным займам со связанными сторонами представлена в Примечании 28.

## **21 Налог на прибыль**

Расходы по налогу на прибыль включают в себя следующее:

<i>В тысячах долларов США</i>	<b>Период с 24 августа 2010 г. по 31 декабря 2010 г.</b>
Текущий налог	3 151
Отложенный налог	5
<b>Расходы по налогу на прибыль за период</b>	<b>3 156</b>

Ставка налога на прибыль, применяемая к большей части прибыли Группы (Российская Федерация), составляет 20%. Ставка налога на прибыль на прибыль Группы на Кипре составляет 10%.

Согласование между ожидаемым и фактическим налоговым платежом приведено ниже:

<i>В тысячах долларов США</i>	<b>Период с 24 августа 2010 г. по 31 декабря 2010 г.</b>
<b>Доход до налога на прибыль</b>	<b>98 058</b>
Теоретический налоговый платеж по предусмотренной законом ставке	10 911
Налоговый эффект от статей, которые не вычитаются или не принимаются в расчет налогооблагаемой базы:	
- Не облагаемая налогом прибыль	(9 923)
- Расходы, не уменьшающие налогооблагаемую базу	2 168
<b>Расходы по налогу на прибыль за период</b>	<b>3 156</b>

Различия между МСФО и нормативами по предусмотренным законодательством налогам приводят к определенным временным разницам между балансовой стоимостью определенных активов и обязательств для целей финансовой отчетности и их налогооблагаемыми базами. Поскольку эти различия относятся только к деятельности в Российской Федерации, налоговый эффект изменений этих временных разниц учитывается по ставке 20%. Группа не учитывает отложенный налог на прибыль на разницы между балансовой стоимостью ее инвестиционной собственности и ее налоговой базой, поскольку при освобождении от налогов на Кипре данные временные разницы не будут облагаться налогом на момент продажи дочерней компании, владеющей собственностью. Данные условия существуют, только когда приобретение инвестиционной собственности будет являться покупкой актива, а не объединения бизнеса, если он был приобретен в дату балансового отчета.

<i>В тысячах долларов США</i>	<i>Движение</i>	<i>Результат перечета в валюту представления</i>	<i>31 декабря 2010 г.</i>
<b>Налоговый эффект вычитаемых временных разниц</b>			
Начисления	(59)	-	(59)
Резерв на обесценение авансовых платежей	932	(3)	929
Прочее	(341)	1	(340)
<b>Валовые отложенные налоговые активы</b>	<b>532</b>	<b>(2)</b>	<b>530</b>
<b>Налоговый эффект налогооблагаемых временных разниц</b>			
Оценка справедливой стоимости инвестиционной собственности	417	(1)	416
Амортизация	(142)	1	(141)
Прочее	(812)	3	(809)
<b>Валовые отложенные налоговые обязательства</b>	<b>(537)</b>	<b>3</b>	<b>(534)</b>
<b>Итого чистые отложенные налоговые обязательства</b>	<b>(5)</b>	<b>1</b>	<b>(4)</b>

В соответствии с требованиями МСФО (IAS) 12 «Налоги на прибыль», Группа не учла отложенный налог в отношении приобретения дочерних компаний, которое было отражено в качестве приобретения активов.

Активы и обязательства по отложенному налогообложению взаимозачитываются и учитываются в качестве чистого отложенного налогового обязательства в консолидированном отчете о финансовом положении.

## 22 Прибыль на акцию

Базовая прибыль на акцию рассчитывается путем деления прибыли или убытка, приходящегося на владельцев акций Компании, на средневзвешенное количество выпущенных обыкновенных акций, имевшихся в течение года.

У Компании отсутствуют обыкновенные акции с потенциальным разводняющим эффектом, следовательно, разводненная прибыль на акцию равна базовой прибыли на акцию.

Прибыль на акцию рассчитывается следующим образом:

<i>В тысячах долларов США</i>	<i>Период с 24 августа 2010 г. по 31 декабря 2010 г.</i>
Прибыль за период, относящаяся к собственникам Компании	94 896
Средневзвешенное количество выпущенных обыкновенных акций	5 325
<b>Основная и разводненная прибыль на обыкновенную акцию (выражена в тысячах долларов США на акцию)</b>	<b>5</b>



**23 Управление финансовыми рисками**

Функция управления рисками в Группе осуществляется в отношении финансовых рисков (кредитного риска, риска ликвидности, географического риска, валютного риска, риска процентной ставки и рыночного риска), операционных рисков и правовых рисков. Основными целями функции управления финансовыми рисками является установление лимитов рисков с последующим обеспечением того, чтобы риски оставались в этих пределах. Функции управления операционными и правовыми рисками предназначены для обеспечения должного функционирования внутренних регламентов и процедур, нацеленных на минимизацию операционных и правовых рисков.

**Кредитный риск**

Группа подвергается кредитному риску, который представляет собой риск того, что одна сторона финансового инструмента нанесет другой стороне финансовый убыток, допустив неисполнение обязательства. Подверженность Группы кредитному риску отражается в балансовых суммах задолженности покупателей и заказчиков и прочей дебиторской задолженности, выданных займов и остатков на банковских счетах, выплачиваемых по требованию.

Ниже приводится максимальная подверженность Группы кредитному риску по классам активов:

<i>В тысячах долларов США</i>	<b>31 декабря 2010 г.</b>
Займы выданные (Примечание 9)	11 002
Задолженность покупателей и заказчиков и прочая дебиторская задолженность (Примечание 11)	7 369
Денежные средства и их эквиваленты (Примечание 12):	
- Остатки на банковских счетах, выплачиваемые по требованию	39 398
- Депозитные счета в банках	15 248
<b>Итого максимальная подверженность кредитному риску</b>	<b>73 017</b>

По состоянию на 31 декабря 2010 г. 100% выданных займов Группы являются займами, выданными связанным сторонам.

С целью управления коэффициентом ликвидности Группа управляет своими кредитными рисками по задолженности покупателей и заказчиков путем проверок кредитоспособности всех новых арендаторов. Если арендаторам выставляются независимые рейтинги, то используются эти рейтинги. В ином случае, если нет независимых рейтингов, департамент маркетинга Группы оценивает кредитное качество клиента, принимая во внимание его финансовое положение, прошлый опыт и иные факторы. В некоторых случаях Группа требует гарантии от материнской компании. Задолженность покупателей и заказчиков Группы обеспечивается Депозитами арендаторов, уплачиваемыми при заключении договоров аренды.

**Концентрация кредитных рисков**

В течение отчетных периодов Группа в основном взаимодействовала со следующими двумя крупными банками: «Райффайзенбанк» и Банк «Открытие», что подвергает Группу концентрации кредитного риска. Принцип Группы заключается в принятии только тех банков, по которым выставляются независимые рейтинги, с минимальным рейтингом «В». Рейтинги банков являются следующими: ЮниКредит Банк – BBB- (S&P), Банк Открытие – А+ (Национальное рейтинговое агентство), Номос Банк – BB- (Fitch), Райффайзенбанк – BBB (S&P) и ЮБиЭс АГ – А+ (S&P).

В течение отчетных периодов Группа не подвергалась риску концентрации в отношении определенных клиентов, так как ее выручка формируется за счет предоставления в аренду офисных и торговых помещений различным клиентам. Максимальная площадь, арендованная одним клиентом, составляет 6,8% от общей площади, сдаваемой в аренду.

**Риск ликвидности**

Риск ликвидности определяется как риск того, что организация столкнется с трудностями в выполнении обязательств, связанных с финансовыми обязательствами. Группа подвержена предъявляемым ежедневным требованиям по своим имеющимся денежным ресурсам. Риск ликвидности управляется высшим руководством Группы. Для обеспечения наличия у Группы достаточных ресурсов для выполнения своих обязательств

руководство использует бюджетирование и прогноз движения денежных средств.

Группа управляет риском ликвидности, основываясь на следующих ключевых компонентах:

- Поскольку Группа имеет долгосрочный горизонт инвестирования, она стремится добиться устойчивой структуры капитала и активно ищет долгосрочное финансирование;
- Соотношение между займами и оцененной стоимостью по доходным проектам между 70% (удовлетворительно) и 80% (максимально);
- Средний срок погашения займа должен превышать 3 года.

В таблице ниже представлены обязательства по состоянию на 31 декабря 2010 г. с разбивкой по их остающимся договорным срокам исполнения. Суммы, представленные в таблице сроков исполнения, представляют собой договорные недисконтированные денежные потоки, включая валовые обязательства по финансовой аренде (до вычета будущих финансовых выплат). Такие недисконтированные потоки денежных средств отличаются от суммы, включенной в бухгалтерский баланс, поскольку балансовая сумма основывается на дисконтированных денежных потоках.

Когда сумма к уплате не является фиксированной, представляемая сумма определяется с учетом условий, существующих на отчетную дату. Платежи в иностранных валютах пересчитываются с использованием текущих валютных курсов на конец отчетного периода.

Ниже представлен анализ сроков исполнения финансовых обязательств по состоянию на 31 декабря 2010 г.:

**31 декабря 2010 г.**

	<b>Балансовая стоимость</b>	<b>Договорное движение денежных средств</b>	<b>Менее 1 года</b>	<b>1-3 года</b>	<b>3-5 лет</b>	<b>Более 5 лет</b>
<i>В тысячах долларов США</i>						
<b>Непроизводные финансовые обязательства</b>						
Заемствования, исключая обязательства по финансовой аренде	830 338	945 052	47 890	348 401	548 761	-
Обязательства по финансовой аренде	6 116	22 799	744	1 456	1 455	19 144
Депозиты арендаторов	18 091	25 958	4 307	13 895	4 193	3 563
Задолженность поставщикам и подрядчикам и прочая кредиторская задолженность, исключая налоги к уплате	56 777	56 777	56 777	-	-	-
<b>Итого будущие платежи, включая будущие платежи по погашению основной суммы и процентов</b>	<b>911 322</b>	<b>1 050 586</b>	<b>109 718</b>	<b>363 752</b>	<b>554 409</b>	<b>22 707</b>

Группа стремится поддерживать стабильную базу финансирования, в основном состоящую из займов, задолженности поставщикам и подрядчикам и прочей кредиторской задолженности, а также депозитов арендаторов. Группа инвестирует средства в диверсифицированные портфели ликвидных активов для того, чтобы иметь возможность быстрого и беспрепятственного реагирования на непредвиденные потребности в ликвидности. Портфель ликвидности Группы состоит из денежных средств и их эквивалентов (Примечание 12), выданных займов (Примечание 9) и задолженности покупателей и заказчиков и прочей дебиторской задолженности (Примечание 11). По оценкам руководства, денежные средства и банковские депозиты, входящие в портфель ликвидности, могут быть обращены в наличные денежные средства в течение дня для удовлетворения непредвиденных потребностей в ликвидности.

### **Рыночный риск**

Группа подвергается рыночным рискам. Рыночные риски возникают из открытых позиций по иностранным валютам и из процентных активов и обязательств, все из которых подвергаются общим и специфическим рыночным колебаниям.

### **Валютный риск**

Валютный риск представляет собой риск колебаний стоимости финансовых инструментов по причине изменений курсов валют. Группа подвергается воздействиям колебаний действующих курсов обмена иностранных валют на

ее финансовое положение и на движение денежных средств.

Группа ограничивает воздействие на ее финансовое положение и движение денежных средств колебаний действующих курсов обмена иностранных валют благодаря тому факту, что выручка от арендных платежей и большинство займов выражены в долларах США. Валютная позиция рассматривается высшим руководством на регулярной основе.

В таблице ниже приводится сводка подверженности Группы риску обменных курсов иностранных валют по состоянию на конец отчетного периода:

<i>В тысячах долларов США</i>	<b>31 декабря 2010 г.</b>	
	<b>долл. США</b>	<b>евро</b>
<b>Денежные финансовые активы</b>		
Займы выданные	11 002	-
Денежные средства и их эквиваленты	33 854	84
Задолженность покупателей и заказчиков и прочая дебиторская задолженность	30 741	-
<b>Итого денежные финансовые активы</b>	<b>75 597</b>	<b>84</b>
<b>Денежные финансовые обязательства</b>		
Заимствования, исключая обязательства по финансовой аренде	(830 116)	-
Депозиты арендаторов	(17 031)	-
Задолженность поставщикам и подрядчикам и прочая кредиторская задолженность, исключая налоги к уплате	(39 819)	(5 522)
<b>Итого денежные финансовые обязательства</b>	<b>(886 966)</b>	<b>(5 522)</b>
<b>Чистая позиция по балансовому отчету</b>	<b>(811 369)</b>	<b>(5438)</b>

Приведенный выше анализ включает в себя только денежные активы и обязательства. Неденежные активы не рассматриваются как приводящие к существенным валютным рискам.

В приведенной ниже таблице представлен анализ чувствительности прибылей и убытков, а также капитала к обоснованно возможным изменениям обменных курсов, применяемых на отчетную дату, которые имеют отношение к функциональной валюте Группы, все прочие переменные остаются неизменными.

<i>В тысячах долларов США</i>	<b>31 декабря 2010 г.</b>
<i>Влияние на прибыли и убытки:</i>	
Укрепление доллара США на 10%	(81 137)
Ослабление доллара США на 10%	81 137
Укрепление евро на 10%	(544)
Ослабление евро на 10%	544

### **Риск процентной ставки**

Колебания рыночных процентных ставок оказывают влияние на финансовое положение и потоки денежных средств Группы. Процентные маржи могут увеличиваться как результат таких изменений, но могут и уменьшаться или создавать убытки в случае наступления неожиданных колебаний.

Группа не имеет официальных внутренних регламентов и процедур для управления риском процентной ставки, ввиду того что руководство считает данный риск несущественным для деятельности Группы. Руководство регулярно отслеживает и устанавливает пределы уровня несоответствия пересчета процентной ставки, который может осуществляться. В таблицах ниже представлена общая подверженность Группы рискам процентной ставки.

Зависимость выданных займов Группы от сроков исполнения по контрактам и дат переоценки являются следующими:

<i>В тысячах долларов США</i>	<b>31 декабря 2010 г.</b>
- в течение 1 года или менее	11 002
<b>Итого займы выданные</b>	<b>11 002</b>

В таблицах ниже представлены совокупные суммы финансовых обязательств Группы по балансовым стоимостям, разбитые на категории в зависимости от более раннего из следующего: переоценка контрактных процентов или наступление сроков исполнения:

<i>В тысячах долларов США</i>	<b>31 декабря 2010 г.</b>
- в течение 6 месяцев или менее	7 044
- в течение 6-12 месяцев	7 145
- в течение 1-5 лет	816 149
<b>Итого заимствования, исключая обязательства по финансовой аренде</b>	<b>830 338</b>

Обязательства по финансовой аренде:

<i>В тысячах долларов США</i>	<b>31 декабря 2010 г.</b>
- не более одного года	696
- более 1 года, но не более 5 лет	2 098
- более 5 лет	3 322
<b>Итого действующая сумма минимальных арендных платежей</b>	<b>6 116</b>

Депозиты арендаторов:

<i>В тысячах долларов США</i>	<b>31 декабря 2010 г.</b>
- не более одного года	3 208
- более 1 года, но не более 5 лет	13 600
- более 5 лет	1 283
<b>Итого депозиты арендаторов</b>	<b>18 091</b>

Все долговые инструменты Группы проходят переоценку в течение четырех лет.

Заимствования Группы, исключая обязательства по финансовой аренде, деноминированы в следующей валюте:

<i>В тысячах долларов США</i>	<b>31 декабря 2010 г.</b>
- доллары США	830 116
- российские рубли	222
<b>Итого заимствования, исключая обязательства по финансовой аренде</b>	<b>830 338</b>

Обязательства по финансовой аренде деноминированы в российских рублях.

Эффективная процентная ставка по состоянию на отчетную дату является следующей:

	<b>31 декабря 2010 г.</b>
Займы от банков	5,4%
Займы от других компаний	20,0%
Обязательства по финансовой аренде	11,3%
Депозиты арендаторов	12,3%

Для минимизации риска процентной ставки руководство Группы стремится иметь:

- средние процентные ставки ниже верхних предельных ставок, если проект будет с большим внешним финансированием;
- исходя из долгосрочной перспективы получения денежных средств – оптимальное сочетание финансирования по плавающим и фиксированным ставкам по всем финансовым обязательствам;
- свопы плавающих процентных ставок в фиксированные процентные ставки. Экономическим эффектом таких свопов процентных ставок является конвертирование из плавающих ставок в фиксированные ставки.

Приносящие процент финансовые активы Группы состоят, в основном, из займов, выданных связанным сторонам по фиксированным процентным ставкам. Группа, в большинстве случаев, подвержена риску процентной ставки по долгосрочным заимствованиям и депозитам арендаторов.

Заимствования, предоставленные под плавающие процентные ставки, подвергают Группу риску влияния изменений процентных ставок на денежные потоки. Заимствования с фиксированной процентной ставкой подвергают Группу риску влияния изменений процентной ставки на справедливую стоимость. Политика Группы заключается в том, чтобы держать большинство своих заимствований в инструментах с фиксированной ставкой. Депозиты арендаторов имеют нулевую условную процентную ставку.

### **Географический риск**

Основная часть активов и обязательств Группы находится у контрагентов в Российской Федерации, за исключением выданных займов на сумму 11 002 тыс. долл. США, заимствований на сумму 77 698 тыс. долл. США, прочих активов на сумму 10 701 тыс. долл. США и прочих обязательств на сумму 271 тыс. долл. США, находящихся на Кипре, заимствований на сумму 182 050 тыс. долл. США, находящихся в Австрии, заимствований на сумму 570 369 тыс. долл. США, находящихся в Федеративной Республике Германии, и прочих обязательств на сумму 6 120 тыс. долл. США и 6 495 тыс. долл. США, находящихся, соответственно, на Британских Виргинских островах и в Нидерландах.

### **Ценовой риск**

Группа подвержена риску цены недвижимости и риску цены аренды. У Группы имеются надлежащие политики для мониторинга изменений в рыночных ценах. Кроме этого, большинство договоров аренды имеет хорошо определенные пункты, в соответствии с которыми Группа может провести по арендным ценам повторные переговоры при ухудшении условий на рынке таким образом, чтобы устранить риски арендной цены, которым может быть подвергнута Группа.

**24 Управление капиталом**

Управление капиталом Группы имеет целью обеспечение способности Группы функционировать в качестве непрерывно действующего предприятия для того, чтобы обеспечить доходность акционерам и выгоды другим совладельцам, а также обеспечение оптимальной структуры капитала для уменьшения стоимости капитала. Для того чтобы обеспечивать или поддерживать структуру капитала, Группа может корректировать сумму дивидендов, уплачиваемых акционерам, и доходность капитала для акционеров, а также выпускать акции или продавать активы для уменьшения долга.

Следуя предприятиям отрасли, Группа осуществляет мониторинг достаточности капитала на основании коэффициента заемных средств. Коэффициент рассчитывается делением суммы чистого долга на суммарный капитал. Чистый долг рассчитывается как заимствования, а также задолженность поставщикам и подрядчикам и прочая кредиторская задолженность, отраженные в консолидированном отчете о финансовом положении, за вычетом денежных средств и их эквивалентов. Суммарный капитал рассчитывается как собственные средства, отраженные в бухгалтерском балансе, плюс чистый долг.

В тысячах долларов США

31 декабря 2010 г.

Итого заимствования и задолженность поставщикам и подрядчикам и прочая кредиторская задолженность	913 979
Минус: денежные средства и их эквиваленты	(54 646)
Чистая сумма долга	859 333
Итого капитал	661 058
<b>Итого капитал</b>	<b>1 520 391</b>
<b>Коэффициент заемных средств</b>	<b>56,52%</b>

По состоянию на 31 декабря 2010 г. коэффициенты заемных средств соответствуют прогнозам руководства и сопоставимым показателям в отрасли.

**25 Условные обязательства, договорные обязательства и операционные риски**

**Судебные разбирательства.** В ходе обычной деятельности в тот или иной момент времени против Группы могут подаваться иски. Основываясь на собственных оценках и внутренних профессиональных консультациях, руководство считает, что не будут понесены никакие существенные убытки по таким искам, и, соответственно, в настоящей консолидированной финансовой отчетности резервы на них не выделены.

**Налоговое, валютное и таможенное законодательство.** Российское налоговое, валютное и таможенное законодательство допускает различные толкования и подвержено частым изменениям. Интерпретация руководством такого законодательства в применении к операциям и деятельности Группы может быть оспорена соответствующими региональными и федеральными органами.

Российские налоговые органы могут придерживаться более жесткой позиции и избрать более сложный подход при интерпретации законодательства и результатов налоговых проверок. В том числе они могут придерживаться рекомендаций Высшего Арбитражного Суда по борьбе с уклонением от налогов на основе пересмотра экономического содержания и цели операций. Вышеуказанные аспекты и возможная активизация мероприятий по сбору налогов, направленных на удовлетворение потребностей бюджета, могут привести к значительному повышению степени и частоты проверок со стороны налоговых органов. В частности, существует вероятность, что операции и деятельность, которые в прошлом не оспаривались, будут оспорены. В результате могут быть начислены существенные дополнительные налоги, штрафы и проценты.

Налоговые периоды остаются открытыми для проверки соответствующими налоговыми органами на предмет уплаты налогов в течение трех календарных лет, предшествующих году, за который проводится проверка. В отдельных случаях проверки могут охватывать более длительные периоды.

Российское законодательство по трансфертному ценообразованию предусматривает право налоговых органов на осуществление корректировок в отношении трансфертного ценообразования и начисление дополнительных налоговых обязательств по всем контролируемым операциям в случае, если разница между ценой операции и рыночной ценой превышает 20%.

Контролируемые сделки включают в себя сделки между взаимозависимыми сторонами согласно определению, содержащемуся в Налоговом кодексе РФ, все международные операции (независимо от того, осуществляются ли они между независимыми или связанными сторонами), сделки, при которых цены, используемые одним и тем же налогоплательщиком по аналогичным операциям, различаются более чем на 20% в течение короткого периода времени, а также бартерные операции. Официального руководства в отношении применения этих правил на практике не существует. Арбитражная практика прошлых лет в данной сфере противоречива.

Налоговые обязательства, возникающие в результате операций между компаниями, определяются на основе фактических цен, использовавшихся в таких операциях. Возможно, с развитием толкования правил трансфертного ценообразования в Российской Федерации и изменения методик, применяемых российскими налоговыми органами, такие трансфертные цены будут оспорены. Учитывая тот факт, что правила трансфертного ценообразования в Российской Федерации существуют на протяжении короткого периода времени, последствия таких спорных ситуаций не могут быть оценены с достаточной степенью надежности, однако, они могут быть существенными для финансового состояния и (или) деятельности предприятия в целом.

Группа включает в себя компании, зарегистрированные за пределами России. Налоговые обязательства Группы определяются на основании допущения, что эти компании не облагаются российским налогом на прибыль, поскольку они не имеют постоянного представительства в России. Российское налоговое законодательство не предусматривает детальных правил налогообложения иностранных компаний. Возможно, что с развитием толкования этих правил и с изменением подходов российских налоговых органов в России может быть оспорен статус свободы от налогообложения некоторых или всех иностранных компаний Группы. Последствия такого оспаривания не могут быть оценены с достаточной степенью надежности, однако они могут быть существенными для финансовой позиции и (или) операций предприятия в целом.

Российское налоговое законодательство не дает конкретного руководства в определенных сферах. Группа в тот или иной момент времени принимает интерпретации таких неопределенных сфер, которые уменьшают общую налоговую ставку Группы. Как отмечено выше по тексту, такие налоговые позиции могут стать предметом усиленной проверки в результате недавних изменений в административной и судебной практике; последствия любого оспаривания со стороны налоговых органов не могут быть оценены с достаточной степенью надежности, однако они могут быть существенными для финансовой позиции и (или) операций предприятия в целом.

Руководство Группы считает, что соответствующие положения законодательства интерпретированы им корректно и что налоговые, валютные и таможенные позиции Группы будут подтверждены. Соответственно, по состоянию на 31 декабря 2010 г. резервы на потенциальные налоговые обязательства не создавались.

**Обязательства инвестиционного характера.** По состоянию на 31 декабря 2010 г. Группа имела контрактные обязательства по капитальным вложениям в отношении строящихся офисных зданий на сумму 40 749 тыс. долл. США. Группа уже распределила необходимые ресурсы в отношении этих обязательств. Группа полагает, что будущая чистая прибыль и финансирование будут достаточны для покрытия этого и аналогичных обязательств.

**Заложенные активы и активы с ограничением по использованию.** По состоянию на 31 декабря 2010 г. по кредитным договорам в отношении займов от банков Группа передала в залог инвестиционную собственность со справедливой стоимостью 1 474 194 тыс. долл. США (Примечание 8) и основные средства со справедливой стоимостью 14 678 тыс. долл. США (Примечание 7). По состоянию на 31 декабря 2010 г. заимствования были также обеспечены залогом будущего арендного дохода на сумму в 303 952 тыс. долл. США (Примечание 8).

**Заложенные акции.** По состоянию на 31 декабря 2010 г. по договорам займа от банков Группа передала в залог акции Компании и дочерних компаний:

<i>В тысячах долларов США</i>	31 декабря 2010 г.			
	Количество акций		Доля собственности	
	Обычные	Привилегированные	Обычные	Привилегированные
«Лонгмур Лимитед» (Longmoor Limited)	2 000	-	100%	-
«Вэлласи Лимитед» (Wallasey Limited)	1 000	-	100%	-
«Левисома Трейдинг Лимитед» (Levisoma Trading Limited)	2 000	-	100%	-
«Заткапа Холдингс Лимитед» (Zatkapa Holdings Limited)	1 000	-	100%	-
«Мэйга Инвестментс Лимитед» (Maiga Investments Limited)	1 000	-	100%	-
«Цортис Лимитед» (Tzortis Limited)	1 000	-	100%	-
«Пианконеро Инвестментс Лимитед» (Pianconero Investments Limited)	1 000	-	100%	-
«Мервита Холдингз Лимитед» (Mervita Holdings Limited)	1 000	-	100%	-
«Боксар Холдингс Лимитед» (Boxar Holdings Limited)	1 000	-	100%	-
«Дискавери Рашн Риалти Павелецкая Проджект Лимитед» (Discovery Russian Realty Paveletskaya Project Limited)	132 927	-	99,94%	-
ЗАО «Московский фурнитурный завод»	1 573 601	2 815	100%	92,75%

**Финансовые обязательства.** По состоянию на 31 декабря 2010 г. Группа имеет финансовые обязательства по кредитным договорам в банках. Финансовые обязательства указаны в Примечании 13.

**Гарантии.** Гарантии и прочие обеспечения (включая акции, переданные в залог для обеспечения обязательств третьих лиц и указанные выше в заложенных акциях) являются безотзывным обязательством Группы по совершению платежей в случае неисполнения другой стороной своих обязательств. Группа гарантировала следующие обязательства:

<i>В тысячах долларов США</i>	31 декабря 2010 г.	
	Гарантированные обязательства	Даты платежа гарантированных обязательств
«О1 Пропертиз Лимитед» (ранее «Тоунбол Лимитед»)	85 000	22 ноября 2013 г.
«О1 Пропертиз Лимитед» (ранее «Тоунбол Лимитед»)	34 200	26 ноября 2012 г.
«О1 Пропертиз Лимитед» (ранее «Тоунбол Лимитед»)	24 000	13 декабря 2012 г.
«О1 Пропертиз Лимитед» (ранее «Тоунбол Лимитед»)	24 000	27 июля 2012 г.
<b>Итого гарантии</b>	<b>167 200</b>	

Кроме вышеупомянутых сумм гарантий, компании Группы могут оказаться обязанными выплатить начисленные проценты и прочие штрафы. Руководство считает, что не требуется создание резерва по этим гарантиям в настоящей консолидированной финансовой отчетности.

## 26 Справедливая стоимость финансовых инструментов

Справедливая стоимость представляет собой сумму, на которую может быть обменян финансовый инструмент в ходе текущей операции между заинтересованными сторонами, за исключением случаев вынужденной продажи или ликвидации, наилучшим подтверждением справедливой стоимости является котируемая на рынке цена финансового инструмента.

Оценочная справедливая стоимость финансовых инструментов рассчитана Группой, исходя из имеющейся рыночной информации, когда такая информация существует и считается надежной, и на основе надлежащих методик оценки. Однако для интерпретации рыночной информации в целях определения оценочной справедливой стоимости необходимо применять профессиональные суждения. Российская Федерация продолжает демонстрировать некоторые характеристики развивающегося рынка, и экономические условия



продолжают ограничивать масштаб деятельности на финансовых рынках. Рыночные котировки могут быть устаревшими или отражать сделки по принудительной продаже, и, соответственно, они могут не отражать справедливые стоимости финансовых инструментов. При определении справедливой стоимости финансовых инструментов руководство использовало всю имеющуюся рыночную информацию.

**Денежные средства и их эквиваленты.** Денежные средства и их эквиваленты отражаются по амортизированной стоимости, которая приблизительно соответствует их текущей справедливой стоимости.

**Финансовые активы, отражаемые по амортизированной стоимости.** Оценочная справедливая стоимость финансовых активов, учтенных по справедливой стоимости, основывается на расчетном будущем поступлении денежных средств, которое предполагается получить, дисконтированном по текущим процентным ставкам новых инструментов с аналогичными кредитными рисками и остающимися сроками исполнения. Используемая процентная ставка в 8,32% годовых зависит от кредитного риска контрагента. Балансовая стоимость выданных займов, а также задолженности покупателей и заказчиков и прочей дебиторской задолженности приблизительно равна справедливой стоимости.

**Обязательства, отражаемые по амортизированной стоимости.** Оценочная справедливая стоимость инструментов с фиксированной процентной ставкой и установленным сроком погашения, не имеющих рыночной котировки, основывается на дисконтировании ожидаемых денежных потоков с применением текущих процентных ставок для новых инструментов с аналогичным кредитным риском и сроком до погашения. Справедливая стоимость обязательств, подлежащих погашению по требованию или погашаемых при заблаговременном уведомлении («обязательства, погашаемые по требованию»), рассчитывается как сумма к выплате по требованию, дисконтированная начиная с первой даты потенциального предъявления требования о погашении обязательства. Балансовая стоимость депозитов арендаторов, а также задолженности поставщикам и подрядчикам и прочей кредиторской задолженности приблизительно равна справедливой стоимости. Дисконтные ставки варьируются от 3,51% годовых до 7,53% годовых.

Справедливая стоимость займов основывается на расчетах чистой текущей стоимости займов путем применения дисконтной ставки, основывающейся на рыночных ставках по аналогичным займам, и последовательности всех будущих погашений и поступлений. Ниже приводится сравнение справедливой стоимости и балансовой стоимости активов и обязательств, учтенных по амортизированной стоимости.

В тысячах долларов США	31 декабря 2010 г.	
	Справедливая стоимость	Балансовая стоимость
Займы выданные	11 002	11 002
Задолженность покупателей и заказчиков и прочая дебиторская задолженность	31 259	31 259
Денежные средства и их эквиваленты	54 646	54 646
Займы от банков	814 414	809 656
Займы от других компаний	20 682	20 682
Обязательства по финансовой аренде	6 116	6 116
Депозиты арендаторов	19 755	18 091
Задолженность поставщикам и подрядчикам и прочая кредиторская задолженность	61 163	61 163

## 27 Представление классов финансовых инструментов с измеряемыми категориями

Для целей измерения МСФО (IAS) 39 «Финансовые инструменты: Признание и измерение» подразделяет финансовые активы на следующие категории: (a) займы и дебиторская задолженность; (b) финансовые активы, имеющиеся для продажи; (c) финансовые активы, удерживаемые до погашения, и (d) финансовые активы по справедливой стоимости в составе прибылей и убытков («FVTPL»). Финансовые активы по справедливой стоимости в составе прибылей и убытков подразделяются на две подкатегории: (i) активы, определенные данным образом при первоначальном признании, и (ii) активы, классифицированные как находящиеся в распоряжении для торговли.

В следующей таблице классы финансовых активов приведены в соответствие с данными измеряемыми категориями:

В тысячах долларов США	31 декабря 2010 г.
Займы выданные	11 002
Задолженность покупателей и заказчиков и прочая дебиторская задолженность	31 259

Денежные средства и их эквиваленты	54 646
<b>Итого финансовые активы</b>	<b>96 907</b>

Все финансовые активы Группы включены в категорию займов и дебиторской задолженности. Все финансовые обязательства Группы учитываются по амортизированной стоимости.

## 28 Сделки со связанными сторонами

Для целей настоящей консолидированной финансовой отчетности, стороны считаются связанными, если они находятся под общим контролем, или одна из них имеет возможность контролировать другую, или может оказывать существенное влияние при принятии другой стороной финансовых и операционных решений. При рассмотрении взаимоотношений со всеми связанными сторонами принимается во внимание экономическое содержание таких взаимоотношений, а не только их юридическая форма.

Сделки заключаются в ходе обычной деятельности с держателями крупных пакетов акций, с директорами и с другими связанными сторонами.

Ниже представлены имеющиеся балансы со связанными компаниями по состоянию на 31 декабря 2010 г.:

	31 декабря 2010 г.	
	Непосредственный акционер	Компании под существенным влиянием реального контролирующего акционера
<i>В тысячах долларов США</i>		
Капитализированные затраты на финансирование	-	663
Займы выданные	-	11 002
Задолженность покупателей и заказчиков и прочая дебиторская задолженность	6 501	-
Денежные средства и их эквиваленты	-	17 869
Заемствования	-	(77 698)
Задолженность поставщикам и подрядчикам и прочая кредиторская задолженность	-	(4 653)

Статьями доходов и расходов во взаимоотношениях со связанными сторонами в течении периода с 24 августа по 31 декабря 2010 г. были следующими:

	Период с 24 августа 2010 г. по 31 декабря 2010 г.	
	Непосредственный акционер	Компании под существенным влиянием реального контролирующего акционера
<i>В тысячах долларов США</i>		
Расходы по персоналу	-	(45)
Чистый доход от продажи дочерних компаний (Примечание 29)	-	51 956
Процентный доход	40	2
Процентный расход	-	(488)

В течение периода с 24 августа 2010 г. по 31 декабря 2010 г. Группа передавала свою управленческую функцию на аутсорсинг связанной компании, и сумма в 45 тыс. долл. США учитывается в консолидированном отчете о доходе в составе расходов по персоналу и отчислений в социальные фонды. См. Примечание 19.

В течение отчетного периода общая сумма вознаграждения ключевого руководства, включая зарплаты, премии и отчисления в социальные фонды, составила 2 тыс. долл. США.

По состоянию на 31 декабря 2010 г. Группа предоставила гарантии на сумму 58 200 тыс. долл. США непосредственному акционеру компании «Саластар Инвестментс Лтд» (Salastar Investments Ltd), Кипр. См. Примечание 25.

**29 Приобретение и выбытие дочерних компаний**

В течение отчетного периода Группа приобрела 100% обыкновенных акций компании «Доусон Интернэшнл Инк.» (Dawson INT'L Inc.) (БВО) которая владеет 100% компании «Боксар Холдингс Лимитед» (Boxar Holdings Limited) (Кипр) которая владеет 100% ЗАО «Стройпромпласт» (Российская Федерация) которое является собственником офисного здания площадью 44 581 квадратных метров в г. Москве, Российская Федерация, а также 100% обыкновенных акций компании «Талисия Инвестментс Лимитед» (Talisia Investments Limited) (БВО) которая владеет 100% компании «Левисома Трейдинг Лимитед» (Levisoma Trading Limited) (Кипр) за общее вознаграждение в 51 400 тыс. долл. США. Эти компании составляли скорее группу чистых активов, а не бизнесы в определении МСФО (IFRS) 3 «Объединения бизнесов», поскольку Группа приобрела физические активы, а не сопровождающие процессы.

Ниже приводятся сведения по приобретенным активам и обязательствам:

<i>В тысячах долларов США</i>	<b>Приданная справедливая стоимость</b>
Денежные средства и их эквиваленты	278
НДС к возмещению	7 474
Инвестиционная собственность	171 484
Прочие активы	539
Заимствования, включая финансовую аренду	(118 817)
Задолженность поставщикам и подрядчикам и прочая кредиторская задолженность	(9 558)
<b>Справедливая стоимость идентифицируемых чистых активов дочерней компании</b>	<b>51 400</b>
<b>Итого вознаграждение за покупку приобретаемой компании</b>	<b>(51 400)</b>
Минус: Неденежное вознаграждение	51 400
Минус: Денежные средства и их эквиваленты приобретенной дочерней компании	278
<b>Поступление денежных средств и их эквивалентов при приобретении</b>	<b>278</b>

В период с даты приобретения и до 31 декабря 2010 г. приобретенные дочерние компании не добавили Группе никакого арендного дохода и добавили убыток в 1 466 тыс. долл. США.

В ноябре 2010 г. Группа приобрела 100% обыкновенных акций компании «Дискавери Рашн Риалти Павелецкая Проджект Лимитед» (Discovery Russian Realty Paveletskaya Project Limited) (Каймановы Острова), которая владеет 100% компании «Мэйга Инвестментс Лимитед» (Maiga Investments Limited) (Кипр), компанию «Заткапа Холдингс Лимитед» (Zatkapa Holdings Limited) (Кипр), которая владеет 95,86% ЗАО «Московский фурнитурный завод» (Российская Федерация), 100% компании «Цортис Лимитед» (Tzortis Limited) (Кипр), чье представительство в г. Москве является владельцем офисного здания площадью 24 096 квадратных метров в г. Москве, Российская Федерация, 100% компании «Пианконеро Инвестментс Лимитед» (Pianconero Investments Limited), чье представительство в г. Москве является владельцем офисного здания площадью 26 382 квадратных метров в г. Москве, Российская Федерация, 100% компании «Мервита Холдингз Лимитед» (Mervita Holdings Limited), чье представительство в г. Москве является владельцем офисного здания площадью 21 330 квадратных метров в г. Москве, Российская Федерация, за общее вознаграждение в 108 000 тыс. долл. США. Эти компании составляли скорее группу чистых активов, а не бизнесы в определении МСФО (IFRS) 3 «Объединения бизнесов», поскольку Группа приобрела физические активы, а не сопровождающие процессы.

Ниже приводятся сведения по приобретенным активам и обязательствам:

<i>В тысячах долларов США</i>	<b>Приданная справедливая стоимость</b>
Денежные средства и их эквиваленты	31 981
НДС к возмещению	20 626
Запасы	1 630
Инвестиционная собственность	375 754
Основные средства	24
Прочие активы	588
Заимствования, включая финансовую аренду	(257 714)
Задолженность поставщикам и подрядчикам и прочая кредиторская задолженность	(64 819)
<b>Справедливая стоимость идентифицируемых чистых активов дочерней компании</b>	<b>108 070</b>
Минус: доля меньшинства	(70)
<b>Итого вознаграждение за покупку приобретаемой компании</b>	<b>(108 000)</b>
Минус: Неденежное вознаграждение	108 000
Минус: Денежные средства и их эквиваленты приобретенной дочерней компании	31 981
<b>Поступление денежных средств и их эквивалентов при приобретении</b>	<b>31 981</b>

В период с даты приобретения и до 31 декабря 2010 г. приобретенные дочерние компании не добавили Группе никакого арендного дохода и добавили прибыль в 49 552 тыс. долл. США.

26 ноября 2010 г. Группа приобрела 100% обыкновенных акций компании «Вэлласи Лимитед» (Wallasey Limited) (Кипр), компании «Лонгмур Лимитед» (Longmoor Limited) (Кипр), владеющей 99,9991% ЗАО «Хорус Кэпитал» (Российская Федерация) за 241 351 тыс. долл. США и 0,0009% обыкновенных акций ЗАО «Хорус Кэпитал» (Российская Федерация), владельца офисного здания площадью 179 283 квадратных метра в г. Москве, Российская Федерация, за 3 тыс. долл. США. Эти компании составляли скорее группу чистых активов, а не бизнесы в определении МСФО (IFRS) 3 «Объединения бизнесов», поскольку Группа приобрела физические активы, а не сопровождающие процессы.

Ниже приводятся сведения по приобретенным активам и обязательствам:

<i>В тысячах долларов США</i>	<b>Приданная справедливая стоимость</b>
Денежные средства и их эквиваленты	28 546
Займы выданные	11 002
НДС к возмещению	10 225
Задолженность покупателей и заказчиков и прочая дебиторская задолженность	23 892
Запасы	56 535
Инвестиционная собственность	816 972
Основные средства	16 721
Прочие активы	6 314
Заимствования, включая финансовую аренду	(570 369)
Депозиты арендаторов	(18 091)
Обязательства по договорам аренды земли	(6 116)
Отложенный арендный доход	(25 277)
Задолженность поставщикам и подрядчикам и прочая кредиторская задолженность	(92 774)
Прочие обязательства	(16 226)
<b>Справедливая стоимость идентифицируемых чистых активов дочерней компании</b>	<b>241 354</b>
<b>Итого вознаграждение за покупку приобретаемой компании</b>	<b>(241 354)</b>
Минус: Неденежное вознаграждение	50 495
Минус: Денежные средства и их эквиваленты приобретенной дочерней компании	28 546
<b>Убыль денежных средств и их эквивалентов при приобретении</b>	<b>(162 313)</b>

В период с даты приобретения и до 31 декабря 2010 г. приобретенные дочерние компании добавили Группе арендный доход в 8 577 тыс. долл. США и убыток в 911 тыс. долл. США.

15 декабря 2010 г. Группа приобрела 100% обыкновенных акций компании «Флайбейс Инвестментс Лимитед» (Flybase Investments Limited) (Кипр) и 100% обыкновенных акций компании «Эффьюзив Холдинг Лимитед» (Effusive Holding Limited) (Кипр), которая владеет 100% ЗАО «Водный Стадион Спорт Инвест» (Российская Федерация), владельца офисного здания площадью 79 234 квадратных метров в г. Москве, Российская Федерация, за 69 810 тыс. долл. США. Эти компании составляли скорее группу чистых активов, а не бизнесы в определении МСФО (IFRS) 3 «Объединения бизнесов», поскольку Группа приобрела физические активы, а не сопровождающие процессы.

Ниже приводятся сведения по приобретенным активам и обязательствам:

<i>В тысячах долларов США</i>	<b>Приданная справедливая стоимость</b>
Денежные средства и их эквиваленты	199
НДС к возмещению	12 834
Инвестиционная собственность	102 864
Прочие активы	231
Заимствования, включая финансовую аренду	(26 259)
Задолженность поставщикам и подрядчикам и прочая кредиторская задолженность	(20 011)
Прочие обязательства	(48)
<b>Справедливая стоимость идентифицируемых чистых активов дочерней компании</b>	<b>69 810</b>
<b>Итого вознаграждение за покупку приобретаемой компании</b>	<b>(69 810)</b>
Минус: Денежные средства и их эквиваленты приобретенной дочерней компании	199
<b>Убыль денежных средств и их эквивалентов при приобретении</b>	<b>(69 611)</b>

В период с даты приобретения и до 31 декабря 2010 г. приобретенные дочерние компании не добавили Группе никакого арендного дохода и добавили убыток в 4 тыс. долл. США.

21 декабря 2010 г. Группа приобрела 100% обыкновенных акций компании «Сандикс Груп Б.В.» (Sandix Group B.V.) (Нидерланды) за 33 тыс. долл. США.

Ниже приводятся сведения по приобретенным активам и обязательствам:

<i>В тысячах долларов США</i>	<b>Приданная справедливая стоимость</b>
Задолженность покупателей и заказчиков и прочая дебиторская задолженность	42
Задолженность поставщикам и подрядчикам и прочая кредиторская задолженность	(9)
<b>Справедливая стоимость идентифицируемых чистых активов дочерней компании</b>	<b>33</b>
<b>Итого вознаграждение за покупку приобретаемой компании</b>	<b>(33)</b>
Минус: Неденежное вознаграждение	24
<b>Убыль денежных средств и их эквивалентов при приобретении</b>	<b>(9)</b>

27 декабря 2010 г. Группа приобрела 100% обыкновенных акций компании «Селера Корпорейшн» (Celera Corporation) (БВО) за номинальную стоимость в 1 долл. США.

30 декабря 2010 г. Группа продала 100% обыкновенных акций компании «Пекрикс Холдингз Лимитед» (Pekrix Holdings Limited) (Кипр), представительство которой владело зданием в г. Москве, Российская Федерация, за 42 514 тыс. долл. США.

Ниже приводятся сведения по проданным активам и обязательствам и возникшему финансовому результату:

<i>В тысячах долларов США</i>	<b>Балансовая стоимость</b>
Денежные средства и их эквиваленты	63
НДС к возмещению	7 030
Задолженность покупателей и заказчиков и прочая дебиторская задолженность	5 606
Инвестиционная собственность	55 203
Заимствования, включая финансовую аренду	(77 029)
Задолженность поставщикам и подрядчикам и прочая кредиторская задолженность	(315)
<b>Справедливая стоимость идентифицируемых чистых обязательств дочерней компании</b>	<b>(9 442)</b>
Доход от продажи дочерних компаний (Примечание 28)	51 956
<b>Итого полученное вознаграждение за покупку</b>	<b>42 514</b>
Минус: Неденежное вознаграждение	(42 514)
Минус: Денежные средства и их эквиваленты выбытой дочерней компании	(63)
<b>Убыль денежных средств и их эквивалентов при выбытии</b>	<b>(63)</b>

Чистая прибыль от продажи была признана в консолидированном отчете о совокупном доходе.

### **30 Последующие события**

04 марта 2011 г. Группа передала в залог 3 000 акций или 100% обыкновенного акционерного капитала компании «Эффьюзив Холдинг Лимитед» (Effusive Holding Limited) по договору о предоставлении кредитной линии третьим лицам в размере 67 000 тыс. долл. США.

29 апреля 2011 г. 50 акций или 100% обыкновенного акционерного капитала ЗАО «Водный Стадион Спорт Инвест» были переданы в залог по договору о предоставлении банком кредитной линии Группе.

6 мая 2011 г. было получено решение от российских налоговых органов о возмещении накопленного НДС в размере 15 035 тыс. долл. США. 27 июня 2011 г. указанная сумма была перечислена на банковские счета компаний Группы.

27 мая 2011 г. непосредственный акционер Компании компания «Саластар Инвестментс Лтд» (Salastar Investments Ltd) (Кипр) передала 617 акций или 4,7462% обыкновенного акционерного капитала «О1 Пропертиз Лимитед» (ранее «Тоунбол Лимитед») непосредственному акционеру Компании – компании «Конистон Менеджмент Лимитед» (Coniston Management Limited) (БВО). На дату настоящего отчета доля непосредственных акционеров компаний «Саластар Инвестментс Лтд» (Salastar Investments Ltd) (Кипр) и «Конистон Менеджмент Лимитед» (Coniston Management Limited) (БВО) в обыкновенном акционерном капитале Компании составляла 95,25 и 4,75% соответственно.

30 мая 2011 г. Компания приняла решение изменить свое название на «О1 Пропертиз Лимитед».

01 июня 2011 г. Группа приобрела 2 500 акций или 50% обыкновенного акционерного капитала «Тааво Энтерпрайзис Лимитед» (Taavo Enterprises Limited) за 9 583 тыс. долл. США.

Заключение Независимого аудитора представлено на страницах 4 и 5.

# **«o1 пропертиз» (o1 properties )**

**ОТЧЕТ МЕНЕДЖМЕНТА ЗА 2010 Г.**



# **1 ГРУППА «О1 ПРОПЕРТИЗ» В 2010 Г. И СТРАТЕГИЧЕСКИЕ ПЛАНЫ НА 2011 Г.**

2010 г. – первый год существования Группы «О1 Пропертиз» (O1 Properties). Соответственно, основные транзакции заключались в приобретениях всего портфеля в результате ряда сделок, осуществленных в 4 квартале 2010 г.

При каждом приобретении компания «О1 Пропертиз» проводила инвестиционный анализ по каждому приобретаемому офисному зданию. Мы твердо верим, что фокус на одном классе активов обеспечивает конкурентные преимущества с точки зрения нахождения подходящих сделок, ноу-хау в области управления активами и знания местного рынка. Благодаря фокусу на московском офисном рынке, «О1 Пропертиз» может эффективно использовать свои ресурсы на целевые инвестиции в офисную недвижимость, отвечающие инвестиционным критериям Компании. Продолжение в 2011 г. фокусирования на классе офисных активов позволяет «О1 Пропертиз» и далее расширять значительный опыт, обеспечивающий успех операций Группы. Однако мы не стремимся к использованию ошеломляющих решений, а предпочитаем хорошо продуманный стратегический рост.

«О1 Пропертиз» будет стремиться к обеспечению поступательного роста и созданию ценности для своих акционеров. В ближайшие годы мы намерены и далее увеличивать наш портфель за счет приобретения офисной недвижимости по всей Москве. Исходя из нашего опыта на данный момент, нашего текущего уровня рыночной активности, и доступа «О1 Пропертиз» к финансовым ресурсам, мы оптимистичны относительно нашей способности использовать рыночные возможности. Инвестиционные решения в «О1 Пропертиз» принимаются на основании анализа местного московского рынка и уровня здания в его местной среде с точки зрения расположения, размера, и качества. Стратегия «О1 Пропертиз» предусматривает выход на новые рынки и создание критической массы за счет приобретения долгосрочных обеспеченных активов.

Когда будет достигнута критическая масса и обеспечено глубокое знание местных условий, «О1 Пропертиз» сможет искать другие возможности в сфере недвижимости, включая перепозиционирование и строительство активов и принятие дополнительных лизинговых рисков.

## 2 СТРАТЕГИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

### А. ОПЕРАЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ

В конце 2010 г. – портфель «О1 Пропертиз» состоял из 5 завершенных бизнес-центров и 3 бизнес-центров, строительство которых близилось к завершению, с арендуемой площадью приблизительно 300 000 кв. м и контрактной арендной платой на конец периода в 86 млн. долл. США.

Приносящий доход портфель из 5 активов, приобретенных «О1 Пропертиз» в ноябре 2010 г., испытывал стабилизированный рост арендного дохода и увеличение объема аренды, что позволило заработать 87 млн. долл. США чистых арендных поступлений за весь 2010 г. В сводном счете прибылей и убытков мы учли только часть обеспеченного арендного дохода по причине того факта, что «О1 Пропертиз» приобрели портфель из 5 приносящих доход активов только в конце ноября 2010г.

Средний оставшийся арендный срок составляет приблизительно 3,1 года. Среднесрочные и долгосрочные договоры аренды обеспечивают основу стабильного денежного потока, подкрепляемого надежной арендаторской структурой. В течение следующих трех лет, площади по приблизительно 65% существующих на данный момент арендных договоров должны быть пересданы с точки зрения переходящей арендной платы. Исходя из зарегистрированного в прошлом коэффициента удержания арендаторов, мы оптимистически смотрим на возможность пересдачи большей части занимаемых на данный момент площадей тем же самым арендаторам по тем же самым или более высоким арендным тарифам, поскольку ряд арендных договоров был подписан еще до арендного пика докризисного периода в 2005-2007 гг. Долгосрочный стабильный арендный доход и надежность наших крупных арендаторов обеспечивали серьезный актив в прошлые годы и будут продолжать обеспечивать надежный фундамент для осуществления стратегии поступательного роста.

Крепкие взаимоотношения с нашими арендаторами и прекрасное умение определять нужды арендаторов обеспечивают превосходный коэффициент удержания. В 2010 г. истекали сроки арендных договоров, составляющих приблизительно 10% портфеля (около 15 500 м<sup>2</sup>). Мы сумели возобновить 71% истекающих договоров аренды (приблизительно 12 500 м<sup>2</sup>) на тех же самых или лучших условиях. На остальную площадь (приблизительно 5 000 м<sup>2</sup>) были подписаны на рыночных условиях новые арендные договора с новыми кредитоспособными международными и местными арендаторам (такими как Хемофарм, Mail.ru, и Кофе Хауз). Таким образом, к концу 2010 г. не используемая в операциях часть нашего портфеля составляла менее 2%.

К концу 2011 г. на балансе «О1 Пропертиз» должен оказаться на 100% принадлежащий Компании приносящий доход портфель, состоящий из 3 совершенно новых офисных проектов и 5 завершенных проектов переоборудования офисных площадей.

<b>Основные характеристики портфеля</b>	<b>31 декабря 2009 г.*</b>	<b>31 декабря 2010 г.</b>
Количество завершенных бизнес-центров	5	5
Количество завершенных зданий	25	25
Количество бизнес-центров в процессе строительства	3	3
Количество зданий в процессе строительства	7	7
Рыночная стоимость завершенных объектов (млн. долл. США)	800	813
Рыночная стоимость объектов в процессе строительства (млн. долл. США)	264	674
Общая рыночная стоимость портфеля (млн. долл. США)	1 064	1 487
Приносящий доход портфель		
Контрактная арендная плата (млн. долл. США)	86	86
Оценка дохода	12,0%	11,3%
Приблизительная арендуемая площадь (кв. м)	169 000	169 000
Незаполненная площадь (% арендуемой площади)	4,8%	1,2%
Срок аренды (лет)	3,4	3,1
Средняя стоимость за кв. м (долл. США)	4 736	4 809
Средняя арендная плата за кв. м (долл. США в год)	507	510

\* ориентировочно за 2009 г.

## **В. ИНВЕСТИЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ**

### **Новые приобретения**

В течение 2010 г. мы приобрели следующие проекты:

- 5 приносящих доход активов – 169 000 м<sup>2</sup> арендуемой площади, программа восстановления, расположение в центральном бизнес районе, почти полностью сданы;
- Олимпия – 45 128 м<sup>2</sup> арендуемой площади, 3 офисных здания по концепции бизнес-парка, расположенных на Ленинградском шоссе, завершение строительства планируется на 3 квартал 2011 г.;
- Проект Вивальди – 48 100 м<sup>2</sup> арендуемой площади, офисное здание, расположенное в центральном бизнес районе, завершение строительства планируется на 4 квартал 2011 г.;
- Проект Лайтхаус – 27 600 м<sup>2</sup> арендуемой площади, офисное здание, расположенное в центральном бизнес районе, завершение строительства планируется на 4 квартал 2011 г.

## **С. ФИНАНСОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ**

### **Долговое финансирование**

По состоянию на 31 декабря 2010 г. общая сумма задолженности «О1 Пропертиз» составляла 830 млн. долл. США (не считая задолженностей по финансовой аренде). Данная цифра включает один инвестиционный заем на сумму 571 млн. долл. США и три строительных займа на сумму 259 млн. долл. США. Около 85% нашего общего долга хеджируется свопами и фиксированными ставками, 15% являются плавающими. Корпоративный коэффициент ипотечной задолженности составляет 56%. С учетом потока наличности «О1 Пропертиз» в 55 млн. долл. США, чистый коэффициент ипотечной задолженности находится на уровне 52%. Средний срок долга составляет 3,25 года и должен быть увеличен за счет планируемой замены строительных займов на инвестиционные в 2011-2012 гг., что также обеспечит некоторое высвобождение средств.

В 2011 г. у нас также будет хороший коэффициент покрытия обслуживания долга (Доля чистого дохода (NRI) / Обслуживание долга), составляющий 1,5 по группе, и чистый коэффициент ипотечной задолженности в 52%, что соответствует целевому диапазону «О1 Пропертиз» в 50-55%. Прогнозируемая на 2011 г. средневзвешенная процентная ставка по группе составляет 7,3% годовых. До сентября 2012 г. у нас нет потребности в рефинансировании.

### **Капитал**

Определенная в соответствии с МСФО стоимость капитала составила 661 млн. долл. США. В 2011 г. и в последующие годы планируются выплаты дивидендов.

### **Персонал**

По состоянию на 31 декабря 2010 г. в штате Группы числилось 46 человек. В течение 2011 г. количество сотрудников «О1 Пропертиз» возрастет в результате новых планируемых приобретений.

### 3 ПОКАЗАТЕЛИ EPRA

Индекс EPRA – хорошо известный международный индекс, определяющий эффективность крупнейших допущенных к торговле на бирже европейских и североамериканских компаний, занимающихся недвижимостью. Европейская общественная ассоциация недвижимости (EPRA) представляет интересы крупных европейских управляющих компаний и способствует развитию и присутствию на рынке европейских государственных компаний, работающих с недвижимостью.

Ключевые показатели EPRA		2010 г.
1	Поступления EPRA	119
2	Чистая стоимость активов EPRA (NAV)	660 982
3	Чистая стоимость активов, тройная, EPRA (NNNAV)	656 233
4	(a) Чистый первоначальный доход EPRA (NIY)	10,7%
	(b) «Пополненный» чистый первоначальный доход EPRA (NIY)	11,0%
5	Коэффициент свободных площадей EPRA	1,5%

#### Поступления EPRA

Поступления EPRA являются показателем эффективности портфеля недвижимости и, как таковые, в целом соответствуют нашим финансовым расчетам. Этот показатель не включает никакие компоненты, не имеющие отношения к основным и повторяющимся показателям портфеля, в том числе результаты переоценки или результаты продаж имущества.

Поступления EPRA (в тыс. долларов США)		31 декабря 2010 г.
Поступления согласно Отчету о прибылях и убытках в соответствии с МСФО		94 902
(a)	Изменения в стоимости инвестиционной недвижимости, строящейся недвижимости, предназначенной для инвестирования	- 41 491
(b)	Прибыли или убытки от распоряжения инвестиционной недвижимостью, строящейся недвижимостью, предназначенной для инвестирования и дочерних компаний	- 51 956
(c)	Изменения в справедливой стоимости финансовых инструментов и соответствующих расходов на завершение проекта	- 1 336
Поступления EPRA		119

## EPRA NAV и NNNAV

Задача показателя EPRA NAV состоит в определении справедливой стоимости чистых активов на постоянной долгосрочной основе. Активы и пассивы, которые обычно не создаются при нормальных обстоятельствах, такие как справедливая стоимость финансовых производных инструментов или отложенные налоги с надбавок к оценке имущества, соответственно, сюда не входят. Цель показателя EPRA NNNAV – отражать чистую стоимость активов, включая корректировки справедливой стоимости по всем существенным статьям баланса, не учитываемым по справедливой стоимости как часть EPRA NAV. В EPRA NNNAV не учитываются условные задолженности, описанные в Примечании 25.

<b>EPRA NNNAV (в тыс. долларов США)</b>	<b>31 декабря 2010 г.</b>
<b>NAV</b>	<b>660 985</b>
Инвестиционная собственность в процессе строительства (при использовании стоимостного опциона в соответствии с МСФО (IAS) 40)	0
Справедливая стоимость финансовых инструментов	3 851
<b>EPRA NAV</b>	<b>664 836</b>
Справедливая стоимость финансовых инструментов	- 3 851
Справедливая стоимость долга	- 4 756
Отложенный налог	4
<b>EPRA NNNAV</b>	<b>656 233</b>

## Чистый первоначальный доход EPRA (NIY)

EPRA NIY рассчитывается как арендный доход в годовом исчислении, определенный на основании переходящих денежных арендных платежей на балансе на дату его составления, за вычетом невозмещаемых операционных расходов в связи с эксплуатацией имущества, деленных на валовую рыночную стоимость имущества.

## «Пополненный» чистый первоначальный доход EPRA (NIY)

«Пополненный» чистый первоначальный доход EPRA (NIY) рассчитывается путем корректировки EPRA NIY в связи с истечением сроков аренды без внесения арендной платы.

	<b>31 декабря 2010 г.</b>
<b>Инвестиционная собственность – полностью принадлежащая компании*</b>	<b>1 473 205</b>
За вычетом строящейся недвижимости	- 670 000
<b>Портфель завершенной недвижимости</b>	<b>803 205</b>
Переходящий арендный доход в годовом исчислении	86 306
Чистая арендная плата в годовом исчислении	86 306
«Дополнительная арендная плата по истечении периодов аренды без внесения арендной платы или других поощрений в рамках аренды»	1 968
<b>«Пополненная» чистая арендная плата в годовом исчислении</b>	<b>88 274</b>
<b>EPRA NIY</b>	<b>10,7%</b>
<b>EPRA «Пополненный» NIY</b>	<b>11,0%</b>

\* Включая недвижимость, используемую в наших собственных целях

**Коэффициент свободных площадей EPRA (NIY)**

В целях поощрения предоставления сравнительных показателей и последовательного раскрытия показателей наличия свободных площадей, EPRA определила единый показатель наличия свободных площадей. Коэффициент свободных площадей EPRA выражен в процентах, представляя ERV (расчетную стоимость аренды) свободных площадей, деленную на ERV всего портфеля. Коэффициент свободных площадей рассчитывается для всех завершенных объектов недвижимости, за исключением недвижимости в процессе строительства.

<b>Коэффициент свободных площадей EPRA</b>	<b>31 декабря 2010 г.</b>
Расчетная стоимость аренды (ERV)	84 675
ERV свободных площадей	1 300
Коэффициент свободных площадей	1,5%

## **4 СТРАТЕГИЯ ПРИОБРЕТЕНИЙ КАК ОСНОВА РОСТА КАПИТАЛИЗАЦИИ «О1 ПРОПЕРТИЗ»**

### **А. ВЫБОР АКТИВОВ (РОЛЬ ВЛАДЕЛЬЦА)**

Успешные приобретения в 2010 г. приближают Группу «О1 Пропертиз» к достижению стратегических целей по строительству сильной и высоко котируемой группы по работе с недвижимостью. В отчетном году, приобретения осуществлялись на высоком уровне опыта и знаний при выборе активов, в ходе управления имуществом и в процессе работы финансовых групп. Основным нашим критерием является местоположение активов. Наши приобретения 2010 г. отвечают этим критериям и осуществлялись сильными командами, работающими с учетом, как наших факторов эффективности, так и ключевых ценностей.

Осуществляя поиск новых приобретений, мы нацелены на офисные центры в первоклассных, доминирующих зонах Москвы. Все проекты должны быть хорошего и очень хорошего качества согласно нашей внутренней рейтинговой системе и должны иметь потенциал повышения их стоимости нашими менеджерами проектов. Кроме того, мы должны иметь возможность приобретения актива по реалистичной цене. Московский рынок еще не достаточно вырос, и мы все еще можем покупать недвижимость по разумным ценам. Все проекты анализируются с точки зрения соответствия стратегии и критериям желаемой внутренней нормы доходности, дохода на денежные средства и соотношения риск/доход.

Каждый год «О1 Пропертиз» проводит анализ нашего текущего портфеля с точки зрения владения/продажи, исходя из прошлых показателей и будущего потенциала. Независимые внешние оценщики на регулярной основе оценивают нашу недвижимость. Кроме того, у нас существует собственная внутренняя рейтинговая система для офисных зданий. Рост обусловлен, прежде всего, большим инвесторским спросом на офисную недвижимость.

### **В. УПРАВЛЕНИЕ АКТИВАМИ (РОЛЬ ОПЕРАТОРА)**

Мы придерживаемся стратегического взгляда, что объекты должны постоянно совершенствоваться за счет качественного подбора арендаторов и расширения, обновления и переоборудования в целях обеспечения первоклассных услуг и технических возможностей. Если мы сможем постоянно повышать качество и привлекательность наших торговых центров благодаря управлению имуществом, то мы сохраним и увеличим стоимость нашего актива. Это стратегическая подоплека в основе наших последовательных действий по созданию офисных зданий в Москве. Тесно сотрудничая с коллегами, занимающимися управлением активами, управляющие недвижимостью (Хайнс (Hines), Мой Дом, Савацкий, Парагон Констракшн (Paragon Construction)) играют ключевую роль при определении тенденций и изменений в нуждах арендаторов и посетителей. Они учитываются при принятии решений о расширении, обновлении, или переоборудовании – или всего вместе – каждого из наших существующих на данный момент активов.



## **С. ФИНАНСИРОВАНИЕ И КОНТРОЛЬ (РОЛЬ КОНТРОЛЕРА)**

«О1 Пропертиз» работает в хозяйственном секторе, требующем высоких капитальных затрат. У нас также есть долгосрочный инвестиционный горизонт. Со стратегической финансовой точки зрения, если мы хотим продолжать выполнять свою задачу последовательного увеличения акционерной стоимости, то у нас должна быть оптимальная структура капитала в качестве основы. Это означает сильный баланс, позволяющий финансировать наш бизнес жизнеспособным, безопасным и устойчивым способом, минимизируя при этом капитальные затраты. Наша финансовая структура должна обеспечивать максимизацию маржи между нашими доходами от составляющей наши активы недвижимости и стоимостью капитала, необходимого для ее приобретения и обслуживания. Вот почему оптимальная структура капитала является одним из пяти факторов эффективности Группы и подразумевает следующую стратегическую и долгосрочную финансовую задачу: поддерживать высокую степень доступа акционеров к капиталу за счет расширения нашей инвесторской базы и повышения ликвидности наших акций путем планируемого будущего выхода из компании с использованием либо имеющихся средств в сфере недвижимости (например, Инвестиционные фонды недвижимости (REITs)), либо Первоначального открытого предложения.

**В основе наших целей минимизировать финансовые риски Группы лежат следующие ключевые компоненты:**

- поскольку у нас существует долгосрочный инвестиционный горизонт, мы стремимся к созданию сильной структуры капитала и занимаемся активными поисками долгосрочного финансирования;
- коэффициент ипотечной задолженности (LTV) на стабилизированном прогнозируемом уровне между 55% (норма) и 70% (максимум);
- средние процентные ставки ниже ожидаемых максимальных ставок, в случае если для проекта потребуются заемные средства свыше нормального уровня;
- средний срок займа должен быть более 3,0 лет (планируется с 2011 г. и в последующие годы);
- с точки зрения долгосрочных стабильных денежных поступлений, мы нацелены на оптимальное соотношение между финансированием по плавающим и фиксированным ставкам по всем финансовым обязательствам, с предпочтением фиксированной ставки в текущих условиях волатильности рынка;
- инвестиции в той же валюте, что и будущий поток арендного дохода и выручка при выходе из компании.

## 5 УПРАВЛЕНИЕ РИСКАМИ

Цели управления рисками «О1 Пропертиз» состоят в следующем: никаких существенных сюрпризов, никаких решений без достаточной информации и никаких крупных упущенных возможностей. Эти три цели подкрепляются и обеспечиваются несколькими принципами, в том числе:

- четко определенной структурой корпоративного руководства;
- организационной моделью, основанной на разделении ролей Владельца, Оператора и Контролера;
- поддержанием четырех важных корпоративных ценностей (обмен знаниями, предсказуемость, работа в команде и постоянное совершенствование);
- проактивным и оперативным управлением имуществом и активами;
- коллективным принятием решений на основании адекватной информации с соблюдением четко определенных ограничений по всем существенным бизнес транзакциям, действиям и решениям, а также транзакциям, действиям и решениям, потенциально связанным с повышенным риском;
- сильным и независимым надзором за операционной эффективностью управления рисками и систем и мер внутреннего контроля.

Политика управления финансовыми рисками Группы также описана в Примечании 23 к консолидированной финансовой отчетности.

## 6 ОБЗОР МОСКОВСКОГО ОФИСНОГО РЫНКА

В течение 2010 г. ситуация на офисном рынке стабилизировалась. Спрос на офисные площади оставался на том же уровне, что и в 2009 г., в то время как объем предложения значительно упал. Коэффициент свободных площадей снизился к концу года, а общие арендные тарифы остались стабильными.

В 2010 г. рынок претерпел значительную географическую сегментацию, феномен, который ранее не был особенно заметен в Москве. Так, в то время как в центральных бизнес районах наблюдался рост спроса, свободные площади уменьшались, и даже увеличивался объем аренды первоклассных помещений, на периферии наблюдалось все большее снижение заполняемости, обусловленное сокращением спроса и избытком предложения.

### Предложение

Как мы и предсказывали, в начале 2010 г. объем предложения офисных площадей значительно снизился, достигнув всего 950 000 м<sup>2</sup> (по сравнению с 1,6 млн. м<sup>2</sup> в 2009 г.). С географической точки зрения, большая часть новых площадей поступила на рынок в зоне между Третьим транспортным кольцом (ТТК) и МКАДом (53%), далее следуют центральные бизнес районы (28%), хотя в зоне между Садовым кольцом и ТТК предложение новых площадей составило только 8%. В областях за МКАДом новые предложения составили 11%.

### Проекты, предложенные в течение 2010 г., включают следующие:

•	Нагатино i-Land Фаза I	150 000 м <sup>2</sup>
•	Преображенская пл.	87 500 м <sup>2</sup>
•	Март Плаза	22 000 м <sup>2</sup>
•	БЦ Легенда	30 000 м <sup>2</sup>
•	БЦ Саммит	18 000 м <sup>2</sup>

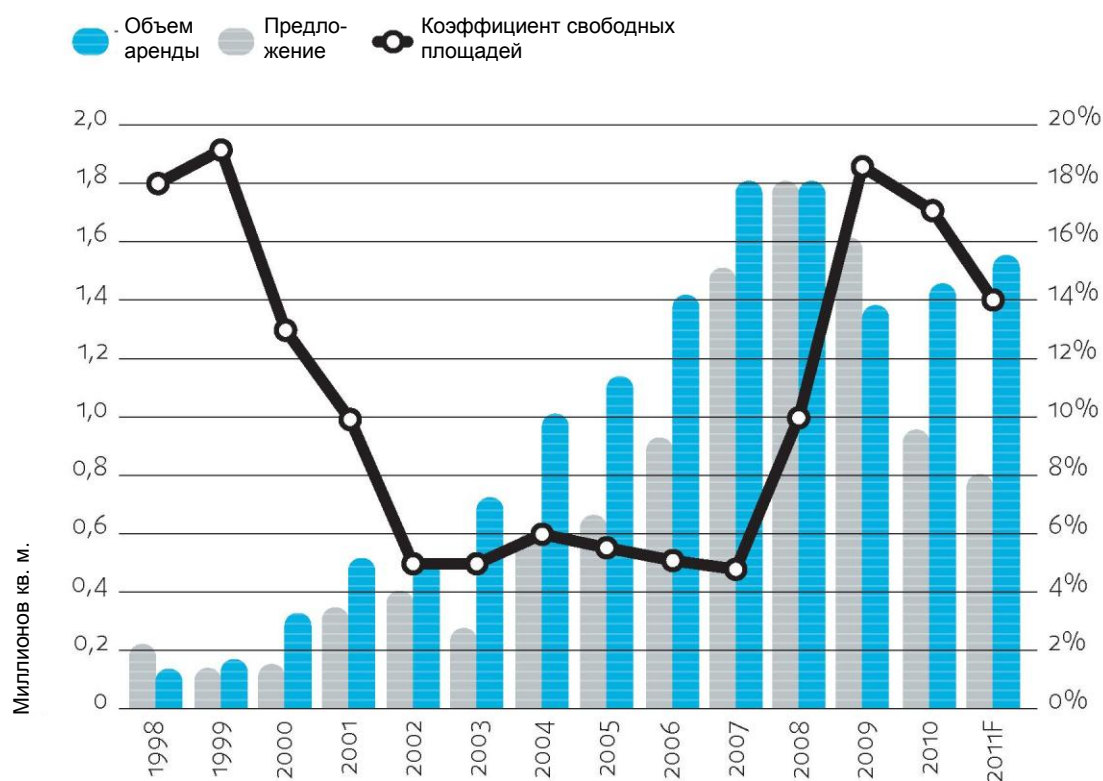
Здания Класса А составили 38% новых предложений, высокая цифра для доли высококачественных площадей. В прошлые годы эта доля всегда была около 20% (22% в 2009 г.).

Значительное увеличение доли Класса А в 2010 г. обусловлено предложением на рынке крупномасштабных проектов Класса А, включая БЦ Домников (68 000 м<sup>2</sup>), Западные Ворота (56 000 м<sup>2</sup>) и другие.

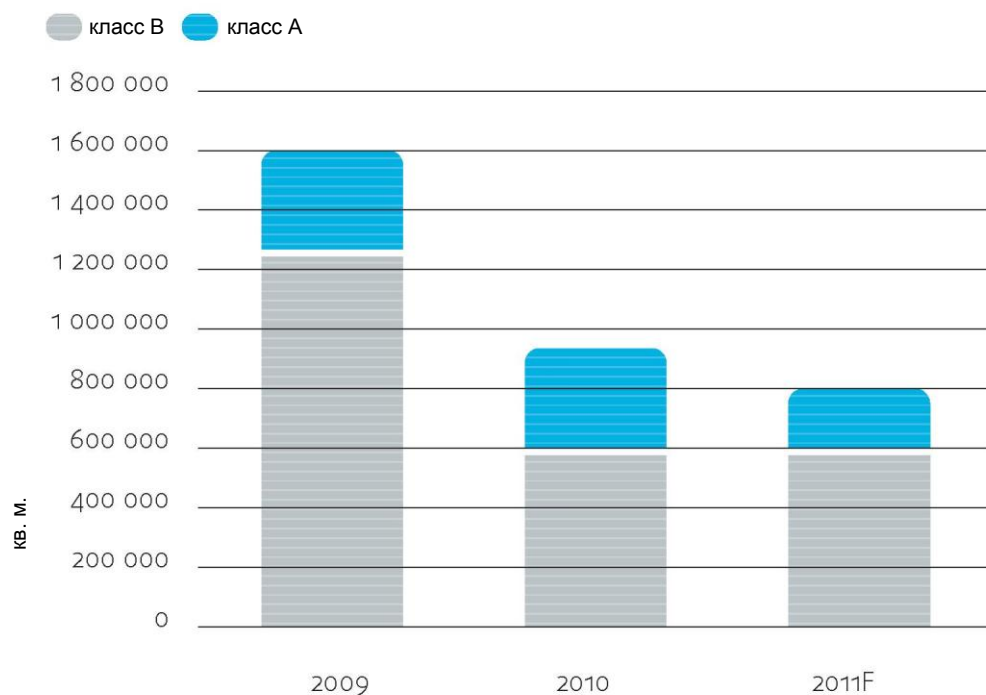
В 2011 г. ожидается умеренное предложение, что объясняется продолжающимися последствиями финансового кризиса. Предварительные признаки показывают, что в 2011 г. новое предложение на рынке может составить около 800 000 м<sup>2</sup>. Среди проектов, которые могут выйти на рынок, можно назвать следующие:

•	Башня Империя	70 000 м <sup>2</sup>
•	БЦ Олимпия	44 000 м <sup>2</sup>
•	БЦ Трио	33 000 м <sup>2</sup>

## Объем аренды, предложение и коэффициент свободных площадей



## Годовое предложение по классам



## Объем аренды

В 2010 г. объем аренды на рынке в результате закрытых сделок составил 1,4 млн. м<sup>2</sup>, так же, как и в 2009 г. Хотя на рынке наблюдался здоровый спрос на площади в течение всего года, последний квартал оказался самым непродуктивным с точки зрения объема сделок, и в результате годовой объем аренды не превысил показателей прошлого года.

Хотя объем аренды остался стабильным, ее состав сильно изменился. Наблюдалось значительное изменение в географических предпочтениях арендаторов и продолжение роста доли Класа А в общем объеме аренды.

Доля центральных бизнес районов в годовом объеме аренды была значительной, на уровне 33%. Мы ожидаем также, что объем сделок для этой зоны останется высоким, поскольку количество свободных площадей все еще велико и составляет 274 000 м<sup>2</sup>, при этом в 2011 г. возможно дополнительное предложение 200 000 м<sup>2</sup> новых площадей.

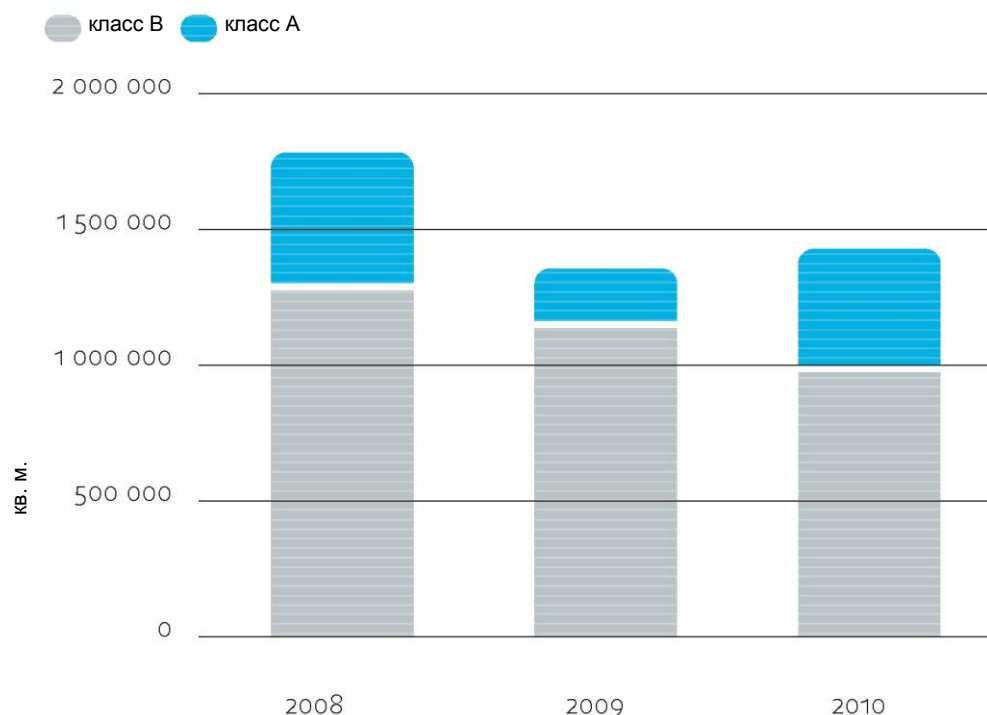
В целом центральные области (центральный бизнес район и зона между Садовым Кольцом и ТТК) составляли 63% от общего годового объема аренды, так же как и в 2009 г.

Доля аренды помещений Класа А увеличилась с 14% в 2009 г. до 32 % в 2010 г. Среди проектов Класа А, в рамках которых были арендованы значительные новые площади, можно назвать следующие: Белая Площадь, Военторг, БЦ Двинцев, Павелецкая Плаза (три фазы), Метрополис и другие.

## В 2010 г. на рынке был закрыт ряд крупных сделок, в том числе:

•	ТНК-ВР	37 700 м <sup>2</sup> в БЦ Нордстар
•	Ай-Би-Эс (IBS)	19 000 м <sup>2</sup> в БЦ Горизонт
•	Спортмастер	16 700 м <sup>2</sup> в БЦ Авиатор
•	Группа Е4	10 000 м <sup>2</sup> в ЦМТ
•	Санофи Авентис (Sanofi Aventis)	9 000 м <sup>2</sup> в БЦ Саммит

## Годовой объем аренды по классам



### Коэффициенты свободных площадей

2010 г. начался с общим коэффициентом свободных площадей в 20%, что было обусловлено экономическим спадом и огромным объемом предложения в 2008 и 2009 гг. Однако, начиная со второго квартала, коэффициент свободных площадей снизился и в течение оставшейся части года колебался на уровне около 16%-17%. К концу четвертого квартала общий коэффициент свободных площадей составлял 17%.

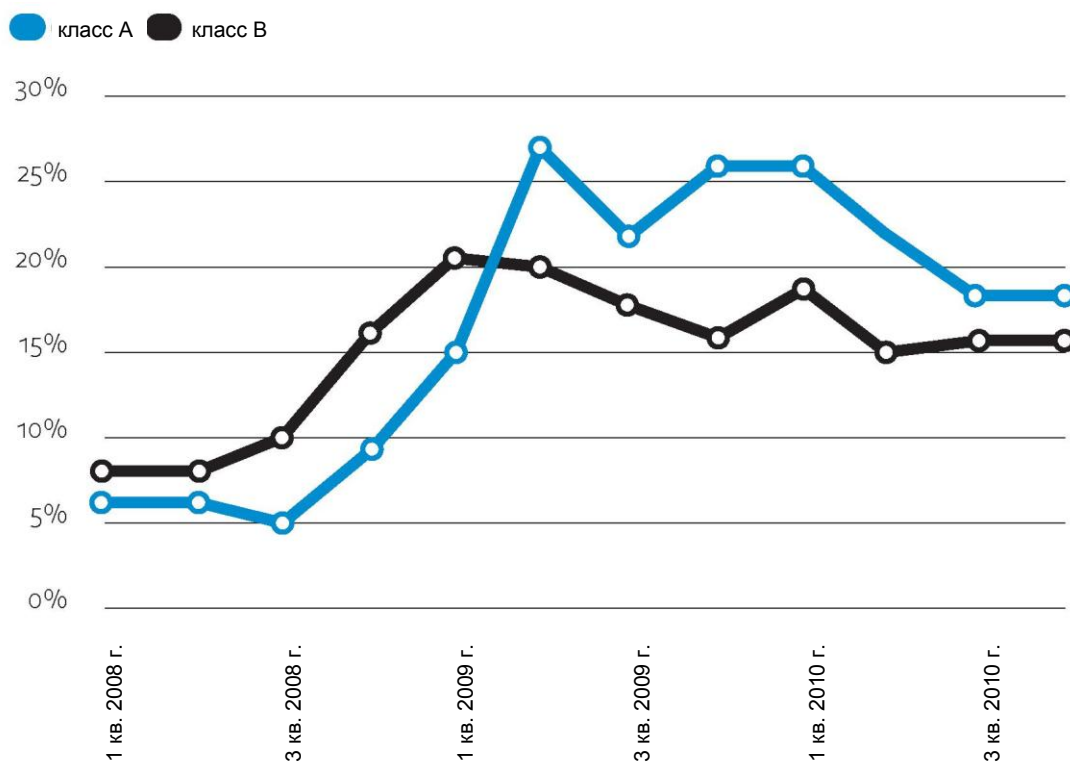
Хотя общая заполняемость оставалась стабильной в течение большей части года, наблюдались значительные колебания по географическим зонам. Данные колебания отражали сегментацию рынка, происходящую в Москве. Поскольку в зоне центральных бизнес районов наблюдался высокий спрос на арендные помещения, значительная часть свободных площадей там была заполнена, площадь свободных помещений составила во втором квартале 370 000 м<sup>2</sup> (что соответствует 15% свободных площадей), а в конце года 274 000 м<sup>2</sup> (10,4%). В зоне между ТТК и МКАДом, напротив, год начался и завершился наличием свободных помещений площадью более 1 млн. м<sup>2</sup> (21%). Хотя такой высокий уровень в этой зоне несколько снизился в середине года, сравнительно низкий спрос на помещения здесь оставался не достаточным, чтобы соответствовать к концу года растущему предложению.

Коэффициент свободных площадей в различных классах также начал возвращаться к уже знакомой докризисной структуре (ниже в Классе А, нежели в Классе В). Коэффициент свободных площадей в Классе А упал с 26% в первом квартале до 18% в четвертом квартале. Однако, в центральных бизнес районах коэффициент свободных площадей в Классе А гораздо ниже, на уровне 12%, хотя еще более низкого коэффициента, в связи с появлением в четвертом квартале БЦ Легенда (30 000 м<sup>2</sup>) и БЦ Саммит (18 000 м<sup>2</sup>), не зарегистрировано. Если бы не завершение этих проектов, коэффициент свободных площадей в Классе А в центральных бизнес районах составил бы всего 8%.

Коэффициент свободных площадей в Классе В изменялся в противоположном направлении и, после падения во втором квартале, снова вырос, составив более 1,5 млн. м<sup>2</sup> (16%) к концу четвертого квартала. Доля свободных площадей без отделки также росла в течение года и с 67% на конец 2009 г. увеличилась до 75% в конце 2010 г. Поскольку ожидается, что количество новых предложений в 2011 г. будет ограничено, мы полагаем, что коэффициент свободных площадей в Классе А будет продолжать падать, а в Классе В стабилизируется. Однако, в секторе Класса В мы ожидаем растущий

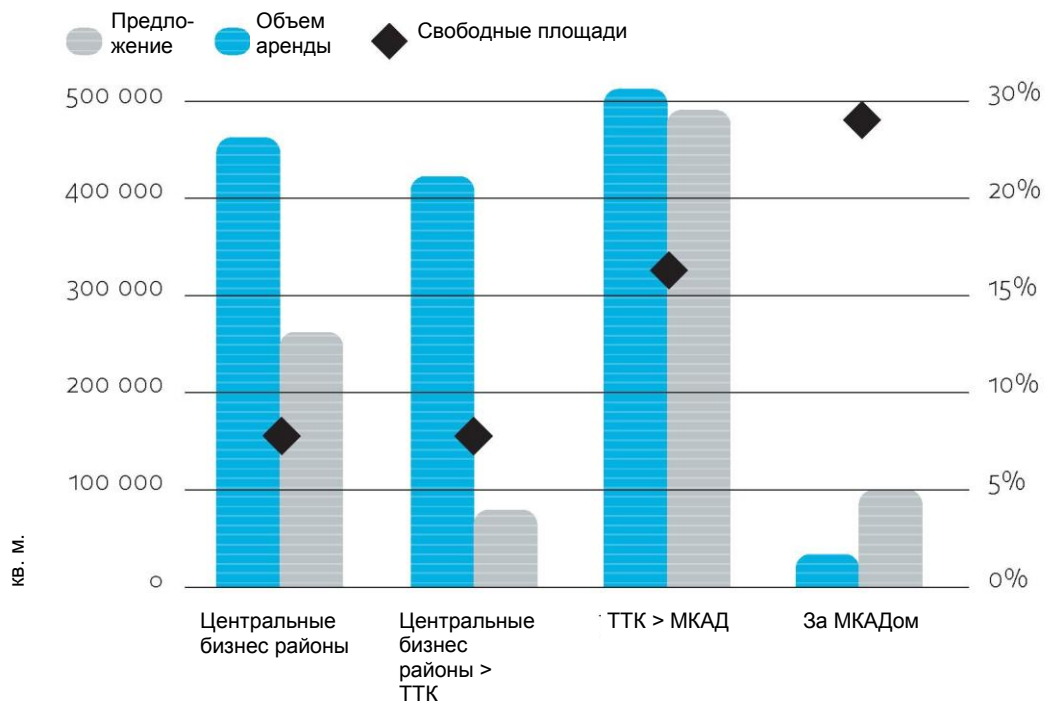
коэффициент свободных площадей для проектов Класса В-, расположенных вне центра, в то время как проекты Класса В+ с центральным местоположением будут востребованы больше.

## Коэффициенты свободных площадей по классам



## Предложение, объем аренды и свободные площади по географическим субрынкам в 2010 г.

Центральные бизнес районы    Центральные бизнес районы > ТТК    ТТК > МКАД    За МКАДом





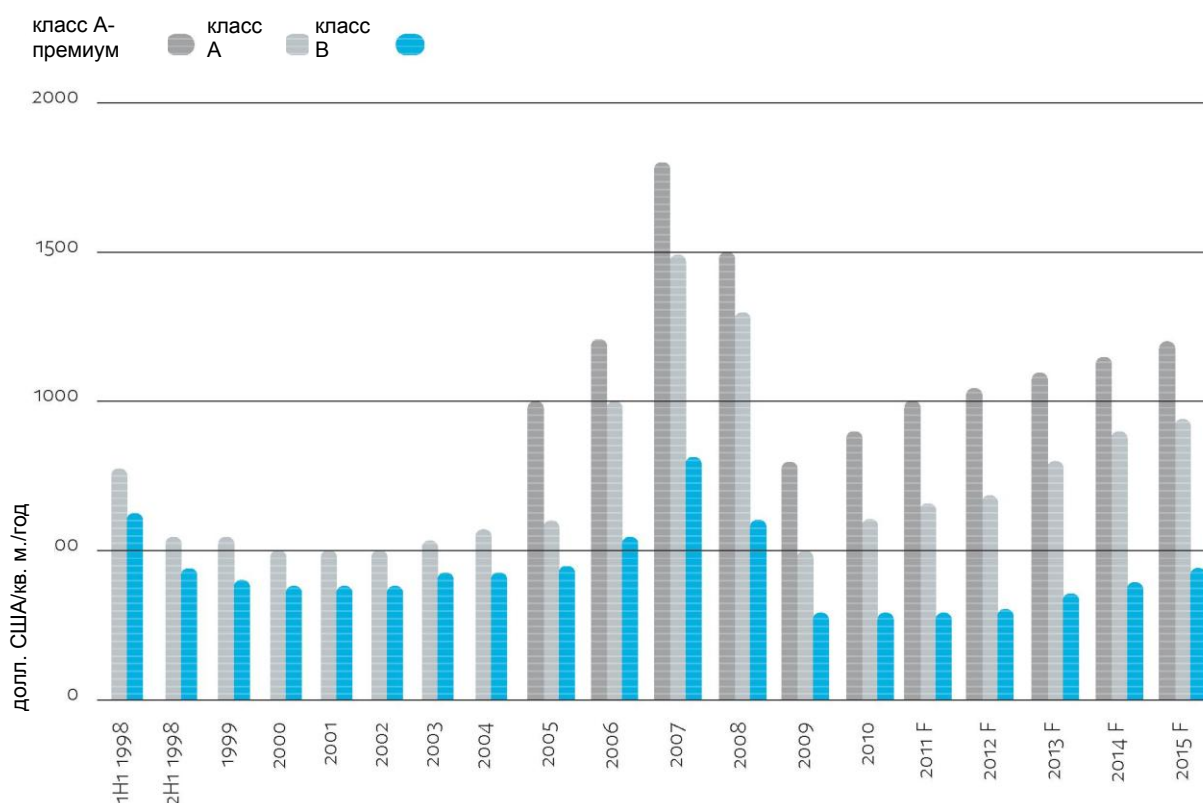
## Арендная плата

Хотя рынок в целом оставался стабильным, арендная плата за помещения премиум-класса в течение года росла. Это обусловлено тем фактом, что на рынке существует ограниченный объем площадей премиум-класса, и даже в течение стабильных периодов спрос на них высок. Большой объем свободных площадей по всему рынку в более широком масштабе создал конкурентную среду между арендодателями объектов, не принадлежащих к премиум-классу, и в результате общий уровень арендной платы остался стабильным.

Плата за аренду площадей премиум-класса достигла 900 долларов США за м<sup>2</sup> в год (без учета операционных расходов и НДС). Арендная плата за площади премиум-класса увеличилась в 2010 г. более чем на 29%.

Базовая арендная плата в Классе А увеличивалась на 9% по сравнению с предыдущим кварталом и составила в четвертом квартале 750 долл. США за м<sup>2</sup> в год. Базовая арендная плата в Классе В+ и Классе В- осталась неизменной на уровне 400-600 и 300-400 долл. США, соответственно.

## Средняя запрашиваемая арендная плата



## Прогноз

Поскольку арендная плата за площади премиум-класса демонстрировала некоторый рост в течение 2010 г., мы ожидаем, что арендная плата в Классе А будет следовать этой тенденции в течение всего 2011 г., хотя и менее резко. Предложение новых площадей Класса А будет ограничено 250 000 м<sup>2</sup>, из которых на 35% уже заключены соглашения. Это означает, что к объему доступных площадей прибавятся только 175 000 м<sup>2</sup> новых площадей Класса А, в то время как в 2010 г. в Классе А предлагалось 350 000 м<sup>2</sup> доступных площадей. Темпы роста будут в значительной степени зависеть от индивидуальных характеристик каждого проекта, но общий годовой рост арендной платы в Классе А может составить от 3 до 5%. В секторе Класса В, возможно увеличение ставок арендной платы в центральных областях, поскольку большая часть новых предлагаемых в течение 2011 г.

площадей будет сконцентрирована в зонах за пределами ТТК. В результате, в нецентральных зонах расположения площадей Класса В, ситуация с избытком предложения скорее всего будет продолжаться в течение всего 2011 г. и далее, не оставляя возможности для роста арендной платы.

Проанализировав основные показатели офисного рынка, можно увидеть, что единой тенденции для всего московского офисного рынка больше не существует. Высокий спрос на площади в центральных областях способствует повышению арендной платы, в то время как нецентральные области страдают от недостаточного спроса и низких уровней арендной платы. Эта тенденция приближает Москву к структуре, наблюдающейся на большинстве зрелых рынков, характеризующихся значительной степенью сегментации: на разных субрынках в одних и тех же городах существуют сильно различающиеся между собой уровни ценообразования, политики поощрения, рыночные практики, и пулы и составы арендаторов.

Ключевые цифры и данные, представленные в разделе выше, взяты из отчетов CB Richard Ellis и Jones Lang LaSalle.

## 7 ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Как указано выше, в 2011 г. Группа будет и далее стабилизироваться и продолжать готовиться к потенциальному открытому предложению во второй половине 2012 г. Поскольку Группа имеет совсем незначительные обязательства в области строительства, ситуация с ликвидностью в группе должна продолжать улучшаться.

12 июля 2011 г.

                  - подпись -                    
Дмитрий Минц, Директор

# ***ГРУППА «О1 ПРОП РТИЗ» (O1 PROP RTI S)***

**Годовой отчет и консолидированная финансовая отчетность  
31 декабря 2011 г.**

## Содержание

### ГОДОВОЙ ОТЧЕТ СОВЕТА ДИРЕКТОРОВ

Совет директоров и прочие должностные лица .....	3
Годовой отчет Совета директоров .....	4

<b>ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА .....</b>	<b>6</b>
---	----------

### КОНСОЛИДИРОВАННАЯ ФИНАНСОВАЯ ОТЧЕТНОСТЬ

Консолидированный отчет о финансовом положении .....	8
Консолидированный отчет о совокупном доходе .....	9
Консолидированный отчет об изменениях капитала .....	10
Консолидированный отчет о движении денежных средств .....	11

### ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ

1	Общая информация .....	12
2	Экономическая среда, в которой Группа осуществляет свою деятельность .....	14
3	Основа для подготовки и справка по существенным положениям учетной политики .....	14
4	Важные оценки и профессиональные суждения в применении учетной политики .....	23
5	Переход на новые или пересмотренные стандарты и интерпретации .....	25
6	Новые учетные положения .....	26
7	Информация по сегментам .....	29
8	Основные средства .....	31
9	Инвестиционная собственность .....	31
10	Инвестиции в ассоциированные компании .....	33
11	Товарно-материальные запасы .....	33
12	Задолженность покупателей и заказчиков и прочая дебиторская задолженность .....	33
13	Денежные средства и их эквиваленты .....	34
14	Внеоборотные активы, классифицируемые как удерживаемые для продажи .....	34
15	Заемствования .....	35
16	Платежи покупателям и заказчикам и прочая кредиторская задолженность .....	37
17	Акционерный капитал .....	38
18	Операционные расходы по инвестиционной собственности .....	38
19	Общие и административные расходы .....	39
20	Доходы от финансирования и затраты на финансирование .....	39
21	Налог на прибыль .....	40
22	Прибыль на акцию .....	41
23	Управление финансовыми рисками .....	42
24	Управление капиталом .....	46
25	Условные обязательства, договорные обязательства и операционные риски .....	46
26	Справедливая стоимость финансовых инструментов .....	48
27	Представление классов финансовых инструментов с измеряемыми категориями .....	49
28	Сделки со связанными сторонами .....	49
29	Приобретение и выбытие дочерних компаний .....	51
30	Последующие события .....	54

## **СОВЕТ ДИРЕКТОРОВ И ПРОЧИЕ ДОЛЖНОСТНЫЕ ЛИЦА**

<b>Совет директоров:</b>	Г-н Дмитрий Минц Г-н Томаш Замяра Г-н Майкл Стэнтон Г-н Александр Островский Г-н Норберт Кикум Г-н Тимоти Фенвик Г-н Джон Накос
<b>Секретарь Компании:</b>	Компания «Панглоуб Секретериал Лимитед» (Panglobe Secretarial Limited)
<b>Независимые аудиторы:</b>	Компания «ПрайсвотерхаусКуперс Лимитед» (PricewaterhouseCoopers Limited) Дипломированные бухгалтеры
<b>Зарегистрированный офис:</b>	18 Спиру Киприану квартира/офис 301 1075 Никосия Кипр
<b>Банкир:</b>	«Номос-Банк» «Бэнк оф Сайпрус» (Bank of Cyprus) ВТБ плк (VTB plc)
<b>Регистрационный номер:</b>	272334

## ГОДОВОЙ ОТЧЕТ СОВЕТА ДИРЕКТОРОВ

Совет директоров представляет свой отчет и аудированную консолидированную финансовую отчетность компании «О1 Пропертиз плк» (O1 Properties plc) (ранее «О1 Пропертиз Лимитед» (O1 Properties Limited)) («Компания») и ее дочерних компаний (совместно именуемых «Группа») за год, закончившийся 31 декабря 2011 г.

### Регистрация

Компания «О1 Пропертиз Лимитед» (ранее «Тоунбол Лимитед» (Tonebol Limited)) была зарегистрирована на Кипре 24 августа 2010 как компания с ограниченной ответственностью в соответствии с положениями Закона о компаниях Кипра, Гл. 113.

28 марта 2012 года Компания была преобразована из частной компании с ограниченной ответственностью в публичную компанию с ограниченной ответственностью под названием «О1 Пропертиз плк».

### Изменение названия

30 мая 2011 г. название Компании было изменено с «Тоунбол Лимитед» (Tonebol Limited) на «О1 Пропертиз Лимитед» (O1 Properties Limited).

### Основная деятельность

Основной деятельностью Компании является владение инвестициями и их финансирование. Группа ведет деятельность в основном на российском рынке недвижимости. В частности, Группа специализируется на покупке действующих объектов инвестиционной собственности в Российской Федерации для получения прибыли из их деятельности.

### Обзор развития и текущего положения Компании, а также описание наиболее существенных рисков и неопределенностей

Прибыль Группы за год, закончившийся 31 декабря 2011 г., составила 275 839 тыс. долл. США (период с 24 августа 2010 г. по 31 декабря 2010 г.: 94 902 тыс. долл. США). На 31 декабря 2011 г. совокупные активы Группы составляли 2 295 573 тыс. долл. США, а совокупный капитал – 774 875 тыс. долл. США (31 декабря 2010 г.: соответственно 1 692 277 тыс. долл. США и 661 058 тыс. долл. США). Развитие Группы по состоянию на настоящий момент, финансовые результаты и положение, представленные в консолидированной финансовой отчетности, рассматриваются как удовлетворительные.

Наиболее существенные риски и неопределенности, с которыми сталкивается Группа, а также меры, предпринимаемые для управления этими рисками, приведены в Примечаниях 2 и 23 к консолидированной финансовой отчетности.

### Результаты и дивиденды

Результаты Группы за год, закончившийся 31 декабря 2011 г., приведены на с. 7. Совет директоров не рекомендует выплату дивиденда, и чистая прибыль за отчетный год не распределена.

### Акционерный капитал

29 декабря 2011 г. Совет директоров предложил, а акционеры Компании приняли единогласное решение об уменьшении добавочного капитала на 36 017 тыс. долл. США и акционерного взноса на 61 359 тыс. долл. США. Уменьшение было совершено путем передачи финансовых инструментов 29 декабря 2011 г. Уменьшение добавочного капитала подлежало утверждению Окружным судом г. Никосии. 21 марта 2012 г. решение об уменьшении добавочного капитала было утверждено Окружным судом г. Никосии, и Секретарь Компании 28 марта 2012 г. подал его Регистратору компаний. См. Примечание 17 к консолидированной финансовой отчетности.

2 марта 2012 г. Компания приняла решение о том, что разрешенный к выпуску и выпущенный акционерный капитал Компании в 13 тысяч евро, разделенный на 13 000 акций по 1 евро каждая, будет подразделен на 1 300 000 акций по 0,01 евро каждая. В ту же самую дату Компания приняла решение о том, что разрешенный к выпуску акционерный капитал Компании должен быть увеличен с 13 тысяч евро, разделенных на 1 300 000 акций по 0,01 евро каждая, до 2 000 евро, разделенных на 200 000 000 акций по 0,01 евро каждая, путем добавления 198 700 000 обыкновенных акций по 0,01 евро каждая.

2 марта 2012 г. Компания выпустила 48 700 000 обыкновенных акций по 0,01 евро каждая по номинальной стоимости и 193 544 обыкновенных акций по 0,01 евро каждая с премией в 10,4149 евро каждая. Общее вознаграждение составило 2 505 тысяч евро (3 311 тыс. долл. США).

### **Совет директоров**

Члены Совета директоров Компании на дату настоящего отчета представлены на стр. 1.

1 июля 2011 г. единоличный директор Компании г-н Теодулос Монтис подал в отставку, и новые директора были назначены решением акционеров Компании в соответствии с Уставом Компании. С 1 июля 2011 г. действующими директорами Компании являются:

Г-н Дмитрий Минц

Г-н Томаш Замяра

Г-н Майкл Стэнтон

Г-н Александр Островский

Г-н Норберт Кикум

Г-н Тимоти Фенвик

1 августа 2011 г. в Совет директоров был назначен г-н Джон Накос.

Доли участия членов Совета директоров в акционерном капитале Компании приведены в Примечании 28 к консолидированной финансовой отчетности.

### **Существенные события после отчетного периода**

Существенные события, произошедшие после окончания отчетного периода, описаны в Примечании 30 к консолидированной финансовой отчетности.

### **Наличие филиалов**

В течение года, закончившегося 31 декабря 2011 г., у Компании не было филиалов.

### **Независимые аудиторы**

Независимые аудиторы, компания «ПрайсвотерхаусКуперс Лимитед» (PricewaterhouseCoopers Limited), выразили свое желание остаться в должности, и решение, предоставляющее Совету директоров полномочие по назначению их вознаграждения, будет предложено на рассмотрение годовому Общему собранию.

По распоряжению Совета директоров,

7 апреля 2012 г.

- подпись -

Дмитрий Минц, Директор



## **Заключение независимого аудитора**

**Участникам компании «О1 Пропертиз плк» (ранее «О1 ПРОПЕРТИЗ Лимитед» и «Тоунбол Лимитед»)**

### **Заключение по консолидированной финансовой отчетности**

Мы провели аудиторскую проверку прилагаемой консолидированной финансовой отчетности компании «О1 Пропертиз плк» («Компания») и ее дочерних компаний (совместно с Компанией – «Группа»), которая состоит из консолидированной отчетности о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2011 г. и 31 декабря 2010 г., а также консолидированных отчетов о доходе, о совокупном доходе, об изменениях капитала и о движении денежных средств за год, закончившийся 31 декабря 2011 г., а также за период с 24 августа 2010 г. (дата регистрации) по 31 декабря 2010 г., и из краткого изложения существенных принципов бухгалтерского учета и прочей пояснительной информации.

#### *Ответственность Совета директоров за консолидированную финансовую отчетность*

Совет директоров несет ответственность за подготовку консолидированной финансовой отчетности, которая дает достоверное и беспристрастное представление в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности, принятыми Европейским Союзом, а также с требованиями Закона о компаниях Кипра, Гл. 113, а также за такую систему внутреннего контроля, которую Совет директоров определит как необходимую для подготовки консолидированной финансовой отчетности без существенных искажений, являющихся результатом мошенничества или ошибки.

#### *Ответственность аудитора*

Наша обязанность заключается в том, чтобы выразить мнение о представленной консолидированной финансовой отчетности на основе проведенного нами аудита. Мы проводили свою аудиторскую проверку в соответствии с Международными стандартами аудита. Согласно этим стандартам мы должны следовать этическим нормам и планировать и проводить аудит таким образом, чтобы получить достаточную уверенность в том, что консолидированная финансовая отчетность не содержит существенных искажений.

Аудит предусматривает проведение процедур, целью которых является получение аудиторских доказательств в отношении числовых данных и информации, содержащихся в консолидированной финансовой отчетности. Выбранные процедуры зависят от суждения аудитора, включая оценку рисков существенных искажений консолидированной финансовой отчетности по причине ошибки или мошенничества. Проводя данные оценки риска, аудитор рассматривает внутренний контроль применительно к подготовке организацией консолидированной финансовой отчетности, дающей достоверное и беспристрастное представление с целью выработки процедур аудита, которые соответствуют обстоятельствам, но не с целью высказывания мнения относительно эффективности внутреннего контроля организации. Аудит также включает в себя оценку уместности используемых учетных политик и разумности оценочных значений, представленных Советом директоров, а также оценку представления консолидированной финансовой отчетности в целом.

Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства предоставляют основу для нашего аудиторского заключения.

*«ПрайсвотерхаусКуперс Лтд», Джулия Хаус, 3 Темистоклес Дервис Стрит, СУ-1066 Никосия, Кипр  
а/я 21612, СУ-1591 Никосия, Кипр  
Тел.: +357-22 555 000, факс: +357-22 555 001, [www.pwc.com/cy](http://www.pwc.com/cy)*

Компания «ПрайсвотерхаусКуперс Лтд» является членом группы «ПрайсвотерхаусКуперс Интернешнл Лтд» (PricewaterhouseCoopers International Ltd), каждая фирма-член которой является отдельным юридическим лицом. Компания «ПрайсвотерхаусКуперс Лтд» является частной компанией, зарегистрированной на Кипре (Рег. № 143594). Список директоров компании, включая, для физических лиц, имя и фамилию на настоящий момент, а также предыдущие имена, а для юридических лиц – корпоративные названия, хранятся у Секретаря компании в ее зарегистрированном офисе по адресу: 3 Темистоклес Дервис Стрит, 1066 Никосия, а также представлен на веб-сайте компании. Офисы в Никосии, Лимассоле, Ларнаке и Пафосе.

## **Мнение**

По нашему мнению, консолидированная финансовая отчетность дает правдивое и беспристрастное представление финансового положения Группы соответственно по состоянию на 31 декабря 2011 г. и 31 декабря 2010 г., а также ее финансовых показателей и движения ее денежных средств за год, закончившийся 31 декабря 2011 г. и за период с 24 августа 2010 г. (дата регистрации) по 31 декабря 2010 г. в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности, как они приняты Европейским Союзом, и с требованиями Закона о компаниях Кипра, Гл. 113.

## **Заключение по иным законодательным требованиям**

В соответствии с требованиями Закона 2009 г. об аудиторах и обязательном аудите годовой и консолидированной отчетности мы сообщаем о следующем:

- Мы получили всю информацию и пояснения, которые мы считаем необходимым для целей нашего аудита.
- По нашему мнению, Компания ведет бухгалтерские книги надлежащим образом.
- Консолидированная финансовая отчетность Компании согласуется с бухгалтерскими книгами.
- По нашему мнению, насколько нам известно, и согласно предоставленным нам разъяснениям, в консолидированной финансовой отчетности сообщается информация, требуемая Законом о компаниях Кипра, Гл. 113, в требуемом порядке.
- По нашему мнению, информация, представленная в отчете Совета Директоров, соответствует консолидированной финансовой отчетности.

## **Прочие вопросы**

Настоящее заключение, включая мнение, было подготовлено только для участников Компании как органа в соответствии с разделом 34 Закона 2009 г. об аудиторах и обязательном аудите годовой и консолидированной отчетности, и ни для какой иной цели. Предоставляя настоящее мнение, мы не принимаем и не берем на себя никакой ответственности в отношении любой иной цели или перед любым иным лицом, которое может ознакомиться с настоящим заключением.

- подпись -

Христакис К. Сантис

Присяжный бухгалтер и зарегистрированный аудитор, от имени и по поручению  
компании «ПрайсвотерхаусКуперс Лимитед» (PricewaterhouseCoopers Limited)

Присяжные бухгалтеры и зарегистрированные аудиторы

7 апреля 2012 г.

**Группа «О1 Пропертиз»**

**Консолидированный отчет о финансовом положении**

<b>В тысячах долларов С А</b>	<b>Прим.</b>	<b>31 декабря 2011 г.</b>	<b>31 декабря 2010 г.</b>
<b>АКТИВЫ</b>			
<b>Внеоборотные активы</b>			
Основные средства	8	1 978	16 693
Инвестиционная собственность	9	2 012 148	1 458 527
Инвестиции в ассоциированные компании	10	9 781	-
Займы выданные		5 555	-
Авансы и расходы будущих периодов	9	25 022	177
Средства к получению по НДС		17 205	20 308
<b>Итого внеоборотные активы</b>		<b>2 071 689</b>	<b>1 495 705</b>
<b>Оборотные активы</b>			
Производные финансовые инструменты	25	1 103	-
Запасы	11	53 825	58 179
Займы выданные	28	17 355	11 002
Авансы и расходы будущих периодов		2 410	9 321
Средства к получению по НДС		43 460	30 851
Задолженность покупателей и заказчиков и прочая дебиторская задолженность	12	19 983	31 259
Авансовые платежи текущего налога на прибыль		133	1 314
Денежные средства и их эквиваленты	13	51 675	54 646
Внеоборотные активы, классифицируемые как удерживаемые для продажи	14	33 940	-
<b>Итого оборотные активы</b>		<b>223 884</b>	<b>196 572</b>
<b>ИТОГО АКТИВЫ</b>		<b>2 295 573</b>	<b>1 692 277</b>
<b>ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>			
Долгосрочные обязательства			
Займы	15	1 094 193	821 569
Депозиты арендаторов		22 859	14 883
Отложенные обязательства по налогу на прибыль	21	2 002	4
<b>Итого долгосрочные обязательства</b>		<b>1 119 054</b>	<b>836 456</b>
Краткосрочные обязательства			
Заимствования	15	135 338	14 885
Производные финансовые инструменты	25	10 918	3 851
Депозиты арендаторов		5 719	3 208
Отложенный арендный доход		36 220	25 277
Отложенный доход от жилых объектов	11	66 096	69 746
Доля соинвестора в жилых объектах	11	15 639	16 362
Обязательства по текущему налогу на прибыль		5 238	271
Задолженность поставщикам и подрядчикам и прочая кредиторская задолженность	16	113 502	61 163
Обязательства, непосредственно связанные с долгосрочными активами, классифицированными как удерживаемые для продажи	14	12 974	-
<b>Итого краткосрочные обязательства</b>		<b>401 644</b>	<b>194 763</b>
<b>ИТОГО ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>		<b>1 520 698</b>	<b>1 031 219</b>
<b>КАПИТАЛ</b>			
Акционерный капитал	17	468 584	565 960
Нераспределенная прибыль		391 121	94 896
Резерв по курсовым разницам		(84 892)	126
<b>Собственные средства акционеров Компании</b>		<b>774 813</b>	<b>660 982</b>
<b>Доля, не обеспечивающая контроль</b>		<b>62</b>	<b>76</b>
<b>ИТОГО КАПИТАЛ</b>		<b>774 875</b>	<b>661 058</b>
<b>ИТОГО ОБЯЗАТЕЛЬСТВА И КАПИТАЛ</b>		<b>2 295 573</b>	<b>1 692 277</b>

Утверждено для выпуска Советом директоров и подписано от его имени 7 апреля 2012 г.

- подпись -

Дмитрий Минц, Директор

- подпись -

Томаш Замяра, Директор

- подпись -

Александр Островский, Директор

- подпись -

Майкл Стэнтон, Директор

**Группа «О1 Пропертиз»**

**Консолидированный отчет о совокупном доходе**

<b>В тысячах долларов США</b>	<b>Прим.</b>	<b>Год, закончившийся 31 декабря 2011 г.</b>	<b>Период с 24 августа 2010 г. по 31 декабря 2010 г.</b>
Выручка по арендным платежам		104 437	8 718
Операционные расходы по инвестиционной собственности	18	(18 943)	(1 620)
<b>Чистый арендный доход</b>		<b>85 494</b>	<b>7 098</b>
Чистый доход от корректировки справедливой стоимости инвестиционной собственности	9	291 782	41 491
Общие и административные расходы	19	(15 273)	(2 095)
Прочие операционные доходы		2 940	123
Прочие операционные расходы		(2 710)	(38)
Чистый доход от продажи дочерних компаний	29	-	51 956
Доход от финансирования	20	2 535	1 435
Затраты на финансирование	20	(52 336)	(6 721)
Доля результата деятельности ассоциированных компаний	10	1 550	-
Прибыль от пересчета иностранных валют за вычетом убытков		(25 674)	4 809
<b>Доход до налога на прибыль</b>		<b>288 308</b>	<b>98 058</b>
Расходы по налогу на прибыль	21	(12 469)	(3 156)
<b>Прибыль за период</b>		<b>275 839</b>	<b>94 902</b>
Прочий совокупный (убыток)/прибыль			
Результат пересчета в валюту представления		(79 448)	126
<b>Итого прочий совокупный (убыток) прибыль за период</b>		<b>(79 448)</b>	<b>126</b>
<b>Итого совокупная прибыль за период</b>		<b>196 391</b>	<b>95 028</b>
<b>Прибыль/(убыток), приходящийся на:</b>			
- Держателей акций Компании		275 853	94 896
- Долю меньшинства		(14)	6
<b>Итого совокупная прибыль (убыток), приходящаяся на:</b>			
- Держателей акций Компании		196 405	95 022
- Долю меньшинства		(14)	6
<b>Доходность на акцию по прибыли, приходящейся на держателей акций Компании, основные и разводненные (в долларах США на акцию)</b>	<b>22</b>	<b>5,52</b>	<b>4,64</b>

**Группа «О1 Пропертиз»**

**Консолидированный отчет об изменениях капитала**

В тысячах долларов С А	Акционерный капитал	Добавочный капитал	Приходится на держателей акций Компании				Доля меньшинства	Итого капитал
			Взнос акционеров	Нераспределенная прибыль	Резерв курсовых разниц	Итого		
<b>Остаток на 24 августа 2010 г.</b>	-	-	-	-	-	-	-	-
Прибыль за период	-	-	-	94 896	-	94 896	6	94 902
Прочий совокупный доход за период	-	-	-	-	126	126	-	126
Итого совокупная прибыль за период	-	-	-	94 896	126	95 022	6	95 028
Выпуск акций (Примечание 17)	18	504 583	-	-	-	504 601	-	504 601
Взнос акционеров (Примечание 17)	-	-	61 359	-	-	61 359	-	61 359
Объединения бизнеса (Примечание 29)	-	-	-	-	-	-	70	70
<b>Остаток на 31 декабря 2010 г.</b>	<b>18</b>	<b>504 583</b>	<b>61 359</b>	<b>94 896</b>	<b>126</b>	<b>660 982</b>	<b>76</b>	<b>661 058</b>
Прибыль/(убыток) за год	-	-	-	275 853	-	275 853	(14)	275 839
Прочий совокупный убыток за год	-	-	-	-	(79 448)	(79 448)	-	(79 448)
Общий совокупный доход/(убыток) за год	-	-	-	275 853	(79 448)	196 405	(14)	196 391
Уменьшение капитала (Примечания 4 и 17)	-	(36 017)	(61 359)	-	-	(97 376)	-	(97 376)
Взнос акционера путем продажи дочернего предприятия (Примечания 4 и 29)	-	-	-	20 372	(5 570)	14 802	-	14 802
<b>Остаток на 31 декабря 2011 г.</b>	<b>18</b>	<b>468 566</b>	<b>-</b>	<b>391 121</b>	<b>(84 892)</b>	<b>774 813</b>	<b>62</b>	<b>774 875</b>

**Компания «О1 Пропертиз Груп» (O1 Properties Group)**  
**Консолидированный отчет о движении денежных средств**

<b>В тысячах долларов США</b>	<b>Прим.</b>	<b>Год, закончившийся 31 декабря 2011 г.</b>	<b>Период с 24 августа 2010 г. по 31 декабря 2010 г.</b>
<b>Доход до налога на прибыль</b>		<b>288 308</b>	<b>98 058</b>
Корректировка на:			
Амортизация	19	451	52
Чистый доход от корректировки справедливой стоимости инвестиционной собственности	9	(291 782)	(41 491)
Доход от продажи дочерних компаний	29	-	(51 956)
Затраты на финансирование	20	52 336	6 721
Доход от финансирования	20	(2 535)	(1 435)
Доля результата деятельности ассоциированных компаний		(1 550)	-
Прибыль от пересчета иностранных валют за вычетом убытков		24 033	(4 824)
Прочие безналичные операционные расходы		4 025	2
<b>Операционное движение денежных средств до изменений в оборотном капитале</b>		<b>73 286</b>	<b>5127</b>
Чистое увеличение в дебиторской задолженности по НДС		3 916	(391)
Чистое уменьшение в торговой и иной дебиторской задолженности		9 630	91 332
Чистое уменьшение в авансовых платежах		1 155	1 311
Чистое уменьшение в товарно-материальных запасах		1 307	-
Чистое увеличение в депозитах арендаторов		12 873	-
Чистое увеличение в отложенном арендном доходе		105	4 510
Чистое уменьшение в торговой и иной дебиторской задолженности		(10 161)	(99 239)
Результат пересчета в валюту представления		(5 906)	1 120
<b>Изменения в оборотном капитале</b>		<b>12 919</b>	<b>(1 357)</b>
Налог на прибыль уплаченный		(5 089)	(421)
<b>Чистые денежные средства от операционной деятельности</b>		<b>81 116</b>	<b>3 349</b>
<b>Движение денежных средств по инвестиционной деятельности</b>			
Расходы на следующие улучшения инвестиционной собственности	9	(105 104)	(3 956)
Платежи за аренду земли		(1 356)	-
Покупка основных средств	8	(378)	-
Приобретение дочерних компаний, за минусом денежных средств в приобретенной компании	9, 29	(119 133)	(199 674)
Приобретение акций в ассоциированных компаниях		(5 584)	-
Выручка от продажи акций дочерних компаний, за минусом реализованной наличности	14, 29	32 500	(63)
Продажа инвестиционных ценных бумаг, имеющих для продажи		887	-
Уменьшение долгосрочной дебиторской задолженности по НДС		(13 422)	(242)
Займы выданные		(117 749)	(45 152)
Погашение выданных займов		52 041	10 010
Процент полученный		2 302	39
<b>Чистые денежные средства, задействованные в инвестиционной деятельности</b>		<b>(274 996)</b>	<b>(239 038)</b>
<b>Движение денежных средств по финансовой деятельности</b>			
Выручка от выпущенных акций	17	-	290 503
Поступления по займам		261 537	16 343
Погашение займов		(24 075)	(6 072)
Процент уплаченный		(44 912)	(10 424)
<b>Чистые денежные средства по финансовой деятельности</b>		<b>192 550</b>	<b>290 350</b>
Влияние изменения обменного курса на денежные средства и их эквиваленты		(1 641)	(15)
<b>Чистое уменьшение в денежных средствах и их эквивалентах</b>		<b>(2 971)</b>	<b>54 646</b>
Денежные средства и их эквиваленты на начало периода	13	54 646	-
<b>Денежные средства и их эквиваленты на конец периода</b>	<b>13</b>	<b>51 675</b>	<b>54 646</b>

Информацию по существенным неденежным сделкам см. в Примечаниях 17 и 29.

## 1 Общая информация

Настоящая консолидированная финансовая отчетность подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности, как они приняты Европейским Союзом («ЕС»), и с требованиями Закона о компаниях Кипра, Гл. 113, по компании «О1 Пропертиз плк» (O1 Properties plc) («Компания») и ее дочерним компаниям («Группа»).

Компания была зарегистрирована 24 августа 2010 г. как компания с ограниченной ответственностью «Тоунбол Лимитед» (Tonebol Limited) и домицилирована на Кипре. 30 мая 2011 г. название Компании было изменено на «О1 Пропертиз Лимитед» (O1 Properties Limited). Адресом зарегистрированного офиса является: Кипр, 1075 г. Никосия, Спиру Киприану, 18, квартира/офис 301. 28 марта 2012 года Компания была преобразована из компании с ограниченной ответственностью в публичную компанию с ограниченной ответственностью под названием «О1 Пропертиз плк».

По состоянию на 31 декабря 2011 г. материнской компанией Компании является компания «О1 Груп Лимитед» (Group Limited) (ранее «Саластар Инвестментс Лтд» (Salastar Investments Ltd), Кипр) (95,246%) (31 декабря 2010 г.: 99,992%). Группа находится под реальным контролем г-на Бориса Минца, гражданина Российской Федерации («Реальный контролирующий акционер»).

**Основная деятельность:** Основной деятельностью Компании является владение инвестициями и их финансирование. Группа в основном ведет деятельность на российском рынке недвижимости, в частности, Группа специализируется на покупке объектов инвестиционной собственности в Российской Федерации для целей получения прибыли от их деятельности. Информацию по сегментам см. в Примечании 7.

Консолидированные дочерние и ассоциированные компании Группы по состоянию на 31 декабря 2011 г. представлены ниже:

Организация	Страна регистрации	Основная деятельность	Доля владения на 31 декабря 2011 г.	Доля владения на 31 декабря 2010 г.
ЗАО «Хорус Кэпитал» (Примечание 30)	Российская Федерация	Инвестиционная собственность	100	100
ЗАО «Водный Стадион Спорт Инвест»	Российская Федерация	Инвестиционная собственность	100*	100
ЗАО «Стройпромпласт»	Российская Федерация	Инвестиционная собственность	100	100
ЗАО «Московский фурнитурный завод»	Российская Федерация	Инвестиционная собственность	95,8*	95,8*
ЗАО «О1 Пропертиз менеджмент»	Российская Федерация	Управляющая компания	100	-
«Цортис Лимитед» (Tzortis Limited)	Кипр	Инвестиционная собственность	100*	100*
«Пианконеро Инвестментс Лимитед» (Pianconero Investments Limited)	Кипр	Инвестиционная собственность	100*	100*
«Мервита Холдингс Лимитед» (Mervita Holdings Limited)	Кипр	Инвестиционная собственность	100*	100*
«Калиаска Лимитед» (Calyasca Limited)	Кипр	Инвестиционная собственность	100*	-
«Авион Корпорэйт Бизнес Центр (Кипр) Лимитед» (Avion Corporate Business Center (Cyprus) Limited)	Кипр	Инвестиционная собственность	100*	-
«Бизнес Центр Станиславский (Кипр) Лимитед» (Business Center Stanislavsky (Cyprus) Limited)	Кипр	Инвестиционная собственность	100*	-
«Кругозор Бизнес Центр (Кипр) Лимитед» (Krugozor Business Center (Cyprus) Limited)	Кипр	Инвестиционная собственность	100*	-
«Ле Фортакo Лимитед» (Le Fortaco Limited)	Кипр	Инвестиционная собственность	100*	-
«Метеолук Инвестментс Лимитед» (Meteolook Investments Limited)	Кипр	Инвестиционная собственность	100*	-
«Шеризон Кэпитал Лимитед» (Sharezone Capital Limited)	Кипр	Холдинговая компания	100*	-
«Эверуорлд Менеджмент Лимитед» (Everworld Management Limited)	Кипр	Холдинговая компания	100*	-
«Эффьюзив Холдинг Лимитед» (Effusive Holding Limited)	Кипр	Холдинговая компания	100	100
«Заткапа Холдингс Лимитед» (Zatkapa Holdings Limited)	Кипр	Холдинговая компания	100*	100*
«Боксар Холдингс Лимитед» (Boxar Holdings Limited)	Кипр	Холдинговая компания	100*	100*
«Тааво Энтерпрайзис Лимитед» (Taavo Enterprises Limited)	Кипр	Холдинговая компания	50	-

**Компания «О1 Пропертиз Груп» (O1 Properties Group)**

**Примечания к консолидированной финансовой отчетности – 31 декабря 2011 г.**

«Паремос Лимитед» (Paremos Limited)	Кипр	Холдинговая компания	100*	-
«Амортилла Холдинг Лимитед» (Amortilla Holding Limited)	Кипр	Холдинговая компания	100*	-
«Уизгейт Холдинг Лимитед» (Wizgate Holding Limited)	Кипр	Холдинговая компания	100*	-
«Арлиамос Лимитед» (Arlamos Limited)	Кипр	Холдинговая компания	100*	-
«Вэлласи Лимитед» (Wallasey Limited)	Кипр	Финансовая компания	100*	100*
«Флайбейс Инвестментс Лимитед» (Flybase Investments Limited)	Кипр	Финансовая компания	100	100
«Мэйга Инвестментс Лимитед» (Maiga Investments Limited)	Кипр	Финансовая компания	100*	100*
«Левисома Трэйдинг Лимитед» (Levisoma Trading Limited)	Кипр	Финансовая компания	100*	100*
«Дерелиа Лимитед» (Derelia Limited)	Кипр	Не ведет деятельности	100	100
«Лайтнет Лимитед» (Lightnet Limited)	Кипр	Не ведет деятельности	100	100
«Нарина Лимитед» (Nareena Limited)	Кипр	Не ведет деятельности	100	100
«Ренабон Лимитед» (Renabon Limited)	Кипр	Не ведет деятельности	100	100
«Кроссривер Лимитед» (Crossriver Limited)	Кипр	Не ведет деятельности	100	100
«Иглмэн Лимитед» (Eagleman Limited)	Кипр	Не ведет деятельности	100	100
«Энерсения Лимитед» (Enersenia Limited)	Кипр	Не ведет деятельности	100	100
«Манетт Холдингс Лимитед» (Manette Holdings Limited)	Кипр	Не ведет деятельности	100	100
«Рейндекс Лимитед» (Reindex Limited)	Кипр	Не ведет деятельности	100	100
«Вамено Холдингс» (Vameno Holdings)	Кипр	Не ведет деятельности	100	100
«Стабилак Лимитед» (Stabilac Limited)	Кипр	Не ведет деятельности	100	-
«Скайфарус Лимитед» (Skypharus Limited)	Кипр	Не ведет деятельности	100*	-
«Сипрус Холдинг Лимитед» (Seaprus Holding Limited)	Кипр	Не ведет деятельности	100*	-
«Кензер Менеджмент Лимитед» (Kenzer Management Limited)	Кипр	Не ведет деятельности	100*	-
«Ред Ройял Сервисис Лимитед» (Red Royal Services Limited)	Кипр	Не ведет деятельности	100*	-
«Ксерома Менеджмент Лимитед» (Xeroma Management Limited)	Кипр	Не ведет деятельности	100	-
«Битлена Холдингс Лимитед» (Bitlena Holdings Limited)	Кипр	Не ведет деятельности	100	-
«Нансит Энтерпрайзис Лимитед» (Nancit Enterprises Limited)	Кипр	Финансовая компания	100*	-
«Брайтлинк Холдинг Лимитед» (Brightlink Holding Limited)	Кипр	Не ведет деятельности	100	-
«Сандикс Груп Б.В.» (Sandix Group B.V.)	Нидерланды	Холдинговая компания	100*	100*
«Талисия Инвестментс Лтд» (Talisia Investments Ltd)	Британские Виргинские острова	Холдинговая компания	100*	100
«Доусон Интернэшнл Инк.» (Dawson Int'L Inc.)	Британские Виргинские острова	Холдинговая компания	100*	100
«Селера Корпорейшн» (Celera Corporation)	Британские Виргинские острова	Холдинговая компания	100*	100
«Оборн Файненс Лимитед» (Oborne Finance Limited)	Британские Виргинские острова	Финансовая компания	100*	-
«Дискавери Рашн Риалти Павелецкая Проджект Лтд» (Discovery Russian Realty Paveletskaya Project Ltd)	Каймановы острова	Холдинговая компания	99,94*	99,94*



Все организации, доля владения в которых превышает 50%, контролируются Группой и консолидированы в настоящей консолидированной финансовой отчетности.

Компания «Тааво Энтэрпрайзис Лимитед» (Taavo Enterprises Limited) является ассоциированной компанией Группы и учтена в настоящей консолидированной финансовой отчетности путем применения метода учета по собственному капиталу.

Доли участия, помеченные (\*), были переданы в залог по займам (Примечание 15) в соответствующие даты.

## 2 Экономическая среда, в которой Группа осуществляет свою деятельность

Российская Федерация демонстрирует определенные характеристики развивающегося рынка. Налоговое, валютное и таможенное законодательство является предметом различающихся толкований и увеличивает проблемы, с которыми сталкиваются компании, ведущие деятельность в Российской Федерации (Примечание 25).

Международный кризис суверенного долга, волатильность фондового рынка, а также прочие риски могут оказывать негативное влияние на российские финансовые и корпоративные секторы. Руководство определяет справедливые стоимости и прочие оценочные показатели в конце отчетного периода путем учета экономической ситуации и перспектив.

Будущее экономическое развитие Российской Федерации зависит от внешних факторов и внутренних мер, предпринимаемых правительством для поддержания роста, а также для изменения налоговой, законодательной и регулятивной среды. Руководство полагает, что им предпринимаются все необходимые меры для поддержки устойчивости и развития бизнеса Группы в существующей деловой и экономической среде.

## 3 Основа для подготовки и справка по существенным положениям учетной политики

**Основы представления.** Настоящая консолидированная финансовая отчетность подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности («МСФО»), принятыми ЕС, а также в соответствии с требованиями Закона о компаниях Кипра, Гл. 113, на основании правил учета по фактическим затратам за истекший период, измененным путем переоценки зданий, учитываемых как основные средства, инвестиционной собственности и производных финансовых инструментов.

По состоянию на дату разрешения к выпуску консолидированной финансовой отчетности все Международные стандарты финансовой отчетности, выпущенные Правлением Комитета по международным стандартам финансовой отчетности («Правление МСФО»), действовавшие на 1 января 2011 г., были приняты ЕС путем применения процедуры одобрения, введенной Европейской комиссией, за исключением определенных положений МСФО (IAS) 39 «Финансовые инструменты: Признание и измерение», относящихся к учету портфельного хеджирования.

Основные принципы учетной политики, использованные при подготовке данной консолидированной финансовой отчетности, представлены ниже.

**Функциональная валюта.** Отдельная финансовая отчетность каждой из компаний, входящих в Группу, подготавливается в валюте основной экономической среды, в которой она осуществляет свою деятельность (ее функциональная валюта). Функциональной валютой Компании является доллар США («долл. США»). Функциональной валютой компаний, владеющих объектами недвижимости, является российский рубль («руб.»). См. Примечание 4.

**Валюта представления.** Все суммы в настоящей консолидированной финансовой отчетности представлены в тысячах долл. США.

**Консолидированная финансовая отчетность.** Дочерние компании представляют собой такие компании и другие организации (включая компании специального назначения), в которых Группе напрямую или косвенно принадлежит более половины голосующих акций, либо существует другая возможность контролировать их финансовую и операционную политику для получения экономических выгод. Наличие и влияние потенциальных прав голоса, которые в настоящее время являются реализуемыми или конвертируемыми, рассматривается при принятии решения о том, контролирует ли Группа другую компанию. Дочерние компании включаются в консолидированную финансовую отчетность, начиная с даты передачи Группе контроля над их операциями (дата приобретения контроля) и исключаются из консолидированной отчетности, начиная с даты прекращения контроля.

Для учета дочерних компаний, соответствующих определению бизнеса, используется метод учета покупки. Осозаемые активы, приобретаемые, а также обязательства и условные обязательства, принимаемые при объединении бизнеса измеряются по их справедливой стоимости на дату приобретения, вне зависимости от размера доли меньшинства.

Группа оценивает долю меньшинства по каждой отдельной сделке либо (а) по справедливой стоимости, либо (б) по пропорциональной части доли меньшинства в чистых активах приобретаемой организации.

Доли меньшинства, не представляющие контролирующие доли участия, измеряются по справедливой

стоимости.

Гудвилл оценивается путем вычета чистых активов приобретаемой организации из полной суммы вознаграждения, переведенного за приобретаемую организацию, стоимости доли меньшинства в приобретаемой организации и справедливой стоимости участия в приобретаемой организации, имевшегося непосредственно перед датой приобретения. Любая негативная сумма («отрицательный гудвилл») признается в составе прибылей и убытков, после того, как руководство проведет повторную оценку того, идентифицировало ли оно все приобретенные активы и принятые обязательства и условные обязательства, а также рассматривает правомерность своей оценки.

Вознаграждение, перечисленное за приобретаемую организацию, оценивается по справедливой стоимости отчужденных активов, выпущенных фондовых инструментов, а также возникших или принятых обязательств, в том числе по справедливой стоимости активов, или обязательств по договоренностям об обусловленном вознаграждении, но исключает расходы, связанные с приобретением, такие, как консультационные, юридические, оценочные и аналогичные профессиональные услуги. Относящиеся к приобретению транзакционные расходы, возникшие при выпуске фондовых инструментов, вычитаются из капитала; транзакционные расходы, возникшие при выпуске долговых обязательств как часть объединения бизнеса, вычитаются из балансовой стоимости долга, а все прочие транзакционные расходы, связанные с приобретением бизнеса, списываются в расход.

Операции между компаниями Группы, остатки по соответствующим счетам и нереализованные доходы по операциям между компаниями Группы взаимноисключаются; нереализованные расходы также взаимноисключаются, кроме случаев, когда затраты не могут быть возмещены. Компания и все ее дочерние компании применяют единую учетную политику в соответствии с политикой Группы.

Доля меньшинства составляет такую часть чистых результатов и капитала дочерней компании, относящихся к долям, которые не находятся под прямым или косвенным контролем Группы. Доли меньшинства составляют отдельный компонент капитала Группы.

По приобретениям, не подпадающим под определение бизнеса, Группа распределяет расход между отдельными осязаемыми активами и обязательствами по их относительной справедливой стоимости на дату приобретения. Такие сделки или события не приводят к созданию гудвилла или отложенных налогов.

**Ассоциированные компании.** Ассоциированными компаниями являются организации, в которых Группа имеет значительное влияние (прямое или косвенное), но не контроль, обычно сопровождаемое владением пакетом акций от 20% до 50% (включая 50%) голосующих прав. Инвестиции в ассоциированные компании учитываются путем применения метода учета по собственному капиталу.

В соответствии с методом учета по собственному капиталу, инвестиция первоначально учитывается по себестоимости, а балансовая стоимость увеличивается или уменьшается для признания доли инвестора в прибылях или убытках объекта инвестирования после даты приобретения. Инвестиции Группы в ассоциированные компании включают в себя гудвилл, идентифицированный при приобретении.

Доля Группы в прибылях и убытках после приобретения признается в прибылях и убытках, а ее доля в изменениях прочего совокупного дохода после приобретения признается в прочем совокупном доходе, с внесением соответствующих корректировок в балансовую стоимость инвестиции.

Когда доля Группы в убытках ассоциированной компании равна ее доле участия в ассоциированной компании или превышает ее, включая любую иную необеспеченную дебиторскую задолженность, Группа не признает прочие убытки, если только у нее не возникли правовые или принятые добровольно обязательства, или если она не делала платежей от имени ассоциированной компании.

Дивиденды, полученные от ассоциированных компаний, уменьшают балансовую стоимость инвестиций в ассоциированные компании. Прочие изменения после приобретения доли Группы в чистых активах ассоциированной компании признаются следующим образом: i) доля Группы в прибылях или убытках ассоциированных компаний регистрируется в консолидированных прибылях и убытках за год как доля в результате деятельности ассоциированных компаний, (ii) доля Группы в прочем совокупном доходе признается в прочем совокупном доходе и отражается отдельно, (iii) все прочие изменения доли Группы в балансовой стоимости чистых активов ассоциированных компаний признается в прибылях и убытках за год в пределах доли в результатах деятельности ассоциированных компаний.

Прибыли и убытки, возникающие из операций снизу вверх и сверху вниз между Группой и ее ассоциированной компанией, признаются в финансовой отчетности Группы только в пределах несвязанной доли участия инвестора в ассоциированной компании. Нереализованные убытки списываются, если только по сделке не предоставляются свидетельства обесценения переданного актива. Принципы бухгалтерского учета ассоциированных компаний по мере необходимости изменены для приведения в соответствие с принципами, принятыми Группой.

Прибыли и убытки от разводнения, возникающие в инвестициях в ассоциированные компании, признаются в прибылях и убытках.

**Покупка и продажа долей меньшинства.** Для учета сделок с собственниками долей меньшинства Группа применяет модель хозяйствующего субъекта. Любая разница между вознаграждением по покупке и балансовой стоимостью приобретенной доли меньшинства проводится непосредственно в капитале как операция с капиталом. Группа признает разницу между вознаграждением по продаже и балансовой стоимостью проданной

доли меньшинства как операцию с капиталом в отчете об изменениях капитала.

**Выбытие дочерних и ассоциированных компаний.** Когда Группа перестает владеть контролем или существенным влиянием, любая имеющаяся доля в организации переоценивается до ее справедливой стоимости, с изменением балансовой стоимости, признаваемой в составе прибылей и убытков. Справедливая стоимость в любой имеющейся доли в организации представляет собой первоначальную балансовую стоимость для целей последующего учета имеющейся доли в качестве ассоциированной компании или финансового актива. Кроме этого, любые суммы, ранее признанные в прочем совокупном доходе в отношении такой организации, учитываются, как если бы Группа непосредственно реализовала соответствующие активы или обязательства. Это означает, что суммы, ранее признанные в прочем совокупном доходе, переучитываются в составе прибылей и убытков.

Если доля участия в ассоциированной компании уменьшается, но существенное влияние сохраняется, только пропорциональная доля сумм, ранее признанных в прочем совокупном доходе переквалифицируется, когда необходимо, в прибыли и убытки.

**Операционные сегменты.** Отчетность по сегментам составляется в соответствии с внутренней отчетностью, представляемой главному лицу или органу, ответственному за принятие операционных решений. Высший орган операционного управления («BOOY») представляет собой лицо или группу, распределяющую ресурсы операционным сегментам организации и оценивающее результаты их деятельности. Группа определила, что ее высшим органом операционного управления является Совет директоров Компании.

**Финансовые инструменты – основные подходы к оценке.** Финансовые инструменты отражаются по справедливой стоимости или амортизированной стоимости в зависимости от их классификации, ниже представлено описание этих методов оценки.

**Справедливая стоимость** – это сумма, на которую можно обменять актив или посредством которой можно урегулировать обязательство при совершении сделки на рыночных условиях между хорошо осведомленными, независимыми сторонами, действующими на добровольной основе. Справедливая стоимость представляет текущую цену спроса на финансовые активы и цену предложения на финансовые обязательства, котируемые на активном рынке. В отношении активов и обязательств с взаимно компенсирующим рыночным риском Группа может использовать среднерыночные цены для определения справедливой стоимости позиций с взаимно компенсирующими рисками и применять к чистой открытой позиции соответствующую цену спроса или цену предложения. Финансовый инструмент является котируемым на активном рынке, если котировки можно свободно и регулярно получить на бирже или от другой организации, при этом такие котировки представляют собой результат реальных и регулярных сделок, осуществляемых на рыночных условиях.

Методы оценки, такие как модель дисконтированных денежных потоков, а также модели, основанные на недавних операциях, совершаемых на рыночных условиях, или на текущей стоимости объекта инвестиций, используются для определения справедливой стоимости финансовых инструментов, для которых не доступна рыночная информация о цене сделок. Для расчетов с помощью данных методов оценки может оказаться необходимым сформировать суждения, не подтвержденные наблюдаемыми рыночными данными. Если изменения таких суждений до обоснованно возможной альтернативы приводят к существенным изменениям прибыли, доходов, общей суммы активов или обязательств, они отражаются в настоящей консолидированной финансовой отчетности.

**Первоначальная стоимость** представляет собой сумму уплаченных денежных средств или их эквивалентов, или справедливую стоимость прочих ресурсов, предоставленных для приобретения актива на дату покупки, и включает затраты по сделке. Оценка по первоначальной стоимости применяется только в отношении инвестиций в долевыми инструментами, которые не имеют рыночных котировок, и справедливая стоимость которых не может быть надежно оценена, и в отношении производных инструментов, которые привязаны к таким долевым инструментам, не имеющими котировок на открытом рынке, и подлежат погашению такими долевыми инструментами.

**Затраты по сделке** являются дополнительными затратами и связаны непосредственно с приобретением, выпуском или выбытием финансового инструмента. Дополнительные затраты – это затраты, которые не были бы понесены, если бы сделка не состоялась. Затраты по сделке включают вознаграждение и комиссионные, уплаченные агентам (включая сотрудников, выступающих в качестве торговых агентов), консультантам, брокерам и дилерам, сборы, уплачиваемые регулирующим органам и фондовым биржам, а также налоги и сборы, взимаемые при передаче собственности. Затраты по сделке не включают премии или дисконты по долговым обязательствам, затраты на финансирование, внутренние административные расходы или затраты на хранение.

**Амортизированная стоимость** представляет собой первоначальную стоимость актива за вычетом выплат основного долга, но включая начисленные проценты, а для финансовых активов – за вычетом любого списания понесенных убытков от обесценения. Начисленные проценты включают амортизацию отложенных при первоначальном признании затрат по сделке, а также любых премий или дисконта от суммы погашения с использованием метода эффективной процентной ставки. Начисленные процентные доходы и начисленные процентные расходы, включая начисленный купонный доход и амортизированный дисконт или премию (включая отложенную при предоставлении комиссию), при наличии таковых, не показываются отдельно, а включаются в балансовую стоимость соответствующих статей отчета о финансовом положении.

**Метод эффективной процентной ставки** – это метод признания процентных доходов или процентных

расходов в течение соответствующего периода с целью обеспечения постоянной процентной ставки (эффективной процентной ставки) на балансовую стоимость инструмента. Эффективная процентная ставка – это точная ставка дисконтирования расчетных будущих денежных выплат или поступлений (не включая будущие убытки по кредитам) на ожидаемый срок действия финансового инструмента или, в соответствующих случаях, на более короткий срок до чистой балансовой стоимости финансового инструмента. Эффективная процентная ставка используется для дисконтирования денежных потоков по инструментам с плавающей ставкой до следующей даты изменения процента, за исключением премии или дисконта, которые отражают кредитный спред по плавающей ставке, указанной для данного инструмента, или по другим переменным факторам, не устанавливаемым в зависимости от рыночного значения. Такие премии или дисконты амортизируются на протяжении всего ожидаемого срока обращения инструмента. Расчет текущей стоимости включает все комиссионные, выплаченные или полученные сторонами контракта, составляющие неотъемлемую часть эффективной процентной ставки (см. принципы признания доходов и расходов).

**Классификация финансовых активов.** Группа распределяет свои финансовые активы по следующим учетным категориям: займы и дебиторская задолженность.

**Производные финансовые инструменты,** включая валютные контракты, а также свопы процентных ставок, отражаются по справедливой стоимости. Все производные инструменты учитываются как активы, если справедливая стоимость данных инструментов является положительной, и как обязательства, если их справедливая стоимость является отрицательной. Изменения справедливой стоимости производных инструментов включаются в прибыли и убытки за год.

**Займы и дебиторская задолженность** представляют собой не котирующиеся на бирже непроизводные финансовые активы с фиксированными или подлежащими определению платежами, за исключением тех, которые Группа намерена продать в ближайшем будущем.

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

**Первоначальное признание финансовых инструментов.** Все финансовые инструменты, учитываемые по амортизированной стоимости или как имеющиеся для продажи, первоначально учитываются по справедливой стоимости плюс транзакционные расходы. При первоначальном признании цена сделки является первичным доказательством справедливой стоимости. Прибыль или убыток при первоначальном признании учитываются только в том случае, если есть разница между справедливой стоимостью и ценой сделки, подтверждением которой могут служить другие наблюдаемые на рынке текущие сделки с тем же инструментом или метод оценки, который в качестве базовых данных использует только данные наблюдаемых рынков.

Покупка и продажа финансовых инструментов, поставка которых должна производиться в сроки, установленные законодательством или обычаями делового оборота для данного рынка (покупка и продажа по «стандартным условиям»), отражаются на дату совершения сделки, то есть на дату, когда Группа обязуется купить или продать финансовый актив. Все другие операции по приобретению признаются, когда компания становится стороной договора в отношении данных финансовых инструментов.

**Списание финансовых активов.** Группа списывает финансовый актив в тот момент, когда (i) актив погашен либо по иным причинам истекло связанное с данным активом право на получение денежных средств, или (ii) Группа передала практически все риски и выгоды, связанные с владением активом, или (iii) Группа ни передала, ни сохранила за собой практически все риски и выгоды, связанные с владением активом, но потеряла контроль над ним. Контроль сохраняется в том случае, если контрагент не имеет практической возможности продать независимой третьей стороне рассматриваемый актив как единое целое без необходимости наложения дополнительных ограничений на продажу.

**Основные средства.** Основные средства отражаются по первоначальной стоимости или по переоцененной стоимости, как указано ниже, за вычетом накопленной амортизации и, в случае необходимости, резерва на обесценение. Стоимость основных средств приобретаемых дочерних компаний представляет собой оценочную справедливую стоимость на дату приобретения.

Здания на регулярной основе подвергаются переоценке для обеспечения того, чтобы балансовая стоимость существенно не отличалась от той, которая была бы определена путем использования справедливой стоимости на конец отчетного периода. Увеличения балансовой стоимости, возникающие при переоценке зданий, относятся на прочий совокупный доход и увеличивают в капитале прибыль от переоценки. Уменьшение стоимости, зачитывающееся против предыдущих увеличений стоимости того же актива, отражается в составе прочего совокупного дохода и снижает ранее отраженный в составе собственных средств прибыль от переоценки; все остальные случаи уменьшения стоимости отражаются в составе прибылей и убытков за год.

Резерв переоценки в капитале передается непосредственно в нераспределенную прибыль, когда полученная прибыль от переоценки реализуется либо при списании, либо при реализации актива. В последнем случае, сумма реализованной прибыли, полученной от переоценки, представляет собой разницу между амортизацией, основывающейся на переоцененной балансовой стоимости актива, и амортизацией, основывающейся на первоначальной стоимости актива.

Расходы по незначительному ремонту и техническому обслуживанию учитываются по мере их возникновения. Расходы по замене крупных компонентов основных средств капитализируются с последующим списанием замененного компонента.

На конец каждого отчетного периода руководство определяет наличие признаков обесценения основных средств. Если выявлен хотя бы один такой признак, руководство оценивает возмещаемую сумму, которая определяется как наибольшая из двух величин: справедливой стоимости актива за вычетом затрат на продажу актива и стоимости от его использования. Балансовая стоимость уменьшается до возмещаемой стоимости, а убыток от обесценения признается в прибылях и убытках за год в пределах превышения величины обесценения над прошлой положительной переоценкой, отраженной в капитале. Убыток от обесценения, отраженный для какого-либо актива в предыдущие периоды, восстанавливается, если имело место изменение в оценках, использованных для определения стоимости, получаемой в результате использования актива, или его справедливой стоимости за вычетом затрат на продажу.

Прибыль или убыток от выбытия основных средств в сумме разницы полученного возмещения и их балансовой стоимости отражается в составе прибылей и убытков как прочие операционные доходы или прочие операционные расходы.

**Амортизация.** Амортизация основных средств рассчитывается линейным методом с целью равномерного отнесения их первоначальной стоимости или переоцененной стоимости на ликвидационную стоимость в течение расчетного срока их полезной службы:

	Срок полезного использования, лет
Помещения	50
Компьютерное оборудование	5
Автомобили	5
Офисное оборудование	10

Остаточная стоимость актива представляет собой оценочную сумму, которую Группа получила бы в настоящий момент в случае продажи этого актива, за вычетом оценочных затрат по выбытию, если бы состояние и возраст данного актива соответствовали возрасту и состоянию, которые данный актив будет иметь в конце срока полезного использования. Ликвидационная стоимость актива приравнивается к нулю в том случае, если Группа предполагает использовать объект до окончания его физического срока службы. Остаточная стоимость активов и срок их полезного использования пересматриваются и, если необходимо, корректируются в конце отчетного периода.

**Инвестиционная собственность.** Инвестиционная собственность представляет собой собственность, которой Группа владеет для получения арендного дохода или для увеличения стоимости капитала, и которая не занята Группой, инвестиционная стоимость включает в себя активы в стадии строительства, которые в будущем будут использоваться как инвестиционная собственность.

Первоначально инвестиционная собственность учитывается по стоимости приобретения, включая затраты по сделке, и впоследствии переоценивается по справедливой стоимости, пересмотренной с целью отражения рыночных условий на конец отчетного периода. Справедливая стоимость инвестиционной собственности – это сумма, на которую можно обменять эту собственность при совершении сделки на рыночных условиях между хорошо осведомленными, независимыми сторонами, действующими на добровольной основе. «Независимый продавец» не является продавцом, вынужденным осуществить сделку по любой цене. Наилучшим индикатором справедливой стоимости является текущая цена на активном рынке для аналогичной собственности, имеющей такое же местоположение и состояние. В отсутствие текущих цен на активном рынке, Группа использует информацию из различных источников, в том числе:

- текущие цены на активном рынке для собственности, имеющий другой характер, состояние или местонахождение, скорректированные для отражения указанных отличий;
- недавние цены на аналогичную собственность на менее активных рынках, скорректированные для отражения изменений экономических условий с даты совершения сделок, заключенных по этим ценам; и
- прогнозы дисконтируемых потоков денежных средств на основе достоверной оценки будущих потоков денежных средств, подкрепленные условиями действующих договоров аренды и прочих договоров и (по возможности) внешней информацией, включая текущие рыночные ставки аренды для аналогичной собственности, имеющей схожее местонахождение и состояние, а также на основе ставок дисконтирования, которые отражают текущую рыночную оценку неопределенности в отношении величины и временных сроков денежных потоков;
- предложения о продаже от рыночных игроков.

Рыночная стоимость инвестиционной собственности Группы определяется на основании отчетов независимых оценщиков, обладающих признанной соответствующей профессиональной квалификацией и имеющих недавний опыт оценки имущества, аналогичного оцениваемой собственности по своему местонахождению и категории.

Инвестиционная собственность, которая строится или перестраивается для постоянного использования в качестве инвестиционной собственности, продолжает оцениваться по справедливой стоимости. Полученный арендный доход отражается в прибылях и убытках в отдельной строке «Выручка по арендным платежам».

Чистый доход от корректировки справедливой стоимости инвестиционной собственности отражается в прибылях и убытках. Доходы или расходы от выбытия инвестиционной собственности определяются как разница между выручкой и балансовой стоимостью.

Последующие затраты капитализируются только тогда, когда существует вероятность того, что Группа получит связанные с ними будущие экономические выгоды, и что их стоимость может быть надежно оценена.

Все прочие затраты на ремонт и техническое обслуживание учитываются как расходы по мере возникновения. Если инвестиционную собственность занимает собственник, она переклассифицируется в основные средства, и ее балансовая стоимость на дату переклассификации становится ее условной стоимостью, которая впоследствии подлежит амортизации.

Инвестиционная собственность также включает в себя долгосрочную аренду земли по операционной аренде, которая учитывается как финансовая аренда в соответствии с МСФО (IAS) 40 «Инвестиционное имущество» и МСФО (IAS) 17 «Аренда». Каждый лизинговый платеж по долгосрочной аренде земли частично относится на погашение обязательства, а частично – на финансовые расходы с целью обеспечения постоянной процентной ставки от величины остатка задолженности по финансовой аренде. Соответствующие арендные обязательства, за вычетом финансовых выплат, включаются в краткосрочные и долгосрочные обязательства по аренде земли. Процентная часть расходов на финансирование учитывается в прибылях и убытках в течение периода аренды таким образом, чтобы обеспечить постоянную процентную ставку в течение периода на остающийся баланс обязательства по каждому периоду.

Если объект собственности, занимаемый собственником, становится инвестиционной собственностью из-за изменения его использования, любая разница, возникающая между балансовой стоимостью и справедливой стоимостью этого объекта на дату передачи, рассматривается как переоценка основных средств. Любое возникающее увеличение балансовой стоимости собственности признается в составе прибылей и убытков за год в тех пределах, когда оно компенсирует предыдущий убыток от обесценения, при этом любое остающееся увеличение отражается непосредственно в прочем совокупном доходе. Любое возникающее уменьшение балансовой стоимости собственности сначала вычитывается из суммы дооценки, ранее признанной в прочем совокупном доходе, при этом любое остающееся уменьшение отражается в составе прибылей и убытков за год в качестве обесценения.

**Займы выданные.** Займы представляют собой не котирующиеся на бирже непроизводные финансовые активы с фиксированными или подлежащими определению платежами, за исключением тех, которые Группа намерена продать в ближайшем будущем. Займы первоначально отражаются по справедливой стоимости, включая транзакционные расходы. При первоначальном признании цена сделки является первичным доказательством справедливой стоимости.

После первоначального признания займы и дебиторская задолженность измеряются по амортизированной стоимости путем применения метода действующей процентной ставки.

**Авансовые платежи.** Авансовые платежи учитываются по первоначальной стоимости за вычетом резерва на обесценение. Авансовый платеж классифицируется как долгосрочный, когда относящиеся к авансовому платежу товары или услуги ожидаются к получению в периоды больше года или когда авансовый платеж относится к активу, который сам будет классифицирован как долгосрочный при первоначальном признании. Авансовые платежи по приобретению активов переучитываются в балансовую стоимость актива, как только Группа получает контроль над активом, и вероятно то, что будущие экономические выгоды, связанные с активом, будут получены Группой. Прочие авансовые платежи признаются в прибылях и убытках, когда получены товары или услуги, относящиеся к авансовым платежам.

Когда имеется признак того, что активы, товары или услуги, относящиеся к авансовому платежу, не будут получены, балансовая стоимость авансового платежа списывается соответствующим образом, и соответствующий убыток от обесценения признается в составе прибылей и убытков за год. Авансовые платежи рассматриваются как нефинансовые активы.

**Налог на добавленную стоимость.** Налог на добавленную стоимость, начисленный при реализации, подлежит уплате налоговым органам (а) в момент получения оплаты от клиентов или (б) в момент поставки товаров или услуг клиентам в зависимости от того, что произойдет раньше. НДС по приобретенным товарам или услугам, как правило, возмещается за счет НДС, начисленного при реализации, после получения счета-фактуры. Налоговые органы разрешают производить зачет НДС к возмещению и уплате.

НДС по приобретенным товарам или услугам, авансовые платежи, выплаченные налоговым органам, а также НДС к получению от налоговых органов представлены как НДС к получению в отчете о финансовом положении. Авансовые платежи налоговым органам по НДС отражаются как элемент задолженности поставщикам и подрядчикам и прочей кредиторской задолженности.

При создании резерва под обесценение дебиторской задолженности убыток от обесценения учитывается в сумме брутто должника, включая НДС.

**Запасы.** Запасы Группы включают в себя следующие категории:

- незавершенное производство. Эта категория включает в себя объекты жилой недвижимости в стадии строительства.
- прочие запасы.

Запасы учитываются по наименьшей из двух величин: себестоимость и чистая стоимость реализации. Чистая стоимость реализации – это расчетная цена возможной продажи в процессе обычной деятельности за вычетом расходов на завершение производства и расходов по продаже. Стоимость запасов определяется путем использования специального метода идентификации, при котором конкретные затраты относятся на идентифицируемые инвентарные объекты.

Нормальный операционный цикл, требуемый для проекта строительства, может превышать двенадцать месяцев. Запасы классифицируются как краткосрочные активы даже тогда, когда не ожидается, что они будут реализованы в течение двенадцати месяцев после отчетной даты.

**Задолженность покупателей и заказчиков и прочая дебиторская задолженность.** Задолженность покупателей и заказчиков и прочая дебиторская задолженность учитываются по амортизированной стоимости, рассчитанной с использованием метода эффективной процентной ставки.

**Обесценение финансовых активов, отражаемых по амортизированной стоимости.** Резерв под обесценение финансовых активов, отраженных по амортизированной стоимости, создается при наличии объективных свидетельств того, что Группа не сможет получить причитающуюся ей сумму в первоначально установленный срок. Величину резерва составляет разница между балансовой стоимостью актива и текущей стоимостью ожидаемых потоков денежных средств, дисконтированных по эффективной процентной ставке. Величина резерва отражается в прибылях и убытках в составе прочих операционных расходов.

Основными факторами, которые Группа принимает во внимание при определении того, является ли дебиторская задолженность обесцененной, является статус их просроченности и возможность реализации соответствующего залога, если таковой имеется.

Ниже перечислены основные критерии, на основе которых определяется наличие объективных признаков убытка от обесценения:

- просрочка любой части дебиторской задолженности, и при этом несвоевременная оплата не связана с задержкой в работе расчетных систем;
- контрагент испытывает существенные финансовые трудности, что подтверждается финансовой информацией о нем, находящейся в распоряжении Группы;
- контрагенту грозит банкротство или финансовая реорганизация;
- существует негативное изменение платежного статуса контрагента, обусловленное изменениями национальных или местных экономических условий, оказывающих воздействие на контрагента.

**Денежные средства и их эквиваленты.** Денежные средства и их эквиваленты включают в себя наличность в кассе и в банках со сроками три месяца и менее. Денежные средства и их эквиваленты учитываются по амортизированной стоимости, рассчитанной с использованием метода эффективной процентной ставки.

Остатки денежных средств, ограниченные в использовании, исключаются из состава денежных средств и их эквивалентов для цели составления отчета о движении денежных средств.

**Внеоборотные активы, классифицируемые как удерживаемые для продажи.** Внеоборотные активы и выбывающие группы (которые могут включать в себя как внеоборотные, так и оборотные активы) классифицируются в консолидированном отчете о финансовом положении как «внеоборотные активы, удерживаемые для продажи», если их балансовая стоимость будет возмещена в основном через сделку купли-продажи (включая потерю контроля над дочерней компанией, владеющей активами) в течение двенадцати месяцев после отчетной даты. Активы переклассифицируются, когда выполняются все из следующих условий: (а) активы наличествуют для немедленной продажи в их текущем состоянии; (б) руководство Группы утвердило и инициировало активную программу по нахождению покупателя; (с) активы активно продвигаются на рынок для продажи по разумной цене; (d) продажа ожидается в течение одного года; и (е) маловероятно, что будут внесены существенные изменения в план продажи, или что план будет отозван.

Внеоборотные активы и выбывающие группы, классифицируемые как удерживаемые для продажи в консолидированном отчете о финансовом положении за текущий период, не переклассифицируются и не переотражаются в сравнительном консолидированном отчете о финансовом положении для отражения классификации по состоянию на конец текущего периода.

Выбывающая группа представляет собой группу активов (оборотных или внеоборотных), которые выйдут, путем продажи или иным образом, совместно как группа в единой сделке, а также обязательств, напрямую связанных с теми активами, которые будут переданы по сделке. Гудвилл включается, если выбывающая группа включает в себя операцию в рамках генерирующей денежные средства группы активов, в которые гудвилл был распределен при приобретении. Внеоборотные активы являются активами, которые включают в себя суммы, ожидаемые к возмещению или получению в периоды более двенадцати месяцев после отчетного периода. Если требуется переклассификация, то переклассифицируются как оборотная, так и внеоборотная части актива.

**Займы.** Займы учитываются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки.

**Капитализация расходов по займам.** Расходы по займам, напрямую связанные с приобретением, строительством или производством активов, требующих существенного времени для достижения готовности для целевого использования или продажи (квалифицируемые активы) капитализируются как часть затрат по

таким активам.

Капитализация расходов по займам проводится до даты, когда активы по существу готовы для своего использования или продажи. Группа капитализирует расходы по займам, которые можно было бы избежать, если бы по квалифицируемым активам не делались бы капитальные затраты. Капитализируемые расходы по займам рассчитываются по средней стоимости финансирования Группы (к расходам по квалифицируемым активам применяются средневзвешенные затраты на выплату процентов), за исключением тех пределов, в которых средства принимаются в заем специально для цели получения квалифицируемого актива. Когда это происходит, капитализируются фактически расходы по займам за вычетом инвестиционного дохода по временному инвестированию таких займов.

**Обязательства по финансовой аренде.** Когда Группа выступает в роли лизингополучателя по аренде, и все риски и выгоды, связанные с владением, передаются Группе, или когда Группа выступает в роли лизингополучателя по операционной аренде, которая классифицируется как инвестиционная собственность, активы, полученные в лизинг, учитываются в составе инвестиционной собственности с даты возникновения лизинговых отношений по наименьшей из справедливой стоимости активов, переданных в лизинг, и текущей стоимости минимальных лизинговых платежей. Каждый лизинговый платеж частично относится на погашение обязательства, а частично – на финансовые расходы с целью обеспечения постоянной процентной ставки от величины остатка задолженности по финансовой аренде. Соответствующие арендные обязательства за вычетом будущих финансовых расходов включаются в заимствования. Процентные расходы отражаются в составе прибылей и убытков в течение срока лизинга с использованием метода эффективной процентной ставки.

**Производные финансовые инструменты.** Производные инструменты, включая форвардные соглашения по процентным ставкам и свопы процентных ставок, учитываются по их справедливой стоимости. Все производные инструменты учитываются как активы, если справедливая стоимость данных инструментов является положительной, и как обязательства, если их справедливая стоимость является отрицательной. Изменения справедливой стоимости производных инструментов включаются в прибыли и убытки за год. Группа не применяет учет хеджирования.

Некоторые производные инструменты, встроенные в другие финансовые инструменты, выделяются из основного договора, если их риски и экономические характеристики не находятся в тесной связи с рисками и экономическими характеристиками основного договора.

Изменения справедливой стоимости производных инструментов признаются незамедлительно в прибылях и убытках как финансовый доход или финансовый расход.

**Депозиты арендаторов.** Депозиты арендаторов представляют собой авансы арендаторов в качестве гарантий в течение срока аренды, и они подлежат возврату Группой при прекращении действия договоров аренды. Депозиты арендаторов первоначально признаются по справедливой стоимости и впоследствии отражаются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки. Любая разница между суммой при первоначальном признании и суммой возврата рассматривается как отложенная выручка и амортизируется методом равномерного начисления в течение периода аренды. Депозит арендатора впоследствии измеряется по амортизированной стоимости, и процентный расход учитывается в течение срока аренды в составе расходов на финансирование.

**Отложенный доход от жилых объектов.** Отложенная выручка от предварительной продажи недвижимости, строящейся с целью продажи, представляет собой средства, полученные от клиентов Группы при начале строительства объектов недвижимости и в течение процесса строительства для целей будущей покупки недвижимости после окончания строительства.

**Доля соинвестора в жилых объектах.** Когда Группа заключает договор соинвестирования с третьей стороной для цели застройки площадки, в соглашении обычно указывается доля участия третьей стороны в завершенном объекте или конкретный элемент на застроенной площадке. Взнос, полученный от соинвестора в отношении настоящей договоренности, признается как обязательство в консолидированном отчете о финансовом положении. После выполнения инвестиционного соглашения обязательство засчитывается против доли соинвестора в инвестиционных расходах по построенному жилому объекту.

**Налог на прибыль.** В консолидированной финансовой отчетности отражен налог на прибыль в соответствии с требованиями налогового законодательства, которые действуют или по существу вступили в силу на конец отчетного периода. Расходы по налогу на прибыль включают текущие налоговые платежи и отложенное налогообложение и отражаются в составе прибылей и убытков за год, если они не должны быть отражены напрямую в составе прочего совокупного дохода или непосредственно в составе капитала в связи с тем, что относятся к операциям, которые отражены в этом или другом периоде в составе прочего совокупного дохода или непосредственно в составе капитала.

Текущее налогообложение рассчитывается на основе сумм, ожидаемых к уплате налоговыми органами или возмещению налоговыми органами в отношении налогооблагаемой прибыли или убытков за текущий и предшествующие периоды. Налоги, не являющиеся налогом на прибыль, учитываются в составе общих и административных расходов по инвестиционной собственности.

Отложенный налог на прибыль рассчитывается по методу балансовых обязательств в отношении отложенных налоговых убытков и временных разниц между налогооблагаемой базой активов и обязательств и их балансовой стоимостью в соответствии с финансовой отчетностью. В соответствии с исключениями в



отношении первоначального признания, отложенный, отложенный налог не учитывается в отношении временных разниц, возникающих при первоначальном признании актива или обязательства, если эта сделка при первоначальном признании не влияет ни на бухгалтерскую, ни на налогооблагаемую прибыль, кроме случаев первоначального признания, возникающего в результате объединения бизнеса.

Остаток по отложенному налогообложению определяется с использованием ставок налогообложения, которые действуют или по существу вступили в силу на конец отчетного периода и которые, как ожидается, будут применяться в период, когда временные разницы или отложенные налоговые убытки будут реализованы. Отложенные налоговые активы и обязательства взаимозачитываются только в рамках каждой отдельной компании Группы. Отложенные налоговые активы по временным разницам, уменьшающим налогооблагаемую базу, и отложенные налоговые убытки отражаются только в той степени, в которой существует вероятность получения налогооблагаемой прибыли, против которой могут быть использованы временные разницы.

Отложенный налог на прибыль отражается в отношении нераспределенной прибыли дочерних и ассоциированных компаний, накопленной за период после их приобретения, за исключением тех случаев, когда Группа осуществляет контроль за политикой выплаты дивидендов дочерней компанией и существует достаточная вероятность того, что временная разница не будет уменьшаться в обозримом будущем за счет выплаты дивидендов или по иной причине.

Стратегия Группы заключается в том, что все объекты инвестиционной собственности находятся в прямой или не прямой собственности компаний, зарегистрированных на Кипре, и при необходимости эти объекты инвестиционной собственности будут реализованы путем реализации акций кипрских компаний. Прибыль от реализации акций освобождена от кипрского подоходного налога, следовательно, Группа не признает отложенные налоговые обязательства по чистому доходу от корректировки справедливой стоимости инвестиционной собственности. См. Примечание 4.

**Неопределенные налоговые позиции.** Неопределенные налоговые позиции Группы оцениваются руководством в каждом отчетном периоде. Обязательства, отражающиеся в отношении налога на прибыль, учитываются в тех случаях, когда руководство считает, что вероятно возникновение дополнительных налоговых обязательств, если налоговая позиция Группы будет оспорена налоговыми органами.

Такая оценка выполняется на основании толкования налогового законодательства, действовавшего или по существу вступившего в силу на конец отчетного периода и любого известного постановления суда или иного решения по подобным вопросам.

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

**Задолженность поставщикам и подрядчикам и прочая кредиторская задолженность.** Задолженность поставщикам и подрядчикам и прочая кредиторская задолженность начисляется по факту исполнения контрагентом своих договорных обязательств и учитывается по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки.

**Финансовые поручительства.** Финансовые гарантии представляют собой безотзывные договоры, согласно которым Группа обязана произвести оговоренные платежи для возмещения держателю поручительства убытка, понесенного им в связи с неосуществлением определенным должником платежа в установленный в долговом финансовом инструменте срок, в соответствии с условиями долгового инструмента. Финансовые гарантии первоначально признаются по их справедливой стоимости, которая обычно свидетельствуется суммой полученных вознаграждений. Эта сумма амортизируется методом равномерного начисления в течение срока действия гарантии. В конце каждого отчетного периода гарантии оцениваются по наибольшему из следующего: (i) остающаяся неамортизированная сумма первоначального признания и (ii) и наибольшей из оценок затрат, необходимых для урегулирования обязательства по состоянию на конец отчетного периода.

**Акционерный капитал.** Обыкновенные акции классифицируются как капитал. Дополнительные затраты, непосредственно относящиеся к эмиссии новых акций, отражаются в составе собственных средств как уменьшение выручки (без учета налога).

**Дивиденды.** Распределение дивиденда акционерам Компании признается как обязательство в консолидированной финансовой отчетности в том году, в котором дивиденды должным образом разрешены к распределению и более не находятся в распоряжении Компании. Более конкретно, промежуточные дивиденды признаются как обязательство в период, в котором они разрешаются Советом директоров, а в случае окончательных дивидендов, они признаются в периоде, в котором они утверждаются акционерами Компании.

**Отражение выручки и расходов.** Выручка представляет собой справедливую стоимость вознаграждения, полученного или подлежащего получению за продажу товаров и услуг в ходе обычной деятельности Группы. Выручка отражается без учета налога на добавленную стоимость, возвратов, скидок и дисконтов.

**Выручка по арендным платежам.** Выручка по арендным платежам отражается в прибылях и убытках методом равномерного начисления в течение срока аренды. Выручка по арендным платежам, полученная авансом, признается как отложенный арендный платеж в консолидированном отчете о финансовом положении.

**Операционные расходы по инвестиционной собственности.** Операционные расходы, связанные с инвестиционной собственностью, относятся на прибыли и убытки по мере возникновения. Эти расходы включают в себя только расходы, которые напрямую относятся к инвестиционной собственности,

генерировавшей арендный доход в течение года.

**Процентные доходы и расходы.** Процентные доходы и расходы признаются путем применения метода эффективной процентной ставки.

**Прочие доходы и расходы.** Все прочие доходы и расходы, как правило, отражаются по методу начисления в зависимости от степени завершенности конкретной сделки, определяемой как доля фактически оказанной услуги в общем объеме услуг, которые должны быть предоставлены.

**Вознаграждения сотрудникам.** Расходы на заработную плату, взносы в государственный пенсионный фонд и фонд социального страхования Российской Федерации, оплаченные и неоплаченные ежегодные отпуска и пособия по временной нетрудоспособности, премии и неденежные льготы начисляются в том периоде, в котором сотрудники Группы оказывают соответствующие услуги, и включаются в общие и административные расходы. Компании Группы не имеют своих пенсионных планов.

**Программа премирования с выплатами акциями.** Как сообщается в Примечании 25, некоторые директора Группы имеют право на программу премирования с выплатами акциями. Группа несет обязательство по выполнению такой программы денежными средствами, и, соответственно, программы учитываются как платежные операции, основывающиеся на акциях, исполняемые денежными средствами. Расчет обязательств и расходов, относящихся к программе, основывается на (1) периоде ограничений на обращение акций, (2) оценочной справедливой стоимости опционов на акцию, (3) количестве опционов на акцию, которые, как ожидается, будут соответствовать условиям ограничений на обращение акций, и (4) оценочных сроках исполнения опционов на акцию. На каждую отчетную дату обязательство, относящееся к программе, переоценивается для приведения в соответствие со справедливой стоимостью в составе прибылей и убытков в пределах выделенного вознаграждения.

**Переоценка иностранной валюты.** Денежные активы и обязательства пересчитываются в функциональную валюту каждой организации по курсу на конец соответствующего отчетного периода. Прибыли и убытки от курсовых разниц, возникающие в результате исполнения сделок и пересчета денежных активов и обязательств в функциональную валюту по официальным обменным курсам на конец периода признаются как курсовые разницы.

Пересчет по состоянию на конец периода не применяется к неденежным объектам, которые пересчитываются по обменным курсам, действующим на дату сделки. Влияние изменений обменных курсов на справедливую стоимость долевых ценных бумаг учитывается как часть прибыли или убытка по справедливой стоимости.

**Пересчет функциональной валюты в валюту представления отчетности.** Результаты деятельности и финансовое положение каждой организации Группы пересчитываются в валюту представления следующим образом:

- (i) активы и обязательства пересчитываются по курсу закрытия в конце соответствующего отчетного периода.
- (ii) доходы и расходы пересчитываются по средним обменным курсам (если только такое усредненное значение не является обоснованным приблизительным значением кумулятивного эффекта курсов на дату проведения операций; в этом случае для перевода доходов и расходов используется курс на дату проведения операций);
- (iii) компоненты капитала пересчитываются по исторической ставке; и
- (iv) все возникающие курсовые разницы признаются отдельно в прочем совокупном доходе.

По состоянию на 31 декабря 2011 г. основным обменным курсом, использовавшимся для пересчета балансов в иностранной валюте, был 1 долл. США = 32,1961 руб. (31 декабря 2010 г.: 1 долл. США = 30,4769 руб.), а средним обменным курсом, использовавшимся для пересчета доходов и расходов, был 1 долл. США = 29,3874 руб. (период с 24 августа 2010 г. по 31 декабря 2010 г.: 1 долл. США = 30,3692 руб.).

**Взаимозачет.** Финансовые активы и обязательства взаимозачитываются и в отчете о финансовом положении отражается чистая величина только в тех случаях, когда существует законодательно установленное право произвести взаимозачет отраженных сумм, а также намерение либо произвести взаимозачет, либо одновременно реализовать актив и урегулировать обязательство.

**Прибыль на акцию.** Прибыль на акцию определяется путем деления прибыли или убытка, приходящихся на владельцев акций Группы, на средневзвешенное количество акций участия, находившихся в обращении в течение отчетного года.

#### 4 Важные оценки и профессиональные суждения в применении учетной политики

Группа производит оценки и допущения, которые воздействуют на отражаемые в консолидированной финансовой отчетности суммы и на балансовую стоимость активов и обязательств в следующем финансовом году. Оценки и суждения подвергаются постоянному критическому анализу и основаны на прошлом опыте руководства и других факторах, в том числе на ожиданиях относительно будущих событий, которые, как считается, являются обоснованными в сложившихся обстоятельствах.

В процессе применения учетной политики руководство также использует профессиональные суждения и оценки. Профессиональные суждения, которые оказывают наиболее существенное воздействие на суммы, отражаемые в консолидированной финансовой отчетности, и оценки, результатом которых могут быть

существенные корректировки балансовой стоимости активов и обязательств в течение следующего финансового года, включают:

**Оценка объектов инвестиционной собственности.** Справедливая стоимость объектов инвестиционной собственности определялась с использованием оценочных методик. При определении справедливой стоимости инвестиционной собственности Группы руководство принимает во внимание заключения независимых оценщиков, обладающих признанной соответствующей квалификацией и имеющих недавний профессиональный опыт оценки имущества, аналогичного оцениваемой собственности по своему местонахождению и категории.

Поскольку информация по текущим или недавним ценам сравнимых объектов инвестиционной собственности была ограничена, справедливая стоимость объектов инвестиционной собственности определялась в основном с применением методик оценки дисконтированного поступления денежных средств. Группа использовала допущения, которые в основном основывались на рыночных условиях, существовавших на каждую отчетную дату. Изменения в допущениях, использованных в оценочных методиках, может оказать влияние на отчетную справедливую стоимость.

Основными допущениями, лежащими в основе оценки справедливой стоимости, являются относящиеся к применению соответствующей ставки дисконтирования и ставки капитализации на выходе. Воздействие на совокупные оценки изменений этих переменных рассчитывается путем корректировки переменной и допущения того, что остальные переменные остаются неизменными.

В 2011 г. Группа применяла к получаемой инвестиционной собственности ставки капитализации на выходе между 9,5% и 10,0%. Если бы эти ставки были на 10% выше или ниже (95-100 базовых пунктов выше или ниже), чем те, что фактически применялись, то, согласно расчетам, общая оценка объектов инвестиционной собственности на основе дисконтированного поступления денежных средств составила бы, соответственно, на 142 100 тыс. долл. США больше или на 115 200 тыс. долл. США меньше.

В 2011 г. Группа применяла к вновь построенной инвестиционной собственности ставки капитализации на выходе между 8,5% и 9,0%. Если бы эти ставки были на 10% выше или ниже (85-90 базовых пунктов выше или ниже), чем те, что фактически применялись, то, согласно расчетам, общая оценка объектов инвестиционной собственности на основе дисконтированного поступления денежных средств составила бы, соответственно, на 109 100 тыс. долл. США больше или на 80 500 тыс. долл. США меньше.

В 2010 г. Группа применяла к получаемой инвестиционной собственности эквивалентную доходность между 10% и 11,5%. Если бы эти ставки были на 10% выше или ниже (100-115 базовых пунктов выше или ниже), чем те, что фактически применялись, то, согласно расчетам, общая оценка объектов инвестиционной собственности составила бы, соответственно, на 89 565 тыс. долл. США больше или на 73 275 тыс. долл. США меньше.

В 2010 г. Группа применяла к получаемой инвестиционной собственности ставки дисконтирования незавершенного строительства между 18% и 20%. Если бы эти ставки дисконтирования были на 10% выше или ниже (180 или 200 базовых пунктов выше или ниже), чем те, что фактически применялись, то, согласно расчетам, общая оценка объектов инвестиционной собственности на основе дисконтированного поступления денежных средств составила бы, соответственно, на 46 000 тыс. долл. США больше или на 42 000 тыс. долл. США меньше.

После завершения объекта «Олимпия» (Примечание 9), Группа должна выкупить долю г. Москвы в этом объекте. Вознаграждение за покупку должно быть достигнуто после завершения объекта с учетом его рыночной стоимости и прочих факторов. Группа включила свою наилучшую оценку ожидаемого вознаграждения за покупку, подлежащего уплате, в расчет справедливой стоимости объекта. Такая оценка была сделана Группой на основе существующих обычаев делового оборота и постоянных обсуждений с властями г. Москвы. Группа полагает, что окончательная сумма подлежащего уплате вознаграждения за покупку не может превысить оценку Группы более, чем на 20 000 тыс. долл. США. Более высокая сумма подлежащего уплате вознаграждения за покупку привела бы к соответствующему уменьшению справедливой стоимости объекта.

**Отложенное налогообложение корректировки справедливой стоимости объекта.** Каждый объект инвестиционной собственности Группы находится во владении отдельной кипрской холдинговой компании. Ожидается, что выбытие объектов инвестиционной собственности будет произведено путем реализации акций таких кипрских холдинговых компаний. Принимая во внимание существующую структуру Группы, такая реализация акций не будет облагаться налогами. Соответственно, Группа не учитывала отложенное налогообложение, относящееся к корректировке справедливой стоимости инвестиционной собственности, после даты приобретения соответствующих объектов собственности.

Вышеуказанный учетный принцип был принят Группой после ее создания в 2010 г. на основе заявлений МСФО и их разъяснений, имеющих на ту дату. Руководство Группы полагает, что последующие изменения в таких заявлениях и их текущие разъяснения по-прежнему позволяют Группе применять вышеуказанный учетный принцип. Если руководящие указания по МСФО в этой сфере изменятся, в такой момент времени Группа рассмотрит необходимость изменения своего принципа.

Если бы Группа учитывала отложенное налогообложение, относящееся к корректировке справедливой стоимости инвестиционной собственности, то прибыль за год, закончившийся 31 декабря 2011 г., была бы меньше на 58 356 тыс. долл. США (прибыль за период с 24 августа 2010 г. по 31 декабря 2010 г. была бы

меньше на 8 298 тыс. долл. США), а капитал на 31 декабря 2011 г. был бы меньше на 60 953 тыс. долл. США (капитал на 31 декабря 2010 г. был бы меньше на 8 298 тыс. долл. США).

**Признание выручки от продажи объектов жилой недвижимости.** Группа признает выручку от продажи недвижимости, когда имеется существенная вероятность того, что существенные риски и выгоды права собственности передаются покупателю, получение вознаграждения вероятно, связанные с этим расходы и возможный возврат объекта могут быть надежно оценены, руководство более постоянно не занимается объектом, а сумма выручки может быть надежно измерена.

По состоянию на 31 декабря 2011 г. и 2010 г. Группой не было получено свидетельство о праве собственности в отношении объекта жилой недвижимости (Примечание 11), и, соответственно, Группа пришла к заключению, что критерии признания выручки от продажи данного объекта не были соблюдены.

Если бы на 31 декабря 2011 г. Группа получила бы свидетельство о праве собственности и завершила бы эту продажу, то дополнительная выручка в 66 096 тыс. долл. США и доход до налога на прибыль в 28 029 тыс. долл. США были бы отражены в консолидированном отчете о совокупном доходе за год, закончившийся 31 декабря 2011 г. (период с 24 августа 2010 г. по 31 декабря 2010 г.: 69 746 тыс. долл. США и 29 627 тыс. долл. США соответственно, а капитал на 31 декабря 2011 г. был бы больше на 22 423 тыс. долл. США (31 декабря 2010 г.: 23 702 тыс. долл. США).

**Функциональные валюты разных организаций Группы.** Разные организации в Группе имеют разные функциональные валюты, основывающиеся на лежащих в основании экономических условиях их деятельности. Определение того, какими конкретно являются лежащие в основании экономические условия, требует суждения. При вынесении такого решения Группа, среди прочих факторов, оценивает место ведения деятельности, источники выручки и расходов, риски, связанные с деятельностью, а также деноминацию валют проведения операций разных организаций.

Группа приняла решение о том, что функциональной валютой компании «О1 Пропертиз Лимитед», материнской компании Группы, является доллар США, валюта, в которой (1) получают и инвестируются средства, (2) держится выручка от деятельности, (3) измеряются риски и обязательства по деятельности, и (4) измеряются показатели деятельности. Группа приняла решение о том, что функциональной валютой дочерних компаний, владеющих объектами, является российский рубль, поскольку экономической средой, в которой эти организации генерируют и тратят денежные средства, является Российская Федерация, в которой находятся объекты. Группа приняла решение о том, что функциональной валютой других, в основном финансовых, дочерних компаний является либо российский рубль, либо доллар США, в зависимости от их операций.

С учетом существенной зависимости Группы от экономики и рынков Российской Федерации, альтернативой доллару США в качестве функциональной валюты Компании и некоторых других дочерних компаний был бы российский рубль. В таком случае, Компания и соответствующие дочерние компании учли бы прибыли от пересчета иностранных валют за вычетом убытков, относящиеся к балансам в долларах США, в прибылях и убытках.

**Налоговое, валютное и таможенное законодательство.** Российское налоговое, валютное и таможенное законодательство допускают возможность разных толкований. См. Примечание 25.

**Уменьшение капитала.** Как разъяснено в Примечании 17, Компания приняла решение об уменьшении капитала на 97 376 тыс. долл. США. Уменьшение добавочного капитала на 36 017 тыс. долл. США подлежало утверждению Окружным судом г. Никосии и регистрации у Регистратора компаний. По мнению Совета директоров Компании, учитывая обстоятельства, окружающие заявление, финансовое положение Компании и состав ее внешних кредиторов, было решено, что утверждение властей будет наверняка получено, и в таких условиях 29 декабря 2011 г. Совет приступил к передаче договорных прав акционерам Компании. Таким образом, после платежа/передачи рисков и выгод права собственности на финансовый инструмент, удержание было признан как капитал. Соответственно, уменьшение капитала было полностью учтено 29 декабря 2011 г. Фактическое уменьшение предусмотренного законодательством номинального добавочного капитала будет признано в 2012 г. после его утверждения Регистратором.

**Внос акционера путем продажи дочерней компании.** Как подробнее раскрывается в Примечании 29, 1 ноября 2011 г. Группа продала стопроцентное участие в компании «Лонгмур Лимитед» (Longmoor Limited) (Кипр) компании, контролируемой Реальным контролирующим акционером (Примечание 1) за номинальную стоимость в 1 долл. США. Результат этой сделки с собственником в его качестве собственника был учтен непосредственно в нераспределенной прибыли и в резерве курсовых разниц на чистую сумму в 14 802 тыс. долл. США. Если бы эта сделка не была бы учтена как сделка с собственником в его качестве собственника, выручка от выбытия на сумму в 20 372 тыс. долл. США была бы учтена в составе прибылей и убытков, а соответствующее уменьшение резерва курсовых разниц на сумму в 5 570 тыс. долл. США был бы учтен в составе прочего совокупного дохода.

## 5 Переход на новые или пересмотренные стандарты и интерпретации

Некоторые новые стандарты и разъяснения стали обязательными для Группы с 1 января 2011 года:

**Изменение МСФО (IAS) 24 «Раскрытие информации о связанных сторонах»** (выпущено в ноябре 2009 года и применяется для годовых периодов, начинающихся 1 января 2011 года или позднее). МСФО (IAS) 24 был пересмотрен в 2009 г. путем: (а) упрощения определения связанной стороны, уточнения его значения, а

также устранения противоречий и (b) предоставления частичного освобождения от применения требований к предоставлению информации для государственных компаний. Изменение не оказало существенного воздействия на данную консолидированную финансовую отчетность.

**Прочие пересмотренные стандарты и разъяснения**, действующие для текущего периода. КИМФО (IFRIC) 19 «Погашение финансовых обязательств по фондовым инструментам», изменение МСФО (IAS) 32 о классификации выпущенных прав, разъяснения в КИМФО (IFRIC) 14 «МСФО (IAS) 19 – Лимит актива по фиксированным выплатам, требования к минимальному финансированию и их взаимодействие», относящиеся к авансовым платежам минимальных требований финансирования, и изменения МСФО (IFRS) 1 «Первое применение МСФО» не оказали воздействия на данную консолидированную финансовую отчетность.

**Усовершенствование Международных стандартов финансовой отчетности** (выпущено в мае 2010 года и вступает в силу с 1 января 2011 года). Усовершенствования представляют собой сочетание существенных изменений и разъяснений следующих стандартов и интерпретаций: в соответствии с пересмотренным МСФО (IFRS) 1 (i) балансовая стоимость в соответствии с ранее действовавшими ОПБУ используется как условно рассчитанная стоимость приобретения основных средств или нематериальных активов, если данная статья использовалась в операциях, подпадающих под регулирование ставок, (ii) переоценка, вызванная определенным событием, может быть использована как условно рассчитанная стоимость приобретения основных средств, даже если эта переоценка проведена в течение периода, включенного в первую финансовую отчетность, подготовленную в соответствии с МСФО, и (iii) компании, впервые применяющие МСФО, должны объяснить изменения в учетной политике или исключениях из требований МСФО (IFRS) 1, введенные между первым промежуточным отчетом по МСФО и первой финансовой отчетностью по МСФО; в соответствии с пересмотренным МСФО (IFRS) 3 необходимо (i) провести оценку по справедливой стоимости (в том случае, если другие стандарты МСФО не требуют оценки на иной основе) доли меньшинства, которая не является текущим участием или не дает держателю право на пропорциональную долю чистых активов в случае ликвидации, (ii) предоставить рекомендации в отношении условий выплат, основанных на акциях, в приобретенной компании, которые не были изменены или были добровольно изменены в результате объединения бизнеса, и (iii) указать, что условное вознаграждение при объединении бизнеса, имевшем место до даты вступления в силу пересмотренного МСФО (IFRS) 3 (выпущенного в январе 2008 года), будет отражено в соответствии с требованиями прежней версии МСФО (IFRS) 3; пересмотренный МСФО (IFRS) 7 уточняет некоторые требования в области раскрытия информации, в частности (i) особое внимание уделяется взаимосвязи качественных и количественных раскрытий информации о характере и уровне финансовых рисков, (ii) отменено требование о раскрытии балансовой стоимости финансовых активов, условия которых были пересмотрены и которые в противном случае были бы просроченными или обесцененными, (iii) требование о раскрытии справедливой стоимости залогового обеспечения заменено более общим требованием о раскрытии его финансового воздействия; и (iv) разъясняется, что компания должна раскрывать сумму залогового обеспечения, на которое обращено взыскание, на отчетную дату, а не сумму, полученную в течение отчетного периода; в пересмотренном МСФО (IAS) 1 разъясняются требования к представлению и содержанию отчета об изменениях капитала (данное изменение было заблаговременно утверждено Группой); пересмотренный МСФО (IAS) 27 уточняет переходные правила в отношении изменений к МСФО (IAS) 21, 28 и 31, обусловленных пересмотром МСФО (IAS) 27 (с учетом изменений, внесенных в январе 2008 года); пересмотренный МСФО (IAS) 34 содержит дополнительные примеры существенных событий и операций, подлежащих раскрытию в сокращенной промежуточной финансовой отчетности, включая переносы между уровнями иерархии оценки справедливой стоимости, изменения классификации финансовых активов или изменения условий деятельности или экономической ситуации, оказывающих воздействие на справедливую стоимость финансовых инструментов компании; пересмотренное Разъяснение КИМФО (IFRIC) 13 уточняет метод оценки справедливой стоимости поощрительных начислений. Изменение не оказало существенного воздействия на данную консолидированную финансовую отчетность.

## 6 Новые учетные положения

Были выпущены определенные новые и пересмотренные стандарты и разъяснения, которые являются обязательными для учетных периодов Группы, начинающихся 1 января 2012 года или более поздних периодов, и которые Группа ранее не приняла. Заявления, помеченные (\*), пока еще не приняты Европейским Союзом.

**МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты Часть 1: Классификация и оценка»**. МСФО (IFRS) 9, выпущенный в ноябре 2009 года, заменяет разделы МСФО (IAS) 39, относящиеся к классификации и оценке финансовых активов. Впоследствии, МСФО (IFRS) 9 был изменен в октябре 2010 г. для учета классификаций и измерений финансовых обязательств, а также в декабре 2011 г. для (i) для изменения даты его вступления в силу для годовых периодов, начинающихся с 1 января 2015 г. или позднее, (ii) а также для раскрытия информации о переходе на новые стандарты. Основные отличия стандарта следующие:

- Финансовые активы должны классифицироваться по двум категориям оценки: оцениваемые впоследствии по справедливой стоимости и оцениваемые впоследствии по амортизированной стоимости. Решение о классификации должно приниматься при первоначальном признании. Классификация зависит от бизнес-модели управления финансовыми инструментами компании и от характеристик договорных потоков денежных средств по инструменту.
- Инструмент впоследствии оценивается по амортизированной стоимости только в том случае, когда он

является долговым инструментом, а также (i) бизнес-модель компании ориентирована на удержание данного актива для целей получения контрактных денежных потоков, и одновременно (ii) контрактные денежные потоки по данному активу представляют собой только выплаты основной суммы и процентов (то есть финансовый инструмент имеет только «базовые характеристики кредита»). Все остальные долговые инструменты должны оцениваться по справедливой стоимости через счета прибылей и убытков.

- Все долевыми инструментами должны впоследствии оцениваться по справедливой стоимости. Долевые инструменты, удерживаемые для торговли, будут оцениваться и отражаться по справедливой стоимости на счете прибылей и убытков. Для остальных долевыми инвестиций при первоначальном признании может быть принято окончательное решение об отражении нерезализованной и резализованной прибыли или убытка от переоценки по справедливой стоимости в составе прочего совокупного дохода, а не в составе прибылей или убытков. Доходы и расходы от переоценки по справедливой стоимости не переносятся в состав прибылей и убытков. Это решение может приниматься индивидуально для каждого финансового инструмента. Дивиденды должны отражаться в составе прибылей и убытков, если они не представляют собой доходность инвестиций.
- Большинство требований МСФО (IAS) 39 в отношении классификации и оценки финансовых обязательств были перенесены в МСФО (IFRS) 9 без изменений. Основным отличием является требование к компании раскрывать эффект изменений собственного кредитного риска финансовых обязательств, отнесенных к категории отражаемых по справедливой стоимости в составе прибылей и убытков, в составе прочего совокупного дохода.

Принятие МСФО (IFRS) 9 является обязательным с 1 января 2015 года, досрочное применение разрешается. В настоящее время Группа изучает последствия принятия этого стандарта, его воздействие на Группу и сроки принятия стандарта Группой.

**МСФО (IFRS) 10 «Консолидированная финансовая отчетность»** (выпущен в мае 2011 г. и применяется для годовых периодов, начинающихся с 1 января 2013 г. или позднее) заменяет все указания по контролю и консолидации, содержащиеся в МСФО (IAS) 27 «Консолидированная и отдельная финансовая отчетность», а также в ПКИ (SIC) 12 «Консолидация предприятия специального назначения». МСФО (IFRS) 10 изменяет определение контроля таким образом, что одни и те же критерии выявления контроля применяются ко всем организациям. Это определение сопровождается обширным руководством по применению. В настоящее время Группа проводит оценку влияния нового стандарта на консолидированную финансовую информацию Группы.

**МСФО (IFRS) 11 «Совместные предприятия»** (выпущен в мае 2011 г. и применяется для годовых периодов, начинающихся с 1 января 2013 г. или позднее) замещает собой МСФО (IAS) 31 «Участие в совместном предпринимательстве» и ПКИ (SIC) 13 «Совместно контролируемые предприятия – немонетарные вклады участников совместного предпринимательства». Изменения определений уменьшило количество «видов» совместных предприятий до двух: совместные операции и совместные предприятия. Отменено существующее положение о пропорциональной консолидации совместно контролируемых предприятий. Для участников совместных предприятий обязателен метод долевого участия. Группа считает, что данные изменения не окажут существенного воздействия на консолидированную финансовую отчетность.

**МСФО (IFRS) 12 «Раскрытие участия в других предприятиях»** (выпущен в мае 2011 г. и применяется для годовых периодов, начинающихся с 1 января 2013 г. или позднее) применяется к предприятиям, имеющим долю участия в дочерней компании, совместном предприятии, ассоциированной компании или в неконсолидированном структурном подразделении, он замещает собой требования к раскрытию информации, в настоящее время содержащиеся в МСФО (IAS) 28 «Инвестиции в ассоциированные предприятия». МСФО (IFRS) 12 требует от предприятий раскрывать информацию, которая помогает читателям финансовой отчетности оценивать характер, риски и финансовые последствия, связанные с долями участия предприятия в дочерних компаниях, ассоциированных компаниях, совместных предприятиях и неконсолидированных структурных подразделениях. Для достижения этих целей новым стандартом требуется раскрытие информации в ряде сфер, включая существенные суждения и оценки, принятые при определении того, контролирует ли, совместно контролирует ли или оказывает организация существенное влияние на свои доли участия в других организациях, более подробное раскрытие информации о долях меньшинства в деятельности и движении денежных средств группы, сводная финансовая информация о дочерних компаниях с существенными долями меньшинства, а также детальное раскрытие информации о долях участия в неконсолидированных организациях структуры. Группа считает, что данные изменения не окажут существенного воздействия на консолидированную финансовую отчетность.

**МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»** (выпущен в мае 2011 г. и применяется для годовых периодов, начинающихся с 1 января 2013 г. или позднее) предназначен для повышения согласованности и снижения сложности путем формулировки точного определения справедливой стоимости, а также предоставления единого источника оценки справедливой стоимости и требований к раскрытию информации для использования в МСФО. В настоящее время Группа проводит оценку влияния измененного стандарта на консолидированную финансовую информацию Группы.

**МСФО (IAS) 27 «Отдельная финансовая отчетность»**, (пересмотрен в мае 2011 г. и применяется для годовых периодов, начинающихся с 1 января 2013 г. или позднее), был изменен, и теперь его целью является установление требований к учету и раскрытию информации по инвестициям в дочерние компании, совместные предприятия и ассоциированные компании, когда организация подготавливает отдельную финансовую отчетность. Методологические принципы по контролю и консолидированной финансовой отчетности были

заменены МСФО (IFRS) 10 «Консолидированная финансовая отчетность». В настоящее время Группа проводит оценку влияния измененного стандарта на консолидированную финансовую информацию Группы.

**МСФО (IAS) 2 «Инвестиции в ассоциированные компании и совместные предприятия»** (пересмотрен в мае 2011 г. и применяется для годовых периодов, начинающихся с 1 января 2013 г. или позднее). Необходимость в поправке МСФО (IAS) 28 возникла из проекта Совета по совместным предприятиям. При обсуждении этого проекта, Совет принял решение внести в МСФО (IAS) 28 учет по совместным предприятиям с применением метода учета по собственному капиталу, поскольку этот метод применяется как к совместным предприятиям, так и к ассоциированным компаниям. Не считая этого исключения, остальные методологические принципы остались без изменений. В настоящее время Группа проводит оценку влияния измененного стандарта на консолидированную финансовую информацию Группы.

**Раскрытие информации – Передача финансовых активов – Изменение МСФО (IFRS) 7** (выпущено в октябре 2010 года и применяется для годовых периодов, начинающихся 1 июля 2011 года или позднее). Данное изменение требует дополнительного раскрытия размера риска, возникающего при передаче финансовых активов. Изменение включает требование раскрытия по классам финансовых активов, переданных контрагенту, которые числятся на балансе компании, следующей информации: характер, стоимость, описание рисков и выгод, связанных с активом. Также необходимым является раскрытие, позволяющее пользователю понять размер связанного с активом финансового обязательства, а также взаимосвязь между финансовым активом и связанным с ним финансовым обязательством. В том случае, если признание актива было прекращено, однако компания все еще подвержена определенным рискам и способна получить определенные выгоды, связанные с переданным активом, требуется дополнительное раскрытие информации для понимания пользователем размера такого риска. Как ожидается, это изменение не окажет влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы;

**Раскрытие информации – взаимозачет финансовых активов и финансовых обязательств – изменения МСФО (IFRS) 7\*** (выпущено в декабре 2011 года; применяется для годовых периодов, начинающихся 1 января 2013 года или позднее). Это изменение требует раскрытия информации, которая позволила бы пользователям финансовой отчетности организации оценивать последствия или потенциальные последствия компенсационных договоренностей, включая права взаимозачета. Это изменение окажет влияние на раскрытие информации, но не окажет влияния на измерение и признание финансовых инструментов.

**Взаимозачет финансовых активов и финансовых обязательств – Изменение МСФО (IAS) 32\*** (выпущено в декабре 2011 года; применяется для годовых периодов, начинающихся 1 января 2014 года или позднее). Это изменение добавило к МСФО (IAS) 32 методологические указания по применению для устранения несоответствий, выявленных при применении некоторых критериев взаимозачета. Это включает в себя разъяснение значения «в настоящее время имеет юридически действительное право взаимозачета», и что некоторые системы расчета брутто могут рассматриваться как эквиваленты расчетов нетто. В настоящее время Группа изучает последствия принятия этого изменения, его воздействие на Группу и сроки принятия стандарта Группой.

**Изменение МСФО (IAS) 1 «Представление финансовой отчетности»** (выпущено в июне 2011 г., применяется для годовых периодов, начинающихся с 1 июля 2012 г. или позднее), изменяет раскрытие информации по статьям, представленным в прочем совокупном доходе (ПСД). Это изменение требует от организаций разделения представленных в ПСД статей на две группы, в зависимости от того, могут ли они или не могут в будущем быть переотнесены в прибыли и убытки. Предлагаемое название, используемое в МСФО (IAS) 1, изменилось на «отчет о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе». Группа считает, что данные изменения не окажут существенного воздействия на консолидированную финансовую отчетность.

**Изменение МСФО (IAS) 19 «Вознаграждение работникам»** (выпущено в июне 2011 г., применяется для периодов, начиная с 1 января 2013 г. или позднее), вносит существенные изменения в признание и измерение выплат по фиксированным пенсионным затратам и выходных пособий, а также в раскрытие информации по всем вознаграждениям работникам. Эти изменения затронет большинство организаций, применяющих МСФО (IAS) 19, и может существенно изменить показатели деятельности и объем раскрываемой информации. Группа считает, что данные изменения не окажут существенного воздействия на консолидированную финансовую отчетность.

**Прочие пересмотренные стандарты и разъяснения:** Как ожидается, изменения МСФО (IFRS) 1 «Первое применение международных стандартов финансовой отчетности»\*, относящиеся к сильной гиперинфляции и устраняющие отсылки к фиксированным датам определенных исключений и освобождений, изменение МСФО (IAS) 12 «Налоги на прибыль», которое вводит опровержимую презумпцию о том, что инвестиционная собственность, учитываемая по справедливой стоимости, полностью возмещается путем продажи, которое в настоящее время рассматривается Группой, и КИМФО (IFRIC) «Затраты на вскрышные работы на этапе производства карьера»\*, которое рассматривает, когда и как учитывать выгоды, возникающие из вскрышных работ в добывающей промышленности, не оказывают влияния на настоящую консолидированную финансовую отчетность.

Кроме случаев, описанных выше, новые стандарты и интерпретации не окажут существенного воздействия на консолидированную финансовую отчетность Группы.

**7 Информация по сегментам**

Группа определила, что ее Высшим органом операционного управления («ВООУ») является Совет директоров Компании.

Для целей ВООУ, вся деятельность Группы представляется на основе трех главных операционных сегментов:

- Доходная собственность – представляет собой построенные объекты операционной инвестиционной собственности, сданные в аренду третьим лицам.
- Вновь построенная собственность – представляет собой по существу построенные объекты инвестиционной собственности, в настоящее время активно выводимые на рынок и находящиеся в процессе сдачи в аренду.
- Собственность в процессе строительства – представляет собой объекты инвестиционной собственности, которые находятся в процессе строительства, или которые, как ожидается, будут построены в ближайшем будущем.

Показатели по сегментам и распределение активов и обязательств, доходов и расходов рассматриваются руководством Группы на регулярной основе. Активы и обязательства, доходы и расходы по сегментам сообщаются руководству Группы, за вычетом межсегментных балансов и оборотов.

Исходя из стратегической финансовой перспективы, Совет директоров отслеживает/полагается на анализ определенных статей консолидированного отчета о совокупном доходе и консолидированного отчета о финансовом положении, распределенных по каждому операционному сегменту. ВООУ рассматривает следующие статьи: справедливая стоимость инвестиционной собственности, НДС к получению, денежные средства и их эквиваленты, краткосрочные и долгосрочные заимствования, чистый арендный доход, чистый доход от корректировок справедливой стоимости инвестиционной собственности и чистые затраты на финансирование.

ВООУ оценивает показатели операционных сегментов, основываясь на чистом арендном доходе и чистой прибыли от корректировок справедливой стоимости инвестиционной собственности.

Основными различиями между отчетностями по сегментам между ВООУ и МСФО являются следующие: (1) справедливая стоимость инвестиционной собственности основывается на отчетах независимых оценщиков, без дополнительных корректировок путем применения метода равномерного начисления арендного дохода и обязательств по финансовой аренде, учитываемых отдельно; (2) заимствования в операционных сегментах обычно отражаются по их балансовой стоимости в соответствии с российскими стандартами бухгалтерского учета или с управленческим учетом. Эти различия корректируются на годовой и полугодовой основе. Регулярное рассмотрение финансового положения и результатов деятельности дочерних компаний Группы в соответствии с управленческим учетом и российскими стандартами бухгалтерского учета делегируется отдельным управленческим командам.

Сегментная информация по отчетным сегментам Группы и согласование такой информации с консолидированной финансовой отчетностью Группы, подготовленной по МСФО, по состоянию на 31 декабря 2011 г. и за год, закончившийся в эту дату, приведена ниже:

	Доходная собственнос ть	Вновь построенная собственнос ть	Собственно сть в процессе строительст ва	Согласован ие с консолидир ованной финансовой отчетностью Группы	Итого
<i>В тысячах долларов США</i>					
<b>Внеоборотные активы</b>					
Инвестиционная собственность	1 206 685	805 463	-	-	2 012 148
Средства к получению по НДС	2 974	14 231	-	-	17 205
Инвестиции в ассоциированные компании	-	-	9 781	-	9 781
Прочие внеоборотные активы	-	-	-	32 555	32 555
<b>Итого внеоборотные активы</b>	<b>1 209 659</b>	<b>819 694</b>	<b>9781</b>	<b>32 555</b>	<b>2 071 689</b>
<b>Оборотные активы</b>					
Средства к получению по НДС	22 712	20 748	-	-	43 460
Денежные средства и их эквиваленты	22 967	16 372	-	12 336	51 675
Прочие оборотные активы	-	-	-	128 749	128 749
<b>Итого оборотные активы</b>	<b>45 679</b>	<b>37 120</b>	<b>-</b>	<b>141 085</b>	<b>223 884</b>
<b>ИТОГО АКТИВЫ</b>	<b>1 255 338</b>	<b>856 814</b>	<b>9 781</b>	<b>173 640</b>	<b>2 295 573</b>
<b>Обязательства</b>					



Долгосрочные заимствования	(794 565)	(299 628)	-	-	(1 094 193)
Краткосрочные заимствования	(16 871)	(100 182)	-	(18 285)	(135 338)
Прочие обязательства	-	-	-	(291 167)	(291 167)
<b>ИТОГО ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>	<b>(811 436)</b>	<b>(399 810)</b>	<b>-</b>	<b>(309 452)</b>	<b>(1 520 698)</b>
<b>Чистый арендный доход</b>	<b>85 494</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>85 494</b>
<b>Чистый доход от корректировки справедливой стоимости инвестиционной собственности</b>	<b>229 074</b>	<b>62 708</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>291 782</b>
Общие и административные расходы	-	-	-	(15 273)	(15 273)
Прочие операционные доходы за вычетом прочих операционных расходов	-	-	-	230	230
Чистые затраты на финансирование, признаваемые в прибылях и убытках	(41 267)	(9 910)	-	1 376	(49 801)
Доля результата деятельности ассоциированных компаний	-	-	1 550	-	1 550
Прибыль от пересчета иностранных валют за вычетом убытков	-	-	-	(25 674)	(25 674)
<b>Доход до налога на прибыль</b>	<b>273 301</b>	<b>52 798</b>	<b>1 550</b>	<b>(39 341)</b>	<b>288 308</b>
Сегментная информация по отчетным сегментам Группы и согласование такой информации с консолидированной финансовой отчетностью Группы, подготовленной по МСФО, по состоянию на 31 декабря 2010 г. и за год, закончившийся в эту дату, а также за период с 24 августа 2010 г. по 31 декабря 2010 г., приведена ниже:					
	<b>Доходная собственность</b>	<b>Собственность в процессе строительства</b>	<b>Согласование с консолидированной финансовой отчетностью Группы</b>	<b>Итого</b>	
<i>В тысячах долларов США</i>					
<b>Внеоборотные активы</b>					
Инвестиционная собственность	788 527	670 000	-	-	1 458 527
Средства к получению по НДС	-	20 308	-	-	20 308
Прочие внеоборотные активы	-	-	16 870	-	16 870
<b>Итого внеоборотные активы</b>	<b>788 527</b>	<b>690 308</b>	<b>16 870</b>	<b>-</b>	<b>1 495 705</b>
<b>Оборотные активы</b>					
Средства к получению по НДС	10 225	20 626	-	-	30 851
Денежные средства и их эквиваленты	20 882	30 035	3 729	-	54 646
Прочие оборотные активы	-	-	111 075	-	111 075
<b>Итого оборотные активы</b>	<b>31 107</b>	<b>50 661</b>	<b>114 804</b>	<b>-</b>	<b>196 572</b>
<b>ИТОГО АКТИВЫ</b>	<b>819 634</b>	<b>740 969</b>	<b>131 674</b>	<b>-</b>	<b>1 692 277</b>
<b>Обязательства</b>					
Долгосрочные заимствования	(562 251)	(259 318)	-	-	(821 569)
Краткосрочные заимствования	(14 234)	(651)	-	-	(14 885)
Прочие обязательства	-	-	(194 765)	-	(194 765)
<b>ИТОГО ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>	<b>(576 485)</b>	<b>(259 969)</b>	<b>(194 765)</b>	<b>-</b>	<b>(1 031 219)</b>
<b>Чистый арендный доход</b>	<b>7 098</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>7 098</b>
<b>Чистый доход от корректировки справедливой стоимости инвестиционной собственности</b>	<b>28 427</b>	<b>13 064</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>41 491</b>
Общие и административные расходы	-	-	(2 095)	-	(2 095)
Прочие операционные доходы за вычетом прочих операционных расходов	-	-	85	-	85
Чистый доход от продажи дочерних компаний	-	-	51 956	-	51 956

Чистые затраты на финансирование, признаваемые в прибылях и убытках	(3 733)	(1 553)	-	(5 286)
Прибыль от пересчета иностранных валют за вычетом убытков	-	-	4 809	4 809
<b>Прибыль до налогообложения</b>	<b>31 792</b>	<b>11 511</b>	<b>64 755</b>	<b>98 058</b>

Поскольку деятельность Группы концентрируется в г. Москве, портфель инвестиционной собственности Группы географически не диверсифицирован. Таким образом, не требуется географический анализ по сегментам. Инвестиционные решения ВООУ основываются на анализе местного рынка г. Москвы, а также на соответствии здания условиям среды места его нахождения в терминах места размещения, размера и качества.

## 8 Основные средства

<i>В тысячах долларов США</i>	Помещения	Компьютеры	Офисное оборудование	Итого
<b>Балансовая стоимость на 24 августа 2010 г.</b>	-	-	-	-
Приобретения	14 699	94	1 952	16 745
Амортизационные отчисления (Примечание 19)	(21)	(6)	(25)	(52)
<b>Балансовая стоимость на 31 декабря 2010 г.</b>	<b>14 678</b>	<b>88</b>	<b>1 927</b>	<b>16 693</b>
Первоначальная стоимость на 31 декабря 2010 г.	14 699	94	1 952	16 745
Накопленная амортизация	(21)	(6)	(25)	(52)
<b>Балансовая стоимость на 31 декабря 2010 г.</b>	<b>14 678</b>	<b>88</b>	<b>1 927</b>	<b>16 693</b>
Приобретения	-	48	405	453
Амортизационные отчисления (Примечание 19)	(41)	(59)	(351)	(451)
Перевод в инвестиционную собственность (Примечание 19)	(13 857)	-	-	(13 857)
Результат пересчета в валюту представления	(780)	1	(81)	(860)
<b>Балансовая стоимость на 31 декабря 2011 г.</b>	<b>-</b>	<b>78</b>	<b>1 900</b>	<b>1 978</b>
Первоначальная стоимость на 31 декабря 2011 г.	-	144	2 271	2 415
Накопленная амортизация	-	(66)	(371)	(437)
<b>Балансовая стоимость на 31 декабря 2011 г.</b>	<b>-</b>	<b>78</b>	<b>1 900</b>	<b>1 978</b>

По состоянию на 31 декабря 2010 г., помещения Группы были переданы в залог в качестве обеспечения по займам. Примечание 15.

## 9 Инвестиционная собственность

<i>В тысячах долларов США</i>	Прим.	Балансовая стоимость
<b>Итого инвестиционная собственность на 24 августа 2010 г.</b>		
Приобретения	29	1 467 074
Капитализированные затраты на финансирование	20	666
Последующие расходы		3 290
Выбытие инвестиционной собственности	29	(55 203)
Корректировка справедливой стоимости		41 491
Результат пересчета в валюту представления		1 209

<b>Итого инвестиционная собственность на 31 декабря 2010 г.</b>		<b>1 458 527</b>
Приобретения	29	266 129
Признание земли, находящейся во владении по договорам операционной аренды		4 563
Капитализированные затраты на финансирование и доход за минусом убытков от пересчета валют	20	25 498
Последующие расходы		89 157
Передача внеоборотных активов, классифицируемых как удерживаемые для продажи.	14	(31 971)
Передача из состава основных средств	8	13 857
Корректировка справедливой стоимости		291 782
Результат пересчета в валюту представления		(105 394)
<b>Итого инвестиционная собственность на 31 декабря 2011 г.</b>		<b>2 012 148</b>

Инвестиционная собственность представляет собой земли и офисные здания, находящиеся в г. Москве, Россия. Земли арендуются у властей города Москвы на основании продлеваемых договоров операционной аренды (от 1 до 48 лет).

Инвестиционная собственность включает в себя следующие помещения, предназначенные для использования в качестве офисных площадей Класса А и Класса В+.

Название объекта	Прим.	31 декабря 2011 г.		31 декабря 2010 г.	
		Чистая арендуемая площадь (квадратных метров)	Сумма (в тыс. долл США)	Чистая арендуемая площадь (квадратных метров)	Сумма (в тыс. долл США)
КРУГОЗОР – ул. Обручева, д. 30/1, стр. 1, 2, 3		50 917	349 900	50 917	296 825
ФАБРИКА СТАНИСЛАВСКОГО – ул. Станиславского, д. 21, стр. 1, 2, 3, 5, 7, 18		34 285	237 400	34 285	178 878
ЛеФОРТ – ул. Электrozаводская, стр. 1, 1А, 2, 3, 3А, 3Д, 4, 5, 6, 7, 8, 9		56 185	250 200	56 185	212 300
АВИОН – Ленинградский пр., д. 47, стр. 2, 3		18 376	109 100	18 376	85 475
ВИВАЛЬДИ ПЛАЗА – ул. Летниковская, д. 2, стр. 1, 2, 3		48 025	324 300	48 025	330 000
ОЛИМПИА – Ленинградское ш., д. 39		45 943	258 900	45 943	153 000
ЛАЙТХАУС – ул. Валовая, д. 28		27 470	217 700	27 470	187 000
ЛЕСНАЯ ПЛАЗА – 4-й Лесной пер., стр. 4		39 667	267 000	-	-
ГАММА – Гамсуновский пер., д. 5/15, стр. 1, 2, 3	14	-	-	9 259	24 600
<b>Итого инвестиционная собственность по справедливой стоимости</b>		<b>320 868</b>	<b>2 014 600</b>	<b>290 460</b>	<b>1 468 078</b>
Плюс: Обязательства по финансовой аренде, учитываемые отдельно	15		10 453		6 116
Минус: Равномерная корректировка арендного дохода, учитываемого отдельно	12		(12 805)		(15 667)
<b>Итого балансовая стоимость инвестиционной собственности</b>			<b>2 012 148</b>		<b>1 458 527</b>

По состоянию на 31 декабря 2011 г. оценка инвестиционной собственности проводилась независимой фирмой оценщиков «Кашмэн энэ Уейкфилд ЛЛП» (Cushman & Wakefield LLP). По состоянию на 31 декабря 2010 г. оценка инвестиционной собственности проводилась независимыми фирмами оценщиков «Джонс Ланг ЛяСаль» (Jones Lang LaSalle) и «Эрнст энд Янг Вальеуейшн энд Эдвайсери Сервисис ЛЛК» (Ernst and Young Valuation and Advisory Services LLC). Основой, используемой для оценки, был, главным образом, метод измерения по доходам. Критические допущения, использовавшиеся в оценках, приведены в Примечании 4.

По состоянию на 31 декабря 2011 г. объекты инвестиционной собственности со справедливой стоимостью в 2 014 500 тыс. долл. США (31 декабря 2010 г.: 1 468 078 тыс. долл. США) были переданы в залог в качестве обеспечения по заимствованиям (Примечание 15).

Минимальный будущий арендный доход Группы по неотменяемым договорам операционной аренды представлен ниже:

<i>В тысячах долларов США</i>	<b>31 декабря 2011 г.</b>	<b>31 декабря 2010 г.</b>
- Не более одного года	140 660	102 468
- Более одного года и менее 5 лет	462 249	198 883
- Более 5 лет	122 192	2 601
<b>Итого будущий арендный доход</b>	<b>725 101</b>	<b>303 952</b>

По состоянию на 31 декабря 2011 г. будущий арендный доход на сумму в 725 101 тыс. долл. США (31 декабря 2010 г.: 303 952 тыс. долл. США) был передан в залог в качестве обеспечения по заимствованиям (Примечание 15).

По состоянию на 31 декабря 2011 г. авансовые платежи и отложенные расходы включали в себя 6 879 тыс. долл. США, относящиеся к приобретению ОАО «Большевик» (Примечание 30) и 10 000 тыс. долл. США, относящиеся к приобретению здания «Серебряный город» (Примечание 25).

## 10 Инвестиции в ассоциированные компании

1 июня 2011 г. Группа приобрела за 9 583 тыс. долл. США 50% долей участия в компании «Тааво Энтерпрайзис Лимитед» (Taavo Enterprises Limited), Кипр.

*В тысячах долларов США*

<b>Итого инвестиции в ассоциированные компании на 31 декабря 2010 г.</b>	<b>-</b>
Приобретение ассоциированных компаний	9 583
Доля результата деятельности ассоциированных компаний	1550
Доля прочего совокупного дохода ассоциированных компаний	(1 352)
<b>Итого инвестиции в ассоциированные компании на 31 декабря 2011 г.</b>	<b>9 781</b>

По состоянию на 31 декабря 2011 г. консолидированные активы компании «Тааво Энтерпрайзис Лимитед» составили 27 558 тыс. долл. США, а консолидированные обязательства составили 7 996 тыс. долл. США. Ожидается, что компания «Тааво Энтерпрайзис Лимитед» будет заниматься строительством нового офисного объекта.

## 11 Запасы

<i>В тысячах долларов США</i>	<b>31 декабря 2011 г.</b>	<b>31 декабря 2010 г.</b>
Строительство жилых объектов	53 706	56 481
Незавершенное производство	-	1 630
Сырье	119	68
<b>Итого запасы</b>	<b>53 825</b>	<b>58 179</b>

В соответствии с инвестиционным соглашением, заключенным с Департаментом инвестиционных программ строительства г. Москвы, Группа осуществляла инвестиции в застройку участка многоквартирных домов. По состоянию на 31 декабря 2011 и 2010 г. Группой были получены авансы от соинвестора и по договорам предварительной продажи с клиентами, а соответствующие обязательства перед соинвестором и клиентами отражались в консолидированном отчете о финансовом положении как доля соинвестора в объектах жилой недвижимости и отложенный доход по объектам жилой недвижимости. По состоянию на 31 декабря 2011 г. и 2010 г. существенные риски и выгоды не были переданы клиентам, поскольку не были получены свидетельства о праве собственности на имя Группы, соответственно, выручка от продажи объектов жилой недвижимости пока не была признана. Информация по существенным суждениям, относящимся к учету строительства объектов жилой недвижимости, представлена в Примечании 4.

В течение года, закончившегося 31 декабря 2011 г., а также периода с 24 августа 2010 г. по 31 декабря 2010 г. затраты на финансирование, относящиеся к строительству объектов жилой недвижимости, не капитализировались.

Информация о выбытии в 2012 г. дочернего предприятия, владеющего объектом жилой недвижимости, представлена в Примечании 30.

## 12 Задолженность покупателей и заказчиков и прочая дебиторская задолженность

<i>В тысячах долларов США</i>	<b>31 декабря 2011 г.</b>	<b>31 декабря 2010 г.</b>
Арендные платежи к получению	6 322	8 223
Равномерная корректировка арендного дохода (Примечание 9)	12 805	15 667

Средства к получению от акционера (Примечание 28)	1	6 501
Прочая дебиторская задолженность	855	868
<b>Итого задолженность покупателей и заказчиков и прочая дебиторская задолженность</b>	<b>19 983</b>	<b>31 259</b>
По состоянию на 31 декабря 2011 г. сумма в 6 322 тыс. долл. США (31 декабря 2010 г.: 8 223 тыс. долл. США) была обеспечена депозитами арендаторов.		
Никакие остатки дебиторской задолженности не были ни просрочены, ни обесценены, за исключением представленного ниже:		
<i>В тысячах долларов США</i>	<b>31 декабря 2011 г.</b>	<b>31 декабря 2010 г.</b>
Просрочено, но не обесценено		
- просрочка менее 30 дней	5 303	4 473
- просрочка от 30 до 90 дней	110	939
- просрочка от 91 до 180 дней	-	1 777
- просрочка от 81 до 360 дней	-	470
- просрочка свыше 360 дней	488	84
<b>Итого просрочено, но не обесценено</b>	<b>5 901</b>	<b>7 743</b>

**13 Денежные средства и их эквиваленты**

<i>В тысячах долларов США</i>	<b>31 декабря 2011 г.</b>	<b>31 декабря 2010 г.</b>
Денежные средства в кассе	6	-
Текущие счета и счета до востребования	39 612	39 398
Депозиты в банках	12 057	15 248
<b>Итого денежные средства и их эквиваленты</b>	<b>51 675</b>	<b>54 646</b>

Ниже представлен анализ остатков наличности в банках по кредитным рейтингам:

<i>В тысячах долларов США</i>	<b>31 декабря 2011 г.</b>	<b>31 декабря 2010 г.</b>
Непросроченные и необесцененные		
A +	-	543
A	18 160	-
BBB+	12 721	-
BB	12 156	-
BBB	5 902	3 050
B-	1 250	-
BBB-	1 037	29 437
BB+	315	-
BB-	-	3 662
Прочее	128	17 954
<b>Итого остатки денежных средств в банках</b>	<b>51 669</b>	<b>54 646</b>

Денежные средства и их эквиваленты не являются ни просроченными, ни обесцененными.

**14 Внеоборотные активы, классифицируемые как удерживаемые для продажи**

<i>В тысячах долларов США</i>	<b>31 декабря 2011 г.</b>	<b>31 декабря 2010 г.</b>
Инвестиционная собственность	31 971	-
Задолженность покупателей и заказчиков и прочая дебиторская задолженность	1 449	-
Денежные средства и их эквиваленты	520	-
<b>Итого внеоборотные активы, классифицируемые как удерживаемые для продажи</b>	<b>33 940</b>	<b>-</b>

Основные классы обязательств, напрямую связанные с внеоборотными активами, классифицируемыми как удерживаемые для продажи, были следующими:

В тысячах долларов США	31 декабря 2011 г.	31 декабря 2010 г.
Заимствования	(11 534)	
Депозиты арендаторов	(698)	-
Отложенный арендный доход	(713)	-
Текущий налог на прибыль к уплате	(13)	-
Задолженность поставщикам и подрядчикам и прочая кредиторская задолженность	(16)	-
<b>Итого обязательства, непосредственно связанные с долгосрочными активами, классифицированными как удерживаемые для продажи</b>	<b>(12 974)</b>	<b>-</b>

В октябре 2011 г. Группа подписала предварительное соглашение о продаже всего своего участия в компаниях «Ред Ройял Сервисис Лимитед» и «Калиаска Лимитед» (Примечание 1) за 32 500 тыс. долл. США (Примечание 16), минус задолженность на дату продажи. По состоянию на 31 декабря 2011 г. не были выполнены соответствующие предварительные условия. Продажа была завершена в феврале 2012 г. Окончательное вознаграждение за продажу составило 20 282 тыс. долл. США, и на дату выбытия совокупные активы компании «Калиаска Лимитед» составляли 34 497 тыс. долл. США, денежные средства и их эквиваленты составляли 1 447 тыс. долл. США, а совокупные обязательства составляли 13 889 тыс. долл. США.

По состоянию на 31 декабря 2011 г. инвестиционная собственность, классифицируемая как удерживаемая для продажи с балансовой стоимостью 31 971 тыс. долл. США, была передана в залог в качестве обеспечения по заимствованиям (Примечание 15).

## 15 Заимствования

В тысячах долларов США	31 декабря 2011 г.	31 декабря 2010 г.
<b>Долгосрочные заимствования</b>		
Кредиты от банков	1 063 643	738 451
Займы от связанных сторон (Примечание 28)	21 167	77 698
Обязательства по финансовой аренде	9 383	5 420
<b>Итого краткосрочные заимствования</b>	<b>1 094 193</b>	<b>821 569</b>
<b>Краткосрочные заимствования</b>		
Банковские кредиты	16 208	13 967
Займы от связанных сторон (Примечание 28)	108 792	222
Займы от других компаний и физических лиц	9 268	-
Обязательства по финансовой аренде	1 070	696
<b>Итого краткосрочные заимствования</b>	<b>135 338</b>	<b>14 885</b>
<b>Итого заимствования</b>	<b>1 229 531</b>	<b>836 454</b>

Подробная информация по заимствованиям по состоянию на 31 декабря 2011 г. представлена ниже:

Название кредитора	Кредитная линия	Балансовая стоимость	Валюта	Договорная процентная ставка, % в год	Условия погашения	Инвестиционная собственность, переданная в залог
Аареал Банк (Aareal Bank)	Кредитный договор от 20 июля 2007 г.	523 639	долл. США	7,08%	уплачивается ежеквартально	ежеквартальными взносами до 29 августа 2014 г.
Аареал Банк (Aareal Bank)	Кредитный договор от 20 июля 2007 г.	24 103	долл. США	3-месячный LIBOR+ 4,00%	уплачивается ежеквартально	до 29 августа 2014 г.
Аареал Банк (Aareal Bank)	Кредитный договор от 20 июля 2007 г.	682	долл. США	7,08%	уплачивается ежеквартально	до 29 августа 2014 г.
Банк «Открытие»	Кредитный договор от 10 сентября 2010 г.	59 394	долл. США	12,5%	уплачивается ежемесячно с 30 апреля 2012 г.	до 10 сентября 2012 г.
Банк «Открытие» (Петровский)	Кредитный договор от 10 сентября 2010 г.	39 102	долл. США	12,5%	уплачивается ежеквартально	до 10 сентября 2012 г.
ЮниКредит Банк Австрия АГ	Кредитный договор от 31 октября 2007 г.	7 881	долл. США	1-месячный LIBOR+ 3,25%	уплачивается ежемесячно	до 31 декабря 2013 г.

(UniCredit Bank Austria AG) ЮниКредит Банк Австрия АГ (UniCredit Bank Austria AG)	Кредитный договор от 31 октября 2007 г.	182 957 долл. США	3-месячный LIBOR+ 3,9%	уплачивается ежеквартально	до 31 декабря 2013 г.	
ТрансКредит Банк	Кредитный договор от 29 апреля 2011 г.	84 115 долл. США	3-месячный LIBOR+ 8,25%	уплачивается ежемесячно	до 29 апреля 2014 г.	ОЛИМПИА
ВТБ Капитал ПЛК (VTB Capital PLC)	Кредитный договор от 30 декабря 2011 г.	111 873 долл. США	3-месячный LIBOR+6,25% + 4,35% (капитализированный процент)	уплачивается ежеквартально	до 30 декабря 2014 г.	
ВТБ Капитал (Франция) С.А./ VTB Capital (France) S.A.	Кредитный договор от 30 декабря 2011 г.	144 601 долл. США	3-месячный LIBOR+ 5,5%	уплачивается ежеквартально	ежеквартальными взносами до 5 июля 2017 г.	ЛЕСНАЯ ПЛАЗА
Валтамера Лтд/ Valtamera Ltd	Кредитный договор от 22 февраля 2011 г.	5 382 долл. США	9,0%	уплачивается в срок исполнения	до 22 февраля 2012 г.	
ФК «Открытие»	Кредитный договор от 17 марта 2008 г.	22 278 долл. США	9,0%	уплачивается в срок исполнения	до 31 декабря 2013 г.	
О1 Траст Сервисиз (O1 Trust Services)	Кредитный договор от 19 декабря 2011 г.	8 000 долл. США	12,0%	уплачивается в срок исполнения	до 15 января 2012 г.	
О1 Груп Оверсиз (O1 Group Overseas)	Кредитный договор от 30 декабря 2010 г.	1 185 долл. США	8,0%	уплачивается в срок исполнения	до 30 июня 2012 г.	
Шишкин П.В.	Кредитный договор от 01 ноября 2011 г.	3 669 долл. США	3,3%	уплачивается в срок исполнения	до 1 февраля 2012 г.	
Миан ЮК (Mian UK)	Кредитный договор от 02 марта 2010 г.	217 руб.	5,5%	уплачивается в срок исполнения	до 31 декабря 2012 г.	
Обязательства по финансовой аренде		10 453 руб.				
<b>Итого заимствования</b>		<b>1 229 531</b>				

Название кредитора	Кредитная линия	Балансовая стоимость	Валюта	Договорная ставка, % в год	процентная	Условия погашения	Инвестиционная собственность, переданная в залог
Аареал Банк (Aareal Bank)	Кредитный договор от 20 июля 2007 г.	217 786 долл. США	7,23%	уплачивается ежеквартально	равными ежеквартальными взносами до 29 августа 2014 г.		
Аареал Банк (Aareal Bank)	Кредитный договор от 20 июля 2007 г.	133 663 долл. США	3-месячный LIBOR+4,15%	уплачивается ежеквартально	равными ежеквартальными взносами до 29 августа 2014 г.		
Аареал Банк (Aareal Bank)	Кредитный договор от 20 июля 2007 г.	182 613 долл. США	3-месячный LIBOR+4,15%	уплачивается ежеквартально	равными ежеквартальными взносами до 29 августа 2014 г.		
Аареал Банк (Aareal Bank)	Кредитный договор от 20 июля 2007 г.	35 624 долл. США	4,452%	уплачивается ежеквартально	до 29 августа 2014 г.		КРУГОЗОР, ФАБРИКА
Аареал Банк (Aareal Bank)	Кредитный договор от 20 июля 2007 г.	683 долл. США	7,230%	уплачивается ежеквартально	до 29 августа 2014 г.		СТАНИСЛАВСКОГО, АВИОН, ЛеФОРТ, ГАММА
Банк «Открытие»	Кредитный договор от 10 сентября 2010 г.	41 175 долл. США	12,5%	уплачивается ежемесячно	до 10 сентября 2012 г.		ЛАЙТХАУС
Банк «Открытие» (Петровский)	Кредитный договор от 10 сентября 2010 г.	16 063 долл. США	12,5%	уплачивается ежеквартально	до 10 сентября 2012 г.		ЛАЙТХАУС
ЮниКредит Банк Австрия АГ (UniCredit Bank Austria AG)	Кредитный договор от 31 октября 2007 г.	86 039 долл. США	1-месячный LIBOR+ 3,25%	уплачивается ежемесячно	до 31 декабря 2013 г.		
ЮниКредит Банк Австрия АГ (UniCredit Bank Austria AG)	Кредитный договор от 31 октября 2007 г.	96 011 долл. США	4,2%	уплачивается ежеквартально	до 31 декабря 2013 г.		ВИВАЛЬДИ ПЛАЗА
ФК «Открытие»	Кредитный договор от 17 марта 2008 г.	20 460 долл. США	20,0%	уплачивается в срок исполнения	до 31 декабря 2013 г.		
Миан ЮК	Кредитный договор от	221 руб.	5,5%	уплачивается в	до 31 декабря		

(Mian U□)	17 марта 2009 г.	срок исполнения	2012 г.
Обязательства по финансовой аренде	Обязательство по финансовой аренде	6 116 руб.	
<b>Итого заимствования</b>		<b>836 454</b>	

Группа несет ответственность по ряду обязательств заемщика поддерживать показатели на определенном уровне, включая следующие ключевые соотношения и индексы:

- Соотношение между займами и оцененной стоимостью – представлено разными коэффициентами, выраженными как процентное соотношение непогашенных совокупных займов по конкретным кредитным линиям (подвергается определенным корректировкам и зависит от суммы кредитного обязательства) к совокупной рыночной стоимости конкретного объекта или портфеля объектов в соответствии с самой последней оценкой;
- Соотношение между чистыми доходами и обслуживанием долга – представлено двумя разными видами коэффициентов:
  - выраженными как процентное соотношение чистого арендного дохода Группы или ее дочерних компаний в следующем 12-месячный период к совокупности всех платежей, подлежащих уплате Группой или ее дочерними компаниями в том же периоде; или
  - выраженными как процентное соотношение чистого арендного дохода Группы или ее дочерних компаний в следующем 12-месячный период к совокупности основного долга и процента по конкретной кредитной линии в том же периоде;
- Отношение собственного капитала к общей сумме активов – выражено как соотношение всего капитала к совокупной сумме долга;
- Минимальные суммы всего капитала.

Группа соблюдала обязательства заемщика поддерживать показатели на определенном уровне по состоянию на 31 декабря 2011 г. и 2010 г.

Кроме этого, Группа должна соблюдать ряд различных нефинансовых обязательств.

В 2011 и 2010 гг. Группа нарушала некоторые нефинансовые обязательства по кредитной линии от банка ЮниКредит Банк АГ/UniCredit Bank Austria AG. Группа получила от банка ЮниКредит Банк АГ/UniCredit Bank Austria AG освобождения в отношении таких нарушений, и по состоянию на 31 декабря 2011 г. и 2010 г. она соблюдала все обязательства.

Обязательства по финансовой аренде относятся к договорам операционной аренды. Согласование между совокупными будущими минимальными арендными платежами и их текущей стоимостью представлено ниже:

<i>В тысячах долларов США</i>	<b>31 декабря 2011 г.</b>	<b>31 декабря 2010 г.</b>
<b>Минимальные арендные платежи:</b>		
- не более одного года	1 133	744
- более одного года и менее 5 лет	4 675	2 911
- более 5 лет	37 542	19 144
<b>Итого минимальные арендные платежи</b>	<b>43 350</b>	<b>22 799</b>
<b>Минус будущие платежи по финансированию</b>	<b>(32 897)</b>	<b>(16 683)</b>
<b>Текущая стоимость минимальных арендных платежей</b>	<b>10 453</b>	<b>6 116</b>

По состоянию на 31 декабря 2011 г. процентная ставка, подразумеваемая в договорах аренды, составляла 10,8% (31 декабря 2010 г.: 11,3%).

## 16 Задолженность поставщикам и подрядчикам и прочая кредиторская задолженность

<i>В тысячах долларов США</i>	<b>31 декабря 2011 г.</b>	<b>31 декабря 2010 г.</b>
Кредиторская задолженность по затратам в отношении объектов инвестиционной собственности	20 751	31 512
Кредиторская задолженность по приобретению дополнительных долей участия в дочерних и ассоциированных компаниях	5 170	12 615
Кредиторская задолженность по НДС и налоги, кроме налога на прибыль	23 833	4 386
Кредиторская задолженность перед связанными сторонами по покупке долга (Примечание 28)	-	4 653
Авансы, полученные за продажу запасов	-	6 392



Авансы, полученные за продажу внеоборотных активов, классифицируемых как удерживаемые для продажи (Примечание 14)	32 500	-
Кредиторская задолженность перед акционером (Примечания 17 и 28)	30 000	-
Кредиторская задолженность по вознаграждениям за профессиональные услуги	883	682
Платежи персоналу	17	23
Прочее	348	900
<b>Итого задолженность поставщикам и подрядчикам и прочая кредиторская задолженность</b>	<b>113 502</b>	<b>61 163</b>

По состоянию на 31 декабря 2011 г. кредиторская задолженность по НДС и налогам, кроме налога на прибыль, включала в себя 21 391 тыс. долл. США по НДС, относящемуся к реструктуризации права собственности по определенным объектам Группы.

## 17 Акционерный капитал

Акционерный капитал, разрешенный к выпуску, выпущенный и полностью оплаченный, составляет:

<i>В тысячах долларов США</i>	<b>Количество акций</b>	<b>Номинальная сумма</b>	<b>Добавочный капитал</b>	<b>Взнос акционеров</b>	<b>Итого</b>
<b>Остаток на 24 августа 2010 г.</b>					
Выпуск акций	13 000	18	504 583	-	504 601
Взнос акционера	-	-	-	61 359	61 359
<b>Итого акционерный капитал на 31 декабря 2010 г.</b>	<b>13 000</b>	<b>18</b>	<b>504 583</b>	<b>61 359</b>	<b>565 960</b>
Уменьшение капитала	-	-	(36 017)	(61 359)	(97 376)
<b>Итого акционерный капитал на 31 декабря 2011 г.</b>	<b>13 000</b>	<b>18</b>	<b>468 566</b>	<b>-</b>	<b>468 584</b>

По состоянию на 31 декабря 2011 г. общее количество разрешенных к выпуску обыкновенных акций составляло 13 000 акций по 1 евро за акцию (31 декабря 2010 г.: 13 000 акций). Все выпущенные обыкновенные акции имеют номинальную стоимость в 1 евро за акцию, и предоставляют один голос по каждой акции. Эмиссионный доход представляет собой превышение полученного вознаграждения над номинальной стоимостью выпущенных акций. Добавочный капитал не подлежит распределению путем дивидендов.

29 декабря 2011 г. Совет директоров предложил, а акционеры Компании приняли единогласное решение об уменьшении счета добавочного капитала на 36 017 тыс. долл. США и акционерного взноса на 61 359 тыс. долл. США. Уменьшение было совершено путем передачи финансовых инструментов 29 декабря 2011 г. Уменьшение добавочного капитала утверждено Окружным судом г. Никосии. 21 марта 2012 г. решение об уменьшении добавочного капитала было утверждено Окружным судом г. Никосии, и Секретарь Компании 28 марта 2012 г. подал его Регистратору компаний.

29 декабря 2011 г. 67 376 тыс. долл. США, подлежащие уплате акционерам в отношении вышеуказанного уменьшения капитала, были взаимозачтены против займа компании «О1 Груп Лимитед» (Примечание 1). Остаточный баланс в 30 000 тыс. долл. США оставался невыплаченным на 31 декабря 2011 г. (Примечание 16).

2 марта 2012 г. Компания приняла решение о том, что разрешенный к выпуску и выпущенный акционерный капитал Компании в 13 тысяч евро, разделенный на 13 000 акций по 1 евро каждая, будет подразделен на 1 300 000 акций по 0,01 евро каждая. В ту же самую дату Компания приняла решение о том, что разрешенный к выпуску акционерный капитал Компании должен быть увеличен с 13 тысяч евро, разделенных на 1 300 000 акций по 0,01 евро каждая, до 2 000 евро, разделенных на 200 000 000 акций по 0,01 евро каждая, путем добавления 198 700 000 обыкновенных акций по 0,01 евро каждая.

2 марта 2012 г. Компания выпустила 48 700 000 обыкновенных акций по 0,01 евро каждая по номинальной стоимости и 193 544 обыкновенных акций по 0,01 евро каждая с премией в 10,4149 евро каждая. Общее вознаграждение составило 2 505 тысяч евро (3 311 тыс. долл. США). Информацию об акциях Компании, находящихся в собственности членов Совета директоров Компании, приведена в Примечании 28.

## 18 Операционные расходы по инвестиционной собственности

<i>В тысячах долларов США</i>	<b>Год, закончившийся 31 декабря 2011 г.</b>	<b>Период с 24 августа 2010 г. по 31 декабря 2010 г.</b>
Платежи за управление собственностью	8 854	791

Уборка и коммунальные услуги	5 360	378
Налог на имущество	3 930	335
Ремонт и обслуживание	417	34
Страхование	275	62
Прочее	107	20
<b>Итого операционные расходы по инвестиционной собственности</b>	<b>16 943</b>	<b>1 620</b>

Информация по сделкам со связанными сторонами представлена в Примечании 28.

## 19 Общие и административные расходы

<i>В тысячах долларов США</i>	Год, закончившийся 31 декабря 2011 г.	Период с 24 августа 2010 г. по 31 декабря 2010 г.
Заработные платы и премии	2 430	50
Выплаты на основе акций (Примечаний 25)	11	-
Отчисления в социальные фонды	205	9
Профессиональные услуги	5 589	1 616
Торговые комиссионные	1 138	122
Маркетинг и реклама	958	12
Списание малоценных предметов	822	1
Уборка и коммунальные услуги арендаторов	529	27
Комиссия банка	465	42
Амортизация (Прим. 8)	451	52
Страхование	435	2
Ремонт и обслуживание	341	-
Расходы по аренде земли	238	53
Командировки	90	-
Информационные услуги	70	3
Прочее	1 501	106
<b>Итого общие и административные расходы</b>	<b>15 273</b>	<b>2 095</b>

Затраты на профессиональные услуги, указанные выше, включают в себя вознаграждения в 67 тыс. долл. США (период с 24 августа 2010 г. по 31 декабря 2010 г.: 42 тыс. долл. США) за аудиторские услуги и 3 тыс. долл. США (период с 24 августа 2010 г. по 31 декабря 2010 г.: 4 тыс. долл. США) за услуги по налоговому консультированию, выставленные предусмотренной законом аудиторской фирмой Компании.

В 2011 г. и 2010 г. расходы по персоналу не капитализировались в запасах, основных средствах и инвестиционной собственности, информация о платежах, основывающихся на акциях, представлена в Примечании 25.

Информация по сделкам со связанными сторонами представлена в Примечании 28.

## 20 Доходы от финансирования и затраты на финансирование

<i>В тысячах долларов США</i>	Прим.	Год, закончившийся 31 декабря 2011 г.	Период с 24 августа 2010 г. по 31 декабря 2010 г.
Процентный доход по выданным займам		2 535	48
Чистый доход от производных инструментов	25	-	1 336
Прочее		-	51
<b>Итого доходы от финансирования</b>		<b>2 535</b>	<b>1 435</b>
Процентный расход по заимствованиям (исключая обязательство по финансовой аренде)		60 439	7 214
Процентный расход по начислению процента на депозиты		4 393	124

арендаторов.

Финансовая выплата по арендным обязательствам	820	49
Чистый убыток от производных инструментов	860	-
Влияние справедливой стоимости на первоначальное признание заимствований	1 771	-
<b>Итого затраты на финансирование</b>	<b>68 283</b>	<b>7 387</b>
Минус: затраты на финансирование, капитализированные в себестоимости инвестиционной собственности	9 (15 947)	(666)
<b>Итого затраты на финансирование, признаваемые в прибылях и убытках</b>	<b>52 336</b>	<b>6 721</b>
<b>Чистые затраты на финансирование, признаваемые в прибылях и убытках</b>	<b>(49 801)</b>	<b>(5 286)</b>

Информация по сделкам со связанными сторонами представлена в Примечании 28.

**21 Налог на прибыль**

Расходы по налогу на прибыль включают в себя следующее:

<i>В тысячах долларов США</i>	Год, закончившийся 31 декабря 2011 г.	Период с 24 августа 2010 г. по 31 декабря 2010 г.
Текущий налог	10 281	3 151
Отложенный налог	2 188	5
<b>Расходы по налогу на прибыль за период</b>	<b>12 469</b>	<b>3 156</b>

Ставка налога на прибыль, применяемая к большей части прибыли Группы (Российская Федерация), составляет 20%. Ставка налога на прибыль на прибыль Группы на Кипре составляет 10%.

Согласование между ожидаемым и фактическим налоговым платежом приведено ниже:

<i>В тысячах долларов США</i>	Год, закончившийся 31 декабря 2011 г.	Период с 24 августа 2010 г. по 31 декабря 2010 г.
<b>Доход до налога на прибыль</b>	<b>288 308</b>	<b>98 058</b>
Теоретический налоговый платеж по предусмотренной законом ставке Компании (10%)	28 831	9 806
Налоговый эффект от статей, которые не вычитаются или не принимаются в расчет налогооблагаемой базы:		
- Чистый доход от корректировки справедливой стоимости инвестиционной собственности (Примечание 4)	(29 178)	(9 923)
- Перенесенные на будущие периоды неучтенные налоговые убытки, относящиеся к операционным компаниям, владеющим инвестиционной собственностью	9 559	-
- Расходы, не уменьшающие налогооблагаемую базу	4 934	2 168
- Не облагаемая налогом прибыль	(3 842)	
- Чистые убытки/(прибыли), полученные в юрисдикциях с низкими налогами	933	-
- Чистое воздействие различий налоговых ставок в разных юрисдикциях	(2 714)	1 105
- Изменение в предыдущие периоды действующих налоговых положений	2 359	-
- Прочее	1 587	-
<b>Расходы по налогу на прибыль за период</b>	<b>12 469</b>	<b>3 156</b>

Различия между МСФО и нормативами по предусмотренным законодательством налогам приводят к определенным временным разницам между балансовой стоимостью определенных активов и обязательств для целей финансовой отчетности и их налогооблагаемыми базами. Поскольку эти различия, в основном, относятся к деятельности в Российской Федерации, налоговый эффект изменений этих временных разниц учитывается, в основном, по ставке 20%.

Группа не учитывает отложенный налог на прибыль на разницы между балансовой стоимостью ее инвестиционной собственности и ее налоговой базой. См. в примечании 4 детальное описание настоящего важнейшего учетного суждения.

Принимая во внимание существующую структуру Группы, руководство Группы не ожидает, что передача выручки от операционных компаний Группы Компании приведет к существенным материальным затратам, и, соответственно, отложенное налогообложение в отношении инвестиций в дочерние компании в настоящей консолидированной финансовой отчетности не учитывалось.

В соответствии с МСФО (IAS) 12 «Налоги на прибыль», Группа не учитывает активы/обязательства по отложенному налогообложению, возникающие из признания активов/обязательств в сделке, которая (1) не является объединением бизнесов, и (2) в момент сделки не воздействует ни на учетную прибыль, ни на налогооблагаемую прибыль.

	24 августа 2010 г.	Отнесено на (удержано из) прибылей и убытков	Результат пересчета в валюту представл ения	31 декабря 2010 г.	Отнесено на (удержано из) прибылей и убытков	Результат пересчета в валюту представл ения	31 декабря 2011 г.
<i>В тысячах долларов США</i>							
<b>Налоговый эффект вычитаемых временных разниц</b>	-	532	(2)	530	(550)	20	-
<b>Валовые отложенные налоговые активы</b>	-	532	(2)	530	(550)	20	-
<b>Налоговый эффект налогооблагаемых временных разниц</b>							
Депозиты арендаторов	-	-	-	-	(504)	44	(460)
Начисления	-	-	-	-	(604)	53	(551)
Заемствования	-	-	-	-	(203)	18	(185)
Прочее	-	(537)	3	(534)	(327)	55	(806)
<b>Валовые отложенные налоговые обязательства</b>	-	(537)	3	(534)	(1 638)	170	(2 002)
<b>Итого чистых отложенных налоговых обязательств</b>	-	(5)	1	(4)	(2 188)	190	(2 002)

При существующей структуре Группы и российской налоговом законодательстве, налоговые убытки и текущие налоговые активы одних компаний Группы не могут быть зачтены против текущих налоговых обязательств и налогооблагаемой прибыли других компаний Группы, и, соответственно, налоги могут быть начислены, даже если имеет место консолидированный налоговый убыток. Соответственно, отложенные налоговые активы и обязательства взаимозачитываются только когда они относятся к одной и той же налогооблагаемой организации и одному и тому же налоговому органу.

## 22 Прибыль на акцию

Базовая прибыль на акцию рассчитывается путем деления прибыли или убытка, приходящегося на владельцев акций Компании, на средневзвешенное количество выпущенных обыкновенных акций, имевшихся в течение периода.

У Компании отсутствуют обыкновенные акции с потенциальным разводняющим эффектом, следовательно, разводненная прибыль на акцию равна базовой прибыли на акцию.

Количество акций, используемых для расчета прибыли на акцию, корректируется на следующее изменение акционерного капитала, которое было проведено 2 марта 2012 г. (Примечание 17): (1) преобразование 13 000 акций по 1 евро каждая в 1 300 000 акций по 0,01 евро каждая, и (2) выпуск существующим акционерам по номинальной стоимости 48 700 000 обыкновенных акций по 0,01 евро каждая, что привело к применению к средневзвешенному среднему количеству выпущенных обыкновенных акций конверсионного коэффициента 38,43, рассчитанного на основе количества акций до и после выпуска, а также консолидированного капитала Группы, принадлежащего акционерам, по состоянию на 31 декабря 2011 г., скорректированного под выпуск.

Прибыль на акцию была рассчитана следующим образом:

	Год, закончившийся 31 декабря 2011 г.	Период с 24 августа 2010 г. по 31 декабря 2010 г.
<i>В тысячах долларов США за исключение количества акций</i>		

Прибыль за период, относящаяся к акционерам Компании	275 853	94 896
Средневзвешенное количество выпущенных обыкновенных акций (скорректировано на изменения акционерного капитала 2 марта 2012 г. (Примечание 17))	49 958 497	20 463 769
<b>Доходность на акцию по прибыли, приходящейся на держателей акций Компании, основные и разводненные (в долларах США на акцию)</b>	<b>5,52</b>	<b>4,64</b>

## 23 Управление финансовыми рисками

Функция управления рисками в Группе осуществляется в отношении финансовых рисков (кредитного риска, риска ликвидности и рыночные риски, включая риск процентной ставки и прочие ценовые риски), операционных рисков и правовых рисков. Основными целями функции управления финансовыми рисками является установление лимитов рисков с последующим обеспечением того, чтобы риски оставались в этих пределах. Функции управления операционными и правовыми рисками предназначены для обеспечения должного функционирования внутренних регламентов и процедур, нацеленных на минимизацию операционных и правовых рисков.

### Кредитный риск

Группа подвергается кредитному риску, который представляет собой риск того, что одна сторона финансового инструмента нанесет другой стороне финансовый убыток, допустив неисполнение обязательства. Подверженность Группы кредитному риску отражается в балансовых суммах соответствующих финансовых инструментов.

Максимальной подверженностью Группы кредитному риску была следующая:

<i>В тысячах долларов США</i>	<b>Прим.</b>	<b>31 декабря 2011 г.</b>	<b>31 декабря 2010 г.</b>
Займы выданные	28	22 910	11 002
Задолженность покупателей и заказчиков и прочая дебиторская задолженность	12, 14	21 432	31 259
Денежные средства и их эквиваленты	13, 14	52 195	54 646
Гарантии выданные	25, 28	56 100	167 200
<b>Итого максимальная подверженность кредитному риску</b>		<b>152 637</b>	<b>264 107</b>

Группа управляет своими кредитными рисками по задолженности покупателей и заказчиков путем проверок кредитоспособности всех новых арендаторов. Если арендаторам выставляются независимые рейтинги, то используются эти рейтинги. В ином случае, если нет независимых рейтингов, департамент маркетинга Группы оценивает кредитное качество клиента, принимая во внимание его финансовое положение, прошлый опыт и иные факторы. В некоторых случаях Группа требует гарантии от материнской компании. Арендные платежи к получению обеспечиваются депозитами арендаторов, уплачиваемыми при заключении каждого договора аренды с арендатором.

Крупнейшая концентрация кредитных рисков относится к сделкам с организациями, контролируруемыми Реальным контролирующим акционером (Примечание 1). По состоянию на 31 декабря 2011 г. (1) имелись непогашенные займы на сумму 14 483 тыс. долл. США, выданные компанией «О1 Груп Лимитед» (31 декабря 2010 г.: 11 002 тыс. долл. США), а также (2) гарантии, выданные на сумму 56 100 тыс. долл. США (31 декабря 2010 г.: 167 200 тыс. долл. США), выданные в отношении обязательств перед компанией «О1 Груп Лимитед». Группа полагает, что этот риск смягчается (1) устойчивым финансовым положением компании «О1 Груп Лимитед» и (2) поддержкой Реальным контролирующим акционером деятельности компании «О1 Груп Лимитед» и Группы. Кроме этого, на 31 декабря 2011 г. обязательства Группы перед непосредственными акционерами составляли 30 000 тыс. долл. США (31 декабря 2010 г.: нет) (Примечание 16), и это еще более смягчало кредитный риск, относящейся к указанной выше подверженности риску.

### Риск ликвидности

Риск ликвидности определяется как риск того, что организация столкнется с трудностями в выполнении обязательств, связанных с финансовыми обязательствами. Группа подвержена предъявляемым ежедневным требованиям по своим имеющимся денежным ресурсам. Риск ликвидности управляется высшим руководством Группы. Для обеспечения наличия у Группы достаточных ресурсов для выполнения своих обязательств руководство использует бюджетирование и прогноз движения денежных средств.

Группа управляет риском ликвидности, основываясь на следующих ключевых компонентах:

- Поскольку Группа имеет долгосрочный горизонт инвестирования, она стремится добиться устойчивой структуры капитала и активно ищет долгосрочное финансирование;
- Соотношение между займами и оцененной стоимостью по доходным проектам между 55% (удовлетворительно) и 65% (максимально); и

- Средний срок погашения займа должен превышать 3 года.

В таблице ниже представлены обязательства по состоянию на 31 декабря 2011 г. с разбивкой по их остающимся договорным срокам исполнения. Суммы, представленные в таблице сроков исполнения, представляют собой договорные недисконтированные денежные потоки, включая валовые обязательства по финансовой аренде (до вычета будущих финансовых выплат). Такие недисконтированные потоки денежных средств отличаются от суммы, включенной в бухгалтерский баланс, поскольку балансовая сумма основывается на дисконтированных денежных потоках. Финансовые производные инструменты включены по контрактным суммам, подлежащим уплате или получению, если только Группа не намерена закрыть позицию по производному инструменту до срока его исполнения, и в этом случае производные инструменты включаются, основываясь на ожидаемых поступлениях денежных средств. Для целей анализа сроков исполнения, встроенные производные инструменты не отделены от гибридных (комбинированных) финансовых инструментов.

Когда сумма к уплате не является фиксированной, представляемая сумма определяется с учетом условий, существующих на отчетную дату. Платежи в иностранных валютах пересчитываются с использованием текущих валютных курсов на конец отчетного периода.

Ниже представлен анализ сроков исполнения финансовых обязательств по состоянию на 31 декабря 2011 г.:

	Балансов ая стоимост ь	Договорн ое движение денежных средств	Менее 1 года	1-3 года	3-5 лет	Более 5 лет
<i>В тысячах долларов США</i>						
Заимствования	1 229 531	1 511 878	198 800	1 118 883	36 325	157 870
Депозиты арендаторов	28 578	39 492	6 454	12 834	7 778	12 426
Производные финансовые инструменты	10 918	10 562	10 562	-	-	-
Задолженность поставщикам и подрядчикам и прочая кредиторская задолженность, исключая налоги к уплате и авансы полученные	57 169	57 169	57 169	-	-	-
Финансовые обязательства, непосредственно связанные с долгосрочными активами, классифицированными как удерживаемые для продажи	12 248	12 248	47	12 178	23	-
Гарантии выданные	56 100	56 100	56 100	-	-	-
<b>Итого потенциальные будущие платежи по финансовым обязательствам</b>	<b>1 394 544</b>	<b>1 687 449</b>	<b>329 132</b>	<b>1 143 895</b>	<b>44 126</b>	<b>170 296</b>

Ниже представлен анализ сроков исполнения финансовых обязательств по состоянию на 31 декабря 2010 г.:

	Балансов ая стоимост ь	Договорн ое движение денежных средств	Менее 1 года	1-3 года	3-5 лет	Более 5 лет
<i>В тысячах долларов США</i>						
Заимствования	836 454	967 851	48 634	349 857	550 216	19 144
Депозиты арендаторов	18 091	25 958	4 307	13 895	4 193	3 563
Производные финансовые инструменты	3 851	3 890	3 890	-	-	-
Задолженность поставщикам и подрядчикам и прочая кредиторская задолженность, исключая налоги к уплате и авансы полученные	50 385	50 385	50 385	-	-	-
Гарантии выданные	167 200	167 200	-	167 200	-	-
<b>Итого потенциальные будущие платежи по финансовым обязательствам</b>	<b>1 075 981</b>	<b>1 215 284</b>	<b>107 216</b>	<b>530 952</b>	<b>554 409</b>	<b>22 707</b>

В дополнение к представленным выше потенциальным будущим платежам по финансовым обязательствам, Группа имеет определенные инвестиционные обязательства, раскрытые в Примечании 25.

#### Рыночный риск

Группа подвергается рыночным рискам. Рыночные риски возникают, в основном, из открытых позиций по иностранным валютам и из процентных активов и обязательств, все из которых подвергаются общим и специфическим рыночным колебаниям.

#### Валютный риск

Валютный риск представляет собой риск колебаний стоимости финансовых инструментов по причине изменений курсов валют. Группа подвергается воздействию колебаний действующих курсов обмена иностранных валют на ее финансовое положение и на движение денежных средств.

Группа ограничивает эту подверженность влиянию валютного риска, обеспечивая деноминацию большинства арендных платежей и большинства заимствований в долларах США.

В таблице ниже приводится сводка подверженности Группы риску обменных курсов иностранных валют по состоянию на конец отчетного периода:

В тысячах долларов США	31 декабря 2011 г.			31 декабря 2010 г.		
	долл. США	Евро	руб.	долл. США	Евро	руб.
<b>Денежные финансовые активы</b>						
Займы выданные	22 882	-	28	11 002	-	-
Денежные средства и их эквиваленты	29 512	33	22 130	33 854	84	20 708
Задолженность покупателей и заказчиков и прочая дебиторская задолженность	19 548	435	-	30 741	-	518
Производные финансовые инструменты	1 103	-	-	-	-	-
Финансовые активы, непосредственно связанные с долгосрочными активами, классифицированными как удерживаемые для продажи	1 449	-	520	-	-	-
<b>Итого денежные финансовые активы</b>	<b>74 494</b>	<b>468</b>	<b>22 678</b>	<b>75 597</b>	<b>84</b>	<b>21 226</b>
<b>Денежные финансовые обязательства</b>						
Заимствования	(1 218 861)	-	(10 670)	(830 117)	-	(6 337)
Депозиты арендаторов	(28 578)	-	-	(18 091)	-	-
Производные финансовые инструменты	(10 918)	-	-	(3 851)	-	-
Задолженность поставщикам и подрядчикам и прочая кредиторская задолженность, исключая налоги к уплате и авансы полученные	(49 603)	(298)	(7 268)	(33 426)	(5 522)	(11 437)
Финансовые обязательства, непосредственно связанные с долгосрочными активами, классифицированными как удерживаемые для продажи	(12 232)	-	(16)	-	-	-
<b>Итого денежные финансовые обязательства</b>	<b>(1 320 192)</b>	<b>(298)</b>	<b>(17 954)</b>	<b>(885 485)</b>	<b>(5 522)</b>	<b>(17 774)</b>
<b>Чистая позиция по балансовому отчету</b>	<b>(1 245 698)</b>	<b>170</b>	<b>4 724</b>	<b>(809 888)</b>	<b>(5438)</b>	<b>3 452</b>
<b>Чистая позиция по балансовому отчету за вычетом справедливой стоимостью производных инструментов в иностранных валютах</b>	<b>(1 246 801)</b>	<b>170</b>	<b>4 724</b>	<b>(809 888)</b>	<b>(5438)</b>	<b>3 452</b>
<b>Производные финансовые инструменты</b>	<b>51 000</b>	<b>-</b>	<b>(49 897)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Чистая позиция по балансовому отчету и позиция по производным инструментам</b>	<b>(1 195 801)</b>	<b>170</b>	<b>(45 173)</b>	<b>(809 888)</b>	<b>(5 438)</b>	<b>3452</b>

Суммы, отражаемые в отношении производных инструментов, отражают справедливую стоимость на конец отчетного периода соответствующей валюты, которую Группа согласилась купить (положительный показатель) или продать (отрицательный показатель) до взаимозачета позиций и платежей с контрагентом. Суммы по валютам приведены в валовых показателях. Чистый итог представляет справедливую стоимость валютных производных инструментов.

Приведенный выше анализ включает в себя только денежные активы и обязательства.

Основные операционные организации Группы в качестве функциональной валюты имеют российский рубль (Примечание 4). Ниже в таблице представлен анализ чувствительности прибылей/убытков до выплаты налога на прибыль организаций Группы, имеющих российский рубль в качестве функциональной валюты, к обоснованно возможным изменениям обменных курсов, применяемых на отчетную дату, по отношению к российскому рублю, все прочие переменные остаются неизменными:

В тысячах долларов США	31 декабря 2011 г.	31 декабря 2010 г.
<i>Влияние на прибыли и убытки до выплаты налога на прибыль:</i>		
Укрепление доллара США к российскому рублю на 10%	(90 676)	(62 779)
Ослабление доллара США к российскому рублю на 10%	90 676	62 779
<i>Влияние на капитал</i>		
Укрепление доллара США к российскому рублю на 10%	(78 019)	(55 961)
Ослабление доллара США к российскому рублю на 10%	78 019	55 961

**Риск процентной ставки**

Колебания рыночных процентных ставок оказывают влияние на финансовое положение и потоки денежных средств Группы. Процентные маржи могут увеличиваться как результат таких изменений, но могут и уменьшаться или создавать убытки в случае наступления неожиданных колебаний.

В таблицах ниже представлены совокупные суммы финансовых активов и обязательств Группы по балансовым стоимостям, разбитые на категории в зависимости от более раннего из следующего: переоценка контрактных процентов или наступление сроков исполнения:

В тысячах долларов США	Менее 1 года	1-5 лет	Более 6 лет	Итого
<b>31 декабря 2011 г.</b>				
Итого финансовые активы	92 085	5 555	-	97 640
Итого финансовые обязательства	221 392	992 702	124 350	1 338 444
<b>Чистая чувствительность к изменению процентных ставок на 31 декабря 2011 г.</b>	<b>(129 307)</b>	<b>(987 147)</b>	<b>(124 350)</b>	<b>(1 240 804)</b>
<b>31 декабря 2010 г.</b>				
Итого финансовые активы	96 907	-	-	96 907
Итого финансовые обязательства	72 329	831 847	4 605	908 781
<b>Чистая чувствительность к изменению процентных ставок на 31 декабря 2010 г.</b>	<b>24 578</b>	<b>(831 847)</b>	<b>(4 605)</b>	<b>(811 874)</b>

Средние процентные ставки на отчетную дату по финансовым инструментам были следующими:

	31 декабря 2011 г.		31 декабря 2010 г.	
	Контрактная ставка	Действующая ставка	Контрактная ставка	Действующая ставка
Задолженность покупателей и заказчиков и прочая дебиторская задолженность	-	-	-	-
Кредиты от банков (все в долл. США и руб.)	7,3%	7,2%	5,1%	5,4%
Займы от прочих компаний (все в долл. США и руб.)	9,0%	9,0%	19,8%	20,0%
Обязательства по финансовой аренде (все в руб.)	-	10,8%	-	11,3%
Депозиты арендаторов (все в долл. США)	-	9,5%	-	12,3%

Для минимизации риска процентных ставок Группа стремится:

- поддерживать средние процентные ставки ниже верхних предельных ставок, если проект будет с большим внешним финансированием;
- поддерживать оптимальное сочетание плавающих и фиксированных ставок по всем финансовым обязательствам;
- использовать свопы между плавающими процентными ставками в фиксированные процентные ставки. Экономическим эффектом таких свопов процентных ставок является конвертирование из плавающих ставок в фиксированные ставки (Примечания 15 и 25).

Основной риск процентной ставки Группы относится к ее заимствованиям. В основном, этот риск возникает в результате (1) первоначального заимствования по плавающим ставкам и (2) потребности в рефинансировании заимствований с наступающими сроками погашения. По состоянию на 31 декабря 2011 г., если бы процентные ставки по заимствованиям Группы были бы на 200 базовых пунктов выше (ниже), при неизменности всех остальных переменных, доход до уплаты налога на прибыль за год был бы на 24 405 тыс. долл. США меньше (больше). По состоянию на 31 декабря 2011 г., если бы ставка-ориентир (в основном, трехмесячный Libor) по заимствованиям Группы по плавающим ставкам была бы на 200 базовых пунктов выше (ниже), при неизменности всех остальных переменных, доход до уплаты налога на прибыль за год был бы на 4 568 тыс. долл. США меньше (больше).



**24 Управление капиталом**

Управление капиталом Группы имеет целью обеспечение способности Группы функционировать в качестве непрерывно действующего предприятия для того, чтобы обеспечить доходность акционерам и выгоды другим совладельцам, а также обеспечение оптимальной структуры капитала для уменьшения стоимости капитала. Для того, чтобы обеспечивать или поддерживать структуру капитала, Группа может корректировать сумму дивидендов, уплачиваемых акционерам, и доходность капитала для акционеров, а также выпускать акции или продавать активы для уменьшения долга.

Следуя предприятиям отрасли, Группа осуществляет мониторинг достаточности капитала на основании коэффициента заемных средств. Целью руководства является поддержание коэффициента заемных средств ниже 70%. Коэффициент рассчитывается делением суммы чистого долга на суммарный капитал. Чистый долг рассчитывается как заимствования, отраженные в консолидированном отчете о финансовом положении, за вычетом денежных средств и их эквивалентов. Суммарный капитал рассчитывается как собственные средства, отраженные в бухгалтерском балансе, плюс чистый долг.

В тысячах долларов США	31 декабря 2011 г.	31 декабря 2010 г.
Заимствования	1 229 531	836 454
Минус: денежные средства и их эквиваленты	(51 675)	(54 646)
Чистая сумма долга	1 177 856	781 808
Итого капитал	774 875	661 058
<b>Итого капитал</b>	<b>1 952 731</b>	<b>1 442 866</b>
<b>Коэффициент заемных средств</b>	<b>60,32%</b>	<b>54,18%</b>

**25 Условные обязательства, договорные обязательства и операционные риски**

**Судебные разбирательства.** В ходе обычной деятельности в тот или иной момент времени против Группы могут подаваться иски. Основываясь на собственных оценках и внутренних профессиональных консультациях, руководство считает, что не будут понесены никакие существенные убытки по таким искам, и, соответственно, в настоящей консолидированной финансовой отчетности резервы на них не выделены.

**Непредвиденные налоговые платежи.** Российское налоговое законодательство, введенное в действие или по существу введенное в действие по состоянию на конец отчетного периода, при применении к сделкам и деятельности Группы может иметь различающиеся толкования. Соответственно, налоговые позиции, принятые руководством, а также официальная документация, обосновывающая налоговые позиции, могут быть успешно оспорены соответствующими органами. Российское налоговое администрирование постепенно укрепляется, включая тот факт, что имеется высокая степень риска проверки налоговых сделок без очевидной коммерческой цели или с контрагентами, не соблюдающими налоговое законодательство. Налоговые периоды остаются открытыми для проверки соответствующими налоговыми органами на предмет уплаты налогов в течение трех календарных лет, предшествующих году, за который проводится проверка. В отдельных случаях проверки могут охватывать более длительные периоды.

Российское законодательство по трансфертному ценообразованию, введенное в действие в текущем периоде, действует в перспективе для новых сделок начиная с 1 января 2012 г. Оно вводит в действие существенные требования к отчетности и документации. Законодательство в области трансфертного ценообразования, применяемое к сделкам, совершенным до 31 декабря 2011 г. включительно, также предусматривает право налоговых органов на осуществление корректировок в отношении трансфертного ценообразования и начисление дополнительных налоговых обязательств по всем контролируемым операциям в случае, если разница между ценой операции и рыночной ценой превышает 20%. Контролируемые сделки включают в себя сделки между взаимозависимыми сторонами согласно определению, содержащемуся в Налоговом кодексе РФ, все международные операции (независимо от того, осуществляются ли они между независимыми или связанными сторонами), сделки, при которых цены, используемые одним и тем же налогоплательщиком по аналогичным операциям, различаются более чем на 20% в течение короткого периода времени, а также бартерные операции. Существуют серьезные трудности в толковании и применении на практике законодательства по трансфертному ценообразованию. Существующие предыдущие судебные решения могут служить руководством, но они не являются юридически обязывающими в будущем для других судов или судов более высокого уровня.

Налоговые обязательства, возникающие в результате операций между компаниями, определяются на основе фактических цен, использовавшихся в таких операциях. Возможно, с развитием толкования правил трансфертного ценообразования, что такие трансфертные цены будут оспорены. Последствия такого оспаривания не могут быть оценены с достаточной степенью надежности, однако они могут быть существенными для финансовой позиции и (или) операций Группы в целом.

Группа включает в себя компании, зарегистрированные за пределами России. Налоговые обязательства Группы определяются на основании допущения, что эти компании не облагаются российским налогом на прибыль, поскольку они не имеют постоянного представительства в России. Такая интерпретация

соответствующего законодательства может быть оспорена, однако, в настоящее время последствия такого оспаривания не могут быть оценены с достаточной степенью надежности, однако они могут быть существенными для финансовой позиции и (или) операций Группы в целом.

Поскольку российское налоговое законодательство не дает конкретного руководства в определенных сферах, Группа в тот или иной момент времени принимает интерпретации таких неопределенных сфер, которые уменьшают общую налоговую ставку Группы. Хотя в настоящее время руководство считает, что принятые им налоговые позиции и разъяснения могут, вероятно, сохраниться, имеется риск того, что потребуются выделение ресурсов, если такие налоговые позиции и интерпретации будут оспорены соответствующими органами. Последствия такого оспаривания не могут быть оценены с достаточной степенью надежности, однако они могут быть существенными для финансовой позиции и (или) операций Группы в целом.

В добавление к упомянутым выше вопросам, по оценке руководства Группы, по состоянию на 31 декабря 2011 г. Группа имела прочие возможные обязательства по рискам, не являющимся далекими налоговыми рисками, на сумму в 68 000 тыс. долл. США. Эти риски, в основном, относятся к сделкам между компаниями в рамках Группы. После мер по реструктурированию Группы, предпринятых в 2012 г., вышеуказанная сумма была уменьшена приблизительно до 62 000 тыс. долл. США. Эти риски представляют собой оценки, возникающие из неопределенностей в толковании действующего законодательства и требований соответствующей документации. Руководство будет решительно защищать позиции и интерпретации Группы, применявшиеся при определении налогов, признанных в настоящей консолидированной финансовой отчетности, если они будут оспариваться властями.

**Обязательства инвестиционного характера.** По состоянию на 31 декабря 2011 и 2010 г. Группа имела контрактные обязательства по капитальным вложениям в отношении строящихся офисных зданий на сумму 43 438 тыс. долл. США (31 декабря 2010 г.: 40 749 тыс. долл. США). Группа уже распределила необходимые ресурсы в отношении этих обязательств. Группа полагает, что будущая чистая прибыль и финансирование будут достаточны для покрытия этого и аналогичных обязательств.

Инвестиционные обязательства Группы, относящиеся к отделке вновь построенных объектов, на 31 декабря 2011 г. составляли приблизительно 23 400 тыс. долл. США (31 декабря 2010 г.: нет).

16 ноября 2011 г. Группа заключила с третьей стороной соглашение о приобретении группы компаний, владеющих зданием «Серебряный город» в г. Москве, а также правами аренды на лежащий в основании земельный участок. «Серебряный город» представляет собой офисное здание Класа А, расположенное в центральном административном округе г. Москвы. Чистая арендуемая площадь объекта составляет 41 661 квадратный метр. Цена покупки находится в пределах от 261 000 тыс. евро (эквивалент 337 708 тыс. долл. США по состоянию на 31 декабря 2011 г.) до 270 000 евро (эквивалент 349 353 тыс. долл. США по состоянию на 31 декабря 2011 г.), в зависимости от уровней занятости на дату совершения, с учетом определенных корректировок. По состоянию на 31 декабря 2011 г. и на дату выпуска настоящей консолидированной финансовой отчетности предварительные условия, относящиеся к настоящей сделке, не были выполнены.

**Заложенные активы и активы с ограничением по использованию.** По состоянию на 31 декабря 2011 г. инвестиционная собственность и соответствующие арендованные земельные участки со справедливой стоимостью в 2 046 471 тыс. долл. США находились в залоге по заимствованиям (31 декабря 2010 г.: 1 468 078 тыс. долл. США) (Примечания 9, 14 и 15). По состоянию на 31 декабря 2010 г. основные средств с балансовой стоимостью в 14 678 тыс. долл. США находились в залоге в качестве обеспечения по заимствованиям (Примечания 8 и 15). По состоянию на 31 декабря 2011 г. заимствования были также обеспечены залогом будущего арендного дохода на сумму в 725 101 тыс. долл. США (31 декабря 2010 г.: 303 952 тыс. долл. США) (Примечания 9 и 15). По состоянию на 31 декабря 2011 г. и 2010 г. все акции Компании находились в залоге по гарантиям, выданным в отношении обязательств непосредственного акционера. Информацию по заложенным акциям дочерних компаний Группы также см. в Примечании 1.

**Соблюдение особых условий.** Группа должна соблюдать определенные особые условия, в основном, связанные с заемными средствами. Несоблюдение этих особых условий может иметь негативные последствия для Группы, включающие рост стоимости заемных средств и объявление дефолта. См. Примечание 15.

**Программа премирования с выплатами акциями.** В 2011 г. некоторые директора Компании получили право на программу премирования с выплатами акциями. В соответствии с программой, в дату первоначального публичного предложения и продажи акций Компании на фондовой бирже («ППП») таким директорам предоставляется ряд опционов на акцию, эквивалентных фиксированной сумме, основывающейся на цене акций Компании на дату PPP («Первоначальный опцион на акцию»). Если Компания подготовила PPP, но Совет директоров принимает решение приостановить PPP только по причине неблагоприятных внешних условий, то директора должны получить ряд опционов на акцию, эквивалентных сумме, основывающейся на чистых активах Компании («Опционы на акцию до PPP»). Если предоставляется Опцион на акцию до PPP, то Первоначальный опцион на акцию не предоставляется. В последний день каждого календарного года после проведения PPP, и при условии достижения в соответствующем периоде всех соответствующих плановых показателей деятельности, директорам предоставляется ряд опционов на акцию, эквивалентных фиксированной сумме, основывающейся на рыночной цене акций на дату предоставления. В любую дату стоимость одного опциона на акцию равна стоимости одной акции.

Полученные опционы на акцию выделяются равными частями в каждую годовщину в течение четырех последовательных календарных лет после даты предоставления. Директор может исполнить выделенный опцион на акцию и потребовать от Компании выплатить ему сумму, равную разнице между (1) рыночной

стоимостью исполняемых опционов на акцию на дату исполнения опциона на акцию и (2) рыночной стоимостью исполняемых опционов на акцию по состоянию на дату исполнения. Если на дату исполнения рыночная стоимость акций отсутствует, то стоимость опциона на акцию рассчитывается на основании чистых активов Компании в соответствии с последней имеющейся годовой финансовой отчетностью Компании.

Когда назначение директора на должность прекращается, (1) такому директору опционы более не предоставляются, и (2) директор будет иметь право на исполнение опционов на акции, предоставленные и выделенные до даты исполнения только до 31 декабря года, следующего за годом прекращения. Если назначение директора на должность прекращается в результате ненадлежащего исполнения обязанностей директором, то предоставленные, но не исполненные опционы на акцию немедленно прекращают свое действие без какой-либо компенсации.

По состоянию на 31 декабря 2011 г. обязательства, относящиеся к указанным выше программам премирования с выплатами акциями, составляли 11 тыс. долл. США (Примечание 16) и были отражены в составе общих и административных расходов в прибылях и убытках (Примечание 19).

**Производные инструменты.** Производные финансовые инструменты в иностранных валютах и производные финансовые инструменты по свопу процентных ставок, по которым Группа заключила контракты, имеют потенциально благоприятные (активы) или неблагоприятные (обязательства) условия, являющиеся результатом колебаний рыночных процентных ставок, валютных курсов или иных переменных, имеющих отношения к их условиям. В тот или иной момент времени справедливые стоимости производных финансовых активов и обязательств могут существенно колебаться.

По состоянию на 31 декабря 2011 г. Группа имела форвардный контракт в иностранной валюте на поставку 1 606 500 тыс. долл. США в обмен на 51 000 тыс. долл. США с положительной справедливой стоимостью в 1 103 тыс. долл. США. По состоянию на 31 декабря 2011 г. имела контракты на своп процентных ставок на основную сумму в 331 940 тыс. долл. США (31 декабря 2010 г.: 321 297 тыс. долл. США), по которым Группа выплачивала фиксированную процентную ставку в обмен на плавающую процентную ставку. По состоянию на 31 декабря 2011 г. отрицательная справедливая стоимость этих контрактов составляла 10 918 тыс. долл. США (31 декабря 2010 г.: отрицательная справедливая стоимость в 3 851 тыс. долл. США).

**Гарантии.** Группа гарантировала следующие обязательства компании «О1 Груп Лимитед» (Примечание 1):

Гарант	31 декабря 2011 г.		31 декабря 2010 г.	
	Сумма гарантированного обязательства	Даты платежа суммы гарантированных обязательств	Сумма гарантированного обязательства	Даты платежа суммы гарантированных обязательств
<i>В тысячах долларов США</i>				
«О1 Пропертиз плк»	-	-	85 000	22 ноября 2013 г.
«О1 Пропертиз плк»	32 100	26 ноября 2012 г.	34 200	26 ноября 2012 г.
«О1 Пропертиз плк»	24 000	13 декабря 2012 г.	24 000	13 декабря 2012 г.
«О1 Пропертиз плк»	-	-	24 000	27 июля 2012 г.
<b>Итого гарантированные обязательства</b>	<b>56100</b>		<b>167 200</b>	

Кроме вышеупомянутых сумм, Группа может оказаться обязанной выплатить соответствующий начисленный процент и прочие штрафы. Руководство считает, что не требуется создание резерва на убытки по этим гарантиям в настоящей консолидированной финансовой отчетности.

## 26 Справедливая стоимость финансовых инструментов

Справедливая стоимость представляет собой сумму, на которую может быть обменен финансовый инструмент в ходе текущей операции между заинтересованными сторонами, за исключением случаев вынужденной продажи или ликвидации, наилучшим подтверждением справедливой стоимости является котировка на рынке цена финансового инструмента.

Оценочная справедливая стоимость финансовых инструментов рассчитана Группой, исходя из имеющейся рыночной информации, когда такая информация существует и считается надежной, и на основе надлежащих методик оценки. Однако для интерпретации рыночной информации в целях определения оценочной справедливой стоимости необходимо применять профессиональные суждения. Российская Федерация продолжает демонстрировать некоторые характеристики развивающегося рынка, и экономические условия продолжают ограничивать масштаб деятельности на финансовых рынках. Рыночные котировки могут быть устаревшими или отражать сделки по принудительной продаже, и, соответственно, они могут не отражать справедливые стоимости финансовых инструментов. При определении справедливой стоимости финансовых инструментов руководство использовало всю имеющуюся рыночную информацию.

**Денежные средства и их эквиваленты.** Денежные средства и их эквиваленты отражаются по амортизированной стоимости, которая приблизительно соответствует их текущей справедливой стоимости.

**Финансовые активы, отражаемые по амортизированной стоимости.** Оценочная справедливая стоимость финансовых активов, учтенных по справедливой стоимости, основывается на расчетном будущем поступлении денежных средств, которое предполагается получить, дисконтированном по текущим процентным ставкам новых инструментов с аналогичными кредитными рисками и остающимися сроками исполнения, используемые процентные ставки зависят от кредитного риска контрагента и варьируются от 6,0% годовых до 12,5% годовых.

**Обязательства, отражаемые по амортизированной стоимости.** Оценочная справедливая стоимость инструментов с фиксированной процентной ставкой и установленным сроком погашения, не имеющих рыночной котировки, основывается на дисконтировании ожидаемых денежных потоков с применением текущих процентных ставок для новых инструментов с аналогичным кредитным риском и сроком до погашения. Справедливая стоимость обязательств, подлежащих погашению по требованию или погашаемых при заблаговременном уведомлении («обязательства, погашаемые по требованию»), рассчитывается как сумма к выплате по требованию, дисконтированная начиная с первой даты потенциального предъявления требования о погашении обязательства. Используемые процентные ставки варьируются от 3,3% годовых до 12,5% годовых. Ниже приводится сравнение справедливой стоимости и балансовой стоимости активов обязательств, учтенных по амортизированной стоимости.

В тысячах долларов США	31 декабря 2011 г.		31 декабря 2010 г.	
	Справедливая стоимость	Балансовая стоимость	Справедливая стоимость	Балансовая стоимость
Займы выданные	22 910	22 910	11 002	11 002
Задолженность покупателей и заказчиков и прочая дебиторская задолженность	19 983	19 983	31 259	31 259
Денежные средства и их эквиваленты	51 675	51 675	54 646	54 646
Займы от банков	1 085 728	1 079 851	814 414	809 656
Займы от других компаний и физических лиц	9 268	9 268	-	-
Займы от связанных сторон	128 490	129 959	20 682	20 682
Обязательства по финансовой аренде	10 453	10 453	6 116	6 116
Депозиты арендаторов	29 687	28 578	19 755	18 091
Задолженность поставщикам и подрядчикам и прочая кредиторская задолженность	57 169	57 169	50 385	50 385

## 27 Представление классов финансовых инструментов с измеряемыми категориями

По состоянию на 31 декабря 2011 г. и 2010 г. все финансовые активы Группы, за исключением производных финансовых инструментов, были включены в категорию займов и дебиторской задолженности. Все финансовые обязательства Группы, за исключением производных финансовых инструментов, учитывались по амортизированной стоимости.

По состоянию на 31 декабря 2011 г. и 2010 г. все производные инструменты оцениваются путем применения методов оценки с вводными данными, наблюдаемыми на рынках, что представляет собой измерение второго уровня.

## 28 Сделки со связанными сторонами

Для целей настоящей консолидированной финансовой отчетности, стороны считаются связанными, если они находятся под общим контролем, или одна из них имеет возможность контролировать другую, или может оказывать существенное влияние при принятии другой стороной финансовых и операционных решений. При рассмотрении взаимоотношений со всеми связанными сторонами принимается во внимание экономическое содержание таких взаимоотношений, а не только их юридическая форма.

Ниже представлены имеющиеся балансы со связанными компаниями:

В тысячах долларов США	31 декабря 2011 г.		31 декабря 2010 г.	
	Непосредственные акционеры	Компании под существенным влиянием контролем Реального контролирующего акционера	Непосредственные акционеры	Компании под существенным влиянием контролем Реального контролирующего акционера
Капитализированные затраты на финансирование	-	4 462	-	663

Займы выданные	14 483	-	-	11 002
Задолженность покупателей и заказчиков и прочая дебиторская задолженность	1	-	6 501	-
Денежные средства и их эквиваленты	-	1 250	-	17 869
Заимствования	-	(129 959)	-	(77 920)
Задолженность поставщикам и подрядчикам и прочая кредиторская задолженность	(30 000)	(5)	-	(4 653)

По состоянию на 31 декабря 2011 г. заем, выданный реальному контролирующему акционеру, был деноминирован в долларах США, имел срок погашения 24 мая 2016 г. и договорную процентную ставку в 8% годовых. По состоянию на 31 декабря 2010 г. займы, выданные компаниям, находящимся под существенным влиянием Реального контролирующего акционера, были деноминированы в долларах США, имели срок погашения 12 января 2011 г. и договорную процентную ставку 8% годовых.

Статьями доходов и расходов в взаимоотношениях со связанными сторонами были следующими:

	Год, закончившийся 31 декабря 2011 г.			Период с 24 августа 2010 г. по 31 декабря 2010 г.		
	Непосредственные акционеры	Компании под существенным влиянием контролем Реального контролирующего акционера	Ключевой управленческий персонал	Непосредственные акционеры	Компании под существенным влиянием/ контролем Реального контролирующего акционера	Ключевой управленческий персонал
<i>В тысячах долларов США</i>						
Заработные платы и премии, а также соответствующие затраты по взносам в социальные фонды	-	-	(698)	-	-	-
Платежи на основании акций	-	-	(11)	-	-	-
Профессиональные услуги	-	(1 512)	-	-	(45)	-
Чистый доход от продажи дочерних компаний (Примечание 29)	-	-	-	-	51 956	-
Процентный доход	2 083	82	-	40	2	-
Процентный расход	-	(1 494)	-	-	(488)	-

Разъяснение платежей на основании акций см. в Примечании 25.

В 2011 г. и 2010 г. Группа передавала свою управленческую функцию на аутсорсинг связанной компании, и затраты на такие услуги учитывались в составе профессиональных услуг в общих и административных расходах (Примечание 19). В 2011 г. связанная компания была приобретена Группой (Примечание 29).

Кроме этого, Группа гарантировала обязательства непосредственного акционера (Примечание 25).

Подробности продажи компании «Лонгмур Лимитед» (Longmoor Limited), дочерней компании Группы, компании, контролируемой Реальным контролирующим аукционером, см. в Примечаниях 4 и 29.

Ниже представлены бенефициарные доли участия в акционерном капитале Компании, прямо или косвенно находящиеся в собственности членов Совета директоров Компании:

	Бенефициарная доля участия по состоянию на 31 декабря 2011 г.	Бенефициарная доля участия со 2 марта 2012 г.
Дмитрий Минц*	-	-
Майкл Стентон	-	0,065%
Александр Островский	-	0,057%
Томаш Замиара	-	0,007%

\* Г-н Дмитрий Минц является сыном Бориса Минца, Реального контролирующего акционера (Примечание 1).

Доли участия основываются на общем выпущенном акционерном капитале. Информация об определенных

сделках со связанными сторонами, совершенных после даты балансового отчета, представлена в Примечании 30.

## 29 Приобретение и выбытие дочерних компаний

30 декабря 2011 г. Группа приобрела 100-процентное участие (1) в компании «Оборн Файненс Лимитед» (Oborne Finance Limited) (БВО), (2) в компании «Нансит Энтерпрайзис Лимитед» (Nancit Enterprises Limited) (Кипр) и (3) в компании «Метеолук Инвестментс Лимитед» (Meteolook Investments Limited) (Кипр), которые владеют офисным зданием площадью 49 478 квадратных метров в г. Москве за общее вознаграждение в 105 933 тыс. долл. США. Эти компании составляли скорее группу чистых активов, а не бизнесы в определении МСФО (IFRS) 3 «Объединения бизнесов», поскольку Группа приобрела физические активы, а не сопровождающие процессы.

Ниже приводятся сведения по приобретенным активам и обязательствам:

<i>В тысячах долларов США</i>	<b>Приданная справедливая стоимость</b>
Денежные средства и их эквиваленты	3 679
Авансовые платежи	61
Задолженность покупателей и заказчиков и прочая дебиторская задолженность	3 144
Инвестиционная собственность	266 129
Основные средства	76
Производный финансовый инструмент	(8 145)
Заемствования	(144 601)
Депозиты арендаторов	(3 951)
Обязательства по договорам аренды земли	(968)
Отложенный арендный доход	(2 057)
Обязательство по текущему налогу на прибыль	(2 408)
Задолженность поставщикам и подрядчикам и прочая кредиторская задолженность	(5 026)
<b>Справедливая стоимость идентифицируемых чистых активов дочерней компании</b>	<b>105 933</b>
Итого вознаграждение за покупку	(105 933)
Минус: Денежные средства и их эквиваленты приобретенной дочерней компании	3 679
<b>Убыль денежных средств и их эквивалентов при приобретении</b>	<b>(102 254)</b>

В период с даты приобретения и до 31 декабря 2011 г. приобретенные дочерние компании не добавили Группе никакого арендного дохода и прибыли.

2 июня 2011 г. Группа приобрела за 9 тыс. долл. США 100-процентную долю участия в ЗАО «О1 Пропертиз Менеджмент», связанной стороны Группы (Примечание 28). На дату приобретения активы ЗАО «О1 Пропертиз Менеджмент» составляли приблизительно 1 066 тыс. долл. США, а обязательства составляли приблизительно 1 269 тыс. долл. США. ЗАО «О1 Пропертиз Менеджмент» предоставляло Группе управленческие услуги (Примечание 28).

1 ноября 2011 г. Группа продала стопроцентное участие в компании «Лонгмур Лимитед» (Longmoor Limited) (Кипр) компании, контролируемой Реальным контролирующим акционером за номинальную стоимость в 1 долл. США.

Ниже приводятся сведения по проданным активам и обязательствам и возникшему финансовому результату:

<i>В тысячах долларов США</i>	<b>Балансовая стоимость</b>
Денежные средства и их эквиваленты	8
Заемствования	(14 795)
Задолженность поставщикам и подрядчикам и прочая кредиторская задолженность	(15)
<b>Справедливая стоимость идентифицируемых чистых обязательств дочерней компании</b>	<b>(14 802)</b>
<b>Справедливая стоимость идентифицируемых чистых обязательств дочерней компании</b>	<b>(14 802)</b>
Взнос от акционеров, учтенный непосредственно в капитале	14 802
<b>Итого полученное вознаграждение за покупку</b>	<b>-</b>
Минус: Денежные средства и их эквиваленты выбытой дочерней компании	(8)

**Убыль денежных средств и их эквивалентов при выбытии (8)**

Финансовый результат описанной выше сделки был учтен непосредственно в капитале. См. Примечание 4.

В 2010 г. Группа приобрела 100% обыкновенных акций компании «Доусон Интернэшнл Инк» (Dawson INT'L Inc) (БВО), которая владеет 100% компании «Боксар Холдингс Лимитед» (Boxar Holdings Limited) (Кипр), которая владеет 100% ЗАО «Стройпромпласт» (Российская Федерация), которое является собственником офисного здания площадью 44 581 квадратных метров в г. Москве, а также 100% обыкновенных акций компании «Талисия Инвестментс Лимитед» (Talisia Investments Limited) (БВО), которая владеет 100% компании «Левисома Трейдинг Лимитед» (Levisoma Trading Limited) (Кипр) за общее вознаграждение в 51 400 тыс. долл. США. Эти компании составляли скорее группу чистых активов, а не бизнесы в определении МСФО (IFRS) 3 «Объединения бизнесов», поскольку Группа приобрела физические активы, а не сопровождающие процессы.

Ниже приводятся сведения по приобретенным активам и обязательствам:

<i>В тысячах долларов США</i>	<b>Приданная справедливая стоимость</b>
Денежные средства и их эквиваленты	278
НДС к возмещению	7 474
Инвестиционная собственность	171 484
Прочие активы	539
Заимствования	(118 817)
Задолженность поставщикам и подрядчикам и прочая кредиторская задолженность	(9 558)
<b>Справедливая стоимость идентифицируемых чистых активов дочерней компании</b>	<b>51 400</b>
<b>Итого вознаграждение за покупку</b>	<b>(51 400)</b>
Минус: Неденежное вознаграждение	51 400
Минус: Денежные средства и их эквиваленты приобретенной дочерней компании	278
<b>Поступление денежных средств и их эквивалентов при приобретении</b>	<b>278</b>

В период с даты приобретения и до 31 декабря 2010 г. приобретенные дочерние компании не добавили Группе никакого арендного дохода и добавили убыток в 1,466 тыс. долл. США.

В ноябре 2010 г. Группа приобрела 100% обыкновенных акций компании «Дискавери Рашн Риалти Павелецкая Проджект Лимитед» (Discovery Russian Realty Paveletskaya Project Limited) (Каймановы Острова), которая владеет 100% компании «Мэйга Инвестментс Лимитед» (Maiga Investments Limited) (Кипр), компанию «Заткапа Холдингс Лимитед» (Zatkapa Holdings Limited) (Кипр), которая владеет 95,86% ЗАО «Московский фурнитурный завод» (Российская Федерация), 100% компании «Цортис Лимитед» (Tzortis Limited) (Кипр), чье представительство в г. Москве является владельцем офисного здания площадью 24 096 квадратных метров в г. Москве, 100% компании «Пианконеро Инвестментс Лимитед» (Pianconero Investments Limited), чье представительство в г. Москве является владельцем офисного здания площадью 26 382 квадратных метров в г. Москве, 100% компании «Мервита Холдингз Лимитед» (Mervita Holdings Limited), чье представительство в г. Москве является владельцем офисного здания площадью 21 330 квадратных метров в г. Москве, за общее вознаграждение в 108 000 тыс. долл. США. Эти компании составляли скорее группу чистых активов, а не бизнесы в определении МСФО (IFRS) 3 «Объединения бизнесов», поскольку Группа приобрела физические активы, а не сопровождающие процессы.

Ниже приводятся сведения по приобретенным активам и обязательствам:

<i>В тысячах долларов США</i>	<b>Приданная справедливая стоимость</b>
Денежные средства и их эквиваленты	31 981
НДС к возмещению	20 626
Запасы	1 630
Инвестиционная собственность	375 754
Основные средства	24
Прочие активы	588
Заимствования	(257 714)
Задолженность поставщикам и подрядчикам и прочая кредиторская задолженность	(64 819)
<b>Справедливая стоимость идентифицируемых чистых активов дочерней компании</b>	<b>108 070</b>
Минус: доля меньшинства	(70)

<b>Итого вознаграждение за покупку</b>	<b>(108 000)</b>
Минус: Неденежное вознаграждение	108 000
Минус: Денежные средства и их эквиваленты приобретенной дочерней компании	31 981
<b>Поступление денежных средств и их эквивалентов при приобретении</b>	<b>31 981</b>

В период с даты приобретения и до 31 декабря 2010 г. приобретенные дочерние компании не добавили Группе никакого арендного дохода и добавили прибыль в 49 552 тыс. долл. США.

26 ноября 2010 г. Группа приобрела 100% обыкновенных акций компании «Вэлласи Лимитед» (Wallasey Limited) (Кипр), компании «Лонгмур Лимитед» (Longmoor Limited) (Кипр), владеющей 99,9991% ЗАО «Хорус Кэпитал» (Российская Федерация) за 241 351 тыс. долл. США и 0,0009% обыкновенных акций ЗАО «Хорус Кэпитал» (Российская Федерация), владельца офисного здания площадью 179 283 квадратных метра в г. Москве, за 3 тыс. долл. США. Эти компании составляли скорее группу чистых активов, а не бизнесы в определении МСФО (IFRS) 3 «Объединения бизнесов», поскольку Группа приобрела физические активы, а не сопровождающие процессы.

Ниже приводятся сведения по приобретенным активам и обязательствам:

<i>В тысячах долларов США</i>	<b>Приданная справедливая стоимость</b>
Денежные средства и их эквиваленты	28 546
Займы выданные	11 002
НДС к возмещению	10 225
Задолженность покупателей и заказчиков и прочая дебиторская задолженность	23 892
Запасы	56 535
Инвестиционная собственность	816 972
Основные средства	16 721
Прочие активы	6 314
Заимствования	(570 369)
Депозиты арендаторов	(18 091)
Обязательства по договорам аренды земли	(6 116)
Отложенный арендный доход	(25 277)
Задолженность поставщикам и подрядчикам и прочая кредиторская задолженность	(92 774)
Прочие обязательства	(16 226)
<b>Справедливая стоимость идентифицируемых чистых активов дочерней компании</b>	<b>241 354</b>
<b>Итого вознаграждение за покупку</b>	<b>(241 354)</b>
Минус: Неденежное вознаграждение	50 495
Минус: Денежные средства и их эквиваленты приобретенной дочерней компании	28 546
<b>Убыль денежных средств и их эквивалентов при приобретении</b>	<b>(162 313)</b>

В период с даты приобретения и до 31 декабря 2010 г. приобретенные дочерние компании добавили Группе арендный доход в 8 577 тыс. долл. США и убыток в 991 тыс. долл. США.

15 декабря 2010 г. Группа приобрела 100% обыкновенных акций компании «Флайбейс Инвестментс Лимитед» (Flybase Investments Limited) (Кипр) и 100% обыкновенных акций компании «Эффьюзив Холдинг Лимитед» (Effusive Holding Limited) (Кипр), которая владеет 100% ЗАО «Водный Стадион Спорт Инвест» (Российская Федерация), владельца офисного здания площадью 79 234 квадратных метров в г. Москве, за 69 810 тыс. долл. США. Эти компании составляли скорее группу чистых активов, а не бизнесы в определении МСФО (IFRS) 3 «Объединения бизнесов», поскольку Группа приобрела физические активы, а не сопровождающие процессы.

Ниже приводятся сведения по приобретенным активам и обязательствам:

<i>В тысячах долларов США</i>	<b>Приданная справедливая стоимость</b>
Денежные средства и их эквиваленты	199
НДС к возмещению	12 834
Инвестиционная собственность	102 864
Прочие активы	231



Заимствования	(26 259)
Задолженность поставщикам и подрядчикам и прочая кредиторская задолженность	(20 011)
Прочие обязательства	(48)
<b>Справедливая стоимость идентифицируемых чистых активов дочерней компании</b>	<b>69 810</b>
<b>Итого вознаграждение за покупку</b>	<b>(69 810)</b>
Минус: Денежные средства и их эквиваленты приобретенной дочерней компании	199
<b>Убыль денежных средств и их эквивалентов при приобретении</b>	<b>(69 611)</b>

В период с даты приобретения и до 31 декабря 2010 г. приобретенные дочерние компании не добавили Группе никакого арендного дохода и добавили убыток в 4 тыс. долл. США.

21 декабря 2010 г. Группа приобрела 100% обыкновенных акций компании «Сандикс Груп Б.В.» (Sandix Group B.V.) (Нидерланды) за 33 тыс. долл. США.

Ниже приводятся сведения по приобретенным активам и обязательствам:

<i>В тысячах долларов США</i>	<b>Приданная справедливая стоимость</b>
Задолженность покупателей и заказчиков и прочая дебиторская задолженность	42
Задолженность поставщикам и подрядчикам и прочая кредиторская задолженность	(9)
<b>Справедливая стоимость идентифицируемых чистых активов дочерней компании</b>	<b>33</b>
Итого вознаграждение за покупку	(33)
Минус: Неденежное вознаграждение	24
<b>Убыль денежных средств и их эквивалентов при приобретении</b>	<b>(9)</b>

27 декабря 2010 г. Группа приобрела 100% обыкновенных акций компании «Селера Корпорейшн» (Celera Corporation) (БВО) за номинальную стоимость в 1 долл. США.

30 декабря 2010 г. Группа продала 100% обыкновенных акций компании «Пекрикс Холдингз Лимитед» (Pekrix Holdings Limited) (Примечание 1), которая владела зданием в г. Москве, за 42 514 тыс. долл. США.

Ниже приводятся сведения по проданным активам и обязательствам и возникшему финансовому результату:

<i>В тысячах долларов США</i>	<b>Балансовая стоимость</b>
Денежные средства и их эквиваленты	63
НДС к возмещению	7 030
Задолженность покупателей и заказчиков и прочая дебиторская задолженность	5 606
Инвестиционная собственность	55 203
Заимствования	(77 029)
Задолженность поставщикам и подрядчикам и прочая кредиторская задолженность	(315)
<b>Справедливая стоимость идентифицируемых чистых обязательств дочерней компании</b>	<b>(9 442)</b>
Доход от продажи дочерних компаний (Примечание 28)	51 956
<b>Итого полученное вознаграждение за покупку</b>	<b>42 514</b>
Минус: Неденежное вознаграждение	(42 514)
Минус: Денежные средства и их эквиваленты выкупу дочерней компании	(63)
<b>Убыль денежных средств и их эквивалентов при выбытии</b>	<b>(63)</b>

Чистая прибыль от продажи была признана в консолидированном отчете о совокупном доходе.

### 30 Последующие события

31 октября 2011 г. Группа заключила с третьей стороной соглашение о приобретении 100-процентного участия ЗАО «Большевик» («Большевик», владелец зданий и соответствующих аренд земли в г. Москве) за 73 000 тыс. долл. США, с учетом определенных корректировок. Сделка была завершена 1 марта 2012 г.

Для финансирования приобретения ЗАО «Большевик» Группа заключила ряд соглашений с банками-кредиторами и с компанией, связанной с этими банками («Держатель обеспечения»), по которым Держатель обеспечения получил от банков кредит на сумму в 53 000 тыс. долл. США, обеспеченный (а) гарантией Компании и ЗАО «Большевик», (b) гарантией г-на Д. Минца, директора Компании, и (с) гарантией миноритарного акционера ООО «Констракшн-Инвест», (2) Компания продала 100% участия в ЗАО «Большевик»

Держателю обеспечения за 73 000 тыс. долл. США, и (3) Держатель обеспечения продал 100% участия в ЗАО «Большевик» ООО «Констракшн-Инвест» за 73 530 тыс. долл. США с условием, что передача права собственности на ЗАО «Большевик» будет совершена при совершении платежа вознаграждения за покупку. На дату настоящей консолидированной финансовой отчетности все движения денежных средств, относящиеся к вышеуказанной сделке, были завершены, за исключением того, что 53 000 тыс. долл. США пока еще причитаются от ООО «Строительство-Инвест» Держателю обеспечения. Группа владеет в ООО «Констракшн-Инвест» долей участия в 50%+1.

В марте 2012 г. Группа заключила договор купли-продажи акций с компанией «Велесса Инвестментс Инк» (Velessa Investments Inc), материнской компанией компании «О1 Груп Лимитед» (Примечание 1) о приобретении 100-процентного участия в группе компаний, которая владеет зданием «Дукат Плейс III». В декабре 2011 г. компания «Велеса Инвестментс Инк» заключила договор купли-продажи акций с предыдущим собственником здания «Дукат Плейс III». Цена покупки составила 370 000 тыс. долл. США и является предметом определенных корректировок.

Информацию о выбытии компаний «Ред Ройял Сервисис Лимитед» (Red Royal Services Limited) и «Калиаска Лимитед» (Calyasca Limited) см. в Примечании 14.

28 марта 2012 года Компания была преобразована из частной компании с ограниченной ответственностью в публичную компанию с ограниченной ответственностью под названием «О1 Пропертиз плк».

Информацию об изменениях в акционерном капитале в 2012 г. см. в Примечании 17.

В марте 2012 г. Группа продала 100-процентное участие в ЗАО «Хорус Кэпитал» (Примечание 1) компании, контролируемой Реальным контролирующим акционером, за 10 тыс. долл. США. На дату выбытия совокупные активы ЗАО «Хорус Кэпитал» составляли приблизительно 82 143 тыс. долл. США, которые были представлены, в основном, всем балансом Группы в строительстве объекта жилой недвижимости (Примечание 11), а совокупные обязательства составляли приблизительно 94 318 тыс. долл. США, которые были представлены, в основном, всем балансом Группы в (1) отложенном доходе по объекту жилой недвижимости и в (2) доле соинвестора в объекте жилой недвижимости (Примечание 11).

Заключение Аудиторов представлено на страницах 4 и 5.

# **ГРУППА «О1 ПРОПЕРТИЗ ЛИМИТЕД» (O1 PROPERTIES LIMITED)**

Краткая консолидированная промежуточная финансовая  
информация

30 июня 2012 г. (неаудированная)

## Содержание

### ОТЧЕТ О ПРОВЕРКЕ

#### КРАТКАЯ КОНСОЛИДИРОВАННАЯ ПРОМЕЖУТОЧНАЯ ФИНАНСОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Краткий консолидированный промежуточный отчет о финансовом положении (неаудированный).....	4
Краткий консолидированный промежуточный отчет о совокупном доходе (неаудированный).....	5
Краткий консолидированный промежуточный отчет об изменениях капитала (неаудированный).....	6
Краткий консолидированный промежуточный отчет о движении денежных средств (неаудированный).....	7

#### ПРИМЕЧАНИЯ К КРАТКОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ПРОМЕЖУТОЧНОЙ ФИНАНСОВОЙ ИНФОРМАЦИИ

1	Общая информация.....	8
2	Экономическая среда, в которой Группа осуществляет свою деятельность .....	10
3	Основа для подготовки и справка по существенным положениям учетной политики.....	10
4	Важные оценки и профессиональные суждения в применении учетной политики .....	12
5	Инвестиционная собственность.....	15
6	Заимствования.....	16
7	Акционерный капитал.....	20
8	Операционные расходы по инвестиционной собственности.....	20
9	Общие и административные расходы .....	21
10	Доходы от финансирования и затраты на финансирование .....	21
11	Условные обязательства, договорные обязательства и операционные риски .....	22
12	Сделки со связанными сторонами.....	24
13	Приобретения и выбытия.....	25
14	Последующие события.....	28

## Отчет о проверке краткой консолидированной промежуточной финансовой информации

Совету директоров «О1 Пропертиз Лимитед»

### Введение

Мы провели проверку прилагаемой краткой консолидированной промежуточной финансовой информации о финансовом положении компании «О1 Пропертиз Лимитед» и ее дочерних компаний (далее по тексту «Группа») по состоянию на 30 июня 2012 года, а также, соответственно, кратких консолидированных промежуточных отчетов о совокупном доходе, об изменениях капитала и о движении денежных средств за закончившийся шестимесячный период. Совет директоров несет ответственность за подготовку и представление краткой консолидированной промежуточной финансовой информации в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности, принятыми Европейским Союзом, применимыми в отношении промежуточной финансовой отчетности (Международный стандарт бухгалтерского учета 34 «Промежуточная финансовая отчетность»). Наша обязанность заключается в том, чтобы выразить мнение о настоящей краткой консолидированной промежуточной финансовой информации на основе проведенного нами ознакомления.

### Предмет ознакомления

Мы провели нашу проверку в соответствии с Международным стандартом обзорных проверок 2410 «Проверка промежуточной финансовой информации, проводимая независимым аудитором организации». Проверка промежуточной финансовой информации заключается в запросе сведений, главным образом у лиц, отвечающих за финансовые и учетные вопросы, и применении аналитических и иных процедур проверки. По своему предмету, проверка существенно уже, чем аудит, проводимый в соответствии с Международными стандартами аудита, и, соответственно, не позволяет нам удостовериться в том, что нам станет известно обо всех существенных вопросах, которые могут быть выявлены в ходе аудита. Соответственно, мы не делаем аудиторское заключение.

### Заключение

Основываясь на нашей проверке, наше внимание не было привлечено ничем, что могло бы заставить нас счесть, что прилагаемая сокращенная консолидированная промежуточная финансовая информация не подготовлена во всех существенных отношениях в соответствии с Международным стандартом бухгалтерского учета 34 «Промежуточная финансовая отчетность».

- подпись -

«ПрайсвотерхаусКуперс Лимитед» (PricewaterhouseCoopers Limited)

Присяжные бухгалтеры

Никосия 04 октября 2012 г.

*«ПрайсвотерхаусКуперс Лтд», Джулия Хаус, 3 Темистоклес Дервис Стрит, CY-1066 Никосия, Кипр  
а/я 21612, CY-1591 Никосия, Кипр  
Тел.: +357-22 555 000, факс: +357-22 555 001, [www.pwc.com/cy](http://www.pwc.com/cy)*

Компания «ПрайсвотерхаусКуперс Лтд» является членом группы «ПрайсвотерхаусКуперс Интернешнл Лтд» (PricewaterhouseCoopers International Ltd), каждая фирма-член которой является отдельным юридическим лицом. Компания «ПрайсвотерхаусКуперс Лтд» является частной компанией, зарегистрированной на Кипре (Рег. № 143594). Список директоров компании, включая, для физических лиц, имя и фамилию на настоящий момент, а также предыдущие имена, а для юридических лиц – корпоративные названия, хранятся у Секретаря компании в ее зарегистрированном офисе по адресу: 3 Темистоклес Дервис Стрит, 1066 Никосия, а также представлен на веб-сайте компании. Офисы в Никосии, Лимассоле, Ларнаке и Пафосе.

Группа «О1 Пропертиз»

Примечания к краткой консолидированной промежуточной финансовой информации (неаудированной) – 30 июня 2012 г.

Группа «О1 Пропертиз»

Краткий консолидированный промежуточный отчет о финансовом положении (неаудированный)

В тысячах долларов США	Прим.	30 июня 2012 г. (неаудировано)	31 декабря 2011 г.
<b>АКТИВЫ</b>			
<b>Внеоборотные активы</b>			
Основные средства		449	1 978
Инвестиционная собственность	5	2 104 935	2 012 148
Инвестиции в ассоциированные компании		9 883	9 781
Инвестиции в совместные предприятия	13	7 549	-
Займы выданные		20 107	5 555
Авансы и расходы будущих периодов	5	17 686	25 022
Средства к получению по НДС		16 129	17 205
<b>Итого внеоборотные активы</b>		<b>2 176 738</b>	<b>2 071 689</b>
<b>Оборотные активы</b>			
Производные финансовые инструменты	11	2 914	1 103
Запасы	13	77	53 825
Займы выданные		5 177	17 355
Авансы и расходы будущих периодов		2 766	2 410
Средства к получению по НДС		38 313	43 460
Задолженность покупателей и заказчиков и прочая дебиторская задолженность		27 721	19 983
Авансовые платежи текущего налога на прибыль		88	133
Денежные средства и их эквиваленты		20 224	51 675
Внеоборотные активы, классифицируемые как удерживаемые для продажи	13	-	33 940
<b>Итого оборотные активы</b>		<b>97 280</b>	<b>223 884</b>
<b>ИТОГО АКТИВЫ</b>		<b>2 274 018</b>	<b>2 295 573</b>
<b>ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>			
<b>Долгосрочные обязательства</b>			
Займы	6	1 245 965	1 094 193
Депозиты арендаторов		24 775	22 859
Отложенные обязательства по налогу на прибыль		875	2 002
<b>Итого долгосрочные обязательства</b>		<b>1 271 615</b>	<b>1 119 054</b>
<b>Краткосрочные обязательства</b>			
Заимствования	6	36 519	135 338
Производные финансовые инструменты	11	12 681	10 918
Депозиты арендаторов		6 935	5 719
Отложенный арендный доход		44 130	36 220
Отложенный доход от жилых объектов	13	-	66 096
Доля соинвестора в жилых объектах	13	-	15 639
Обязательства по текущему налогу на прибыль		3 741	5 238
Задолженность поставщикам и подрядчикам и прочая кредиторская задолженность и прочие обязательства		48 709	113 502
Обязательства, непосредственно связанные с внеоборотными активами, классифицируемыми как удерживаемые для продажи	13	-	12 974
<b>Итого краткосрочные обязательства</b>		<b>152 715</b>	<b>401 644</b>
<b>ИТОГО ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>		<b>1 424 330</b>	<b>1 520 698</b>
<b>КАПИТАЛ</b>			
Акционерный капитал и эмиссионный доход	7	471 914	468 584
Нераспределенная прибыль		491 397	391 121
Резерв по курсовым разницам		(113 680)	(84 892)
<b>Собственные средства акционеров Компании</b>		<b>849 631</b>	<b>774 813</b>
<b>Доли меньшинства</b>		<b>57</b>	<b>62</b>
<b>ИТОГО КАПИТАЛ</b>		<b>849 688</b>	<b>774 875</b>
<b>ИТОГО ОБЯЗАТЕЛЬСТВА И КАПИТАЛ</b>		<b>2 274 018</b>	<b>2 295 573</b>

Утверждено для выпуска Советом директоров и подписано от его имени 28 сентября 2012 г.

- подпись -

Дмитрий Минц, Директор

- подпись -

Томаш Замяра, Директор

- подпись -

Александр Островский, Директор

- подпись -

Майкл Стэнтон, Директор

Группа «О1 Пропертиз»

Примечания к краткой консолидированной промежуточной финансовой информации (неаудированной) – 30 июня 2012 г.

Группа «О1 Пропертиз»

Краткий консолидированный промежуточный отчет о совокупном доходе (неаудированный)

<i>В тысячах долларов США</i>		период в 6 месяцев, закончившийся 30 июня 2012 г. (неаудировано)	период в 6 месяцев, закончившийся 30 июня 2011 г. (неаудировано)
	Прим.		
Выручка по арендным платежам		67 397	53 537
Операционные расходы по инвестиционной собственности	8	(10 345)	(9 502)
<b>Чистый арендный доход</b>		<b>57 052</b>	<b>44 035</b>
Чистый доход/(убыток) от корректировки справедливой стоимости инвестиционной собственности	5	106 346	(36 025)
Общие и административные расходы	9	(16 090)	(9 106)
Прочие операционные доходы		1 346	1 066
Прочие операционные расходы		(856)	(2 702)
Доход от финансирования	10	1 077	3 433
Затраты на финансирование	10	(47 051)	(42 548)
Доля результата деятельности ассоциированных компаний		308	3 701
Доля результата деятельности совместных предприятий	13	5 104	-
Прибыль от пересчета иностранных валют за вычетом убытков/(убыток за вычетом прибыли)		(13 880)	78 671
<b>Доход до налога на прибыль</b>		<b>93 356</b>	<b>40 525</b>
Расходы по налогу на прибыль		(1 567)	(8 400)
<b>Прибыль за период</b>		<b>91 789</b>	<b>32 125</b>
<b>Прочий совокупный (убыток)/прибыль</b>			
Разница при пересчете в валюту представления		(28 788)	55 988
<b>Итого прочий совокупный (убыток)/прибыль за период</b>		<b>(28 788)</b>	<b>55 988</b>
<b>Итого совокупная прибыль за период</b>		<b>63 001</b>	<b>88 113</b>
<b>Прибыль/(убыток), приходящийся на:</b>			
- Держателей акций Компании		91 794	32 411
- Долю меньшинства		(5)	(286)
<b>Итого совокупная прибыль/(убыток), приходящаяся на:</b>			
- Держателей акций Компании		63 006	88 399
- Долю меньшинства		(5)	(286)

Группа «О1 Пропертиз»

Примечания к краткой консолидированной промежуточной финансовой информации (неаудированной) – 30 июня 2012 г.

Группа «О1 Пропертиз»

Краткий консолидированный промежуточный отчет об изменениях капитала (неаудированный)

В тысячах долларов США	Акционерный капитал	Добавочный капитал	Приходится на держателей акций Компании				Доля меньшинства	Итого капитал
			Взнос акционеров	Нераспределенная прибыль	Резерв курсовых разниц	Итого		
<b>Остаток на 01 января 2011 г.</b>	<b>18</b>	<b>504 583</b>	<b>61 359</b>	<b>94 896</b>	<b>126</b>	<b>660 982</b>	<b>76</b>	<b>661 058</b>
Прибыль/(убыток) за период	-	-	-	32 411	-	32 411	(286)	32 125
Прочий совокупный доход за период	-	-	-	-	55 988	55 988	-	55 988
Итого совокупная прибыль/(убыток) за период	-	-	-	32 411	55 988	88 399	(286)	88 113
<b>Остаток на 30 июня 2011г. (неаудировано)</b>	<b>18</b>	<b>504 583</b>	<b>61 359</b>	<b>127 307</b>	<b>56 114</b>	<b>749 381</b>	<b>(210)</b>	<b>749 171</b>
<b>Остаток на 01 января 2012 г.</b>	<b>18</b>	<b>468 566</b>	<b>-</b>	<b>391 121</b>	<b>(84 892)</b>	<b>774 813</b>	<b>62</b>	<b>774 875</b>
Прибыль/(убыток) за период	-	-	-	91 794	-	91 794	(5)	91 789
Прочий совокупный убыток за период	-	-	-	-	(28 788)	(28 788)	-	(28 788)
Общий совокупный доход/(убыток) за период	-	-	-	91 794	(28 788)	63 006	(5)	63 001
Выпуск акций (Примечание 7)	650	2 680	-	-	-	3 330	-	3 330
Взнос акционеров путем продажи дочернего предприятия (Примечания 4 и 13)	-	-	-	8 482	-	8 482	-	8 482
<b>Остаток на 30 июня 2012г. (неаудировано)</b>	<b>668</b>	<b>471 246</b>	<b>-</b>	<b>491 397</b>	<b>(113 680)</b>	<b>849 631</b>	<b>57</b>	<b>849 688</b>



Группа «О1 Пропертиз»

Примечания к краткой консолидированной промежуточной финансовой информации (неаудированной) – 30 июня 2012 г.

Группа «О1 Пропертиз»

Краткий консолидированный промежуточный отчет о движении денежных средств (неаудированный)

<i>В тысячах долларов США</i>	<i>Прим.</i>	<i>период в 6 месяцев, закончившийся 30 июня 2012 г. (неаудировано)</i>	<i>период в 6 месяцев, закончившийся 30 июня 2011 г. (неаудировано)</i>
<b>Доход до налога на прибыль</b>		<b>93 356</b>	<b>40 525</b>
Корректировка на:			
(Доход)/убыток от изменения справедливой стоимости инвестиционной собственности	5	(106 346)	36 025
Затраты на финансирование	10	47 051	42 548
Доход от финансирования	10	(1 077)	(3 433)
Доля результата деятельности ассоциированных компаний		(308)	(3 701)
Доля результата деятельности совместных предприятий		(5 104)	-
Нереализованный убыток за вычетом дохода от пересчета иностранных валют / (доход за вычетом убытков)		13 880	(79 502)
Прочие безналичные операционные расходы		1 742	2 583
<b>Операционное движение денежных средств до изменений в оборотном капитале</b>		<b>43 194</b>	<b>35 045</b>
Чистое уменьшение в дебиторской задолженности по НДС		2 381	12 670
Чистое увеличение в торговой и иной дебиторской задолженности		(17 724)	(21 761)
Чистое уменьшение в авансовых платежах		5 677	3 006
Чистое увеличение /(уменьшение) в депозитах арендаторов		394	(443)
Чистое увеличение /(уменьшение) в отложенном арендном доходе		3 658	(4 839)
Чистое увеличение в отложенном доходе от жилых объектов		-	6 148
Чистое увеличение в доле соинвестора в жилых объектах		-	2 534
Чистое (уменьшение)/увеличение в торговой и иной дебиторской задолженности		(8 078)	14 247
Результат пересчета в валюту представления		(3 862)	3 924
<b>Изменения в оборотном капитале</b>		<b>(17 554)</b>	<b>15 486</b>
Налог на прибыль уплаченный		(4 203)	(2 597)
<b>Чистые денежные средства от операционной деятельности</b>		<b>21 437</b>	<b>47 934</b>
<b>Движение денежных средств по инвестиционной деятельности</b>			
Расходы на последующие улучшения инвестиционной собственности	5	(27 071)	(41 268)
Платежи за аренду земли		(562)	(697)
Покупка основных средств		(275)	-
Инвестиции в запасы		-	(3 102)
Приобретение акций в совместных предприятиях/ассоциированных компаниях	13	(3 045)	(5 333)
Убыль денежных средств при реализации дочерних компаний	13	(791)	-
Продажа инвестиционных ценных бумаг, имеющихся для продажи		-	887
Уменьшение/(увеличение) долгосрочной дебиторской задолженности по НДС		1 076	(8 904)
Займы выданные		(28 160)	(29 631)
Погашение выданных займов		8 755	17 655
Процент полученный		207	182
<b>Чистые денежные средства, задействованные в инвестиционной деятельности</b>		<b>(49 866)</b>	<b>(70 211)</b>
<b>Движение денежных средств по финансовой деятельности</b>			
Выручка от выпущенных акций	7	3 330	-
Поступления по займам		144 678	49 383
Погашение займов		(112 112)	(8 144)
Процент уплаченный		(37 686)	(21 486)
<b>Чистые денежные средства (задействованные в)/по финансовой деятельности</b>		<b>(1 790)</b>	<b>19 753</b>
<b>Влияние изменения обменного курса на денежные средства и их эквиваленты</b>		<b>(1 232)</b>	<b>(831)</b>
<b>Чистое уменьшение в денежных средствах и их эквивалентах</b>		<b>(31 451)</b>	<b>(3 355)</b>
Денежные средства и их эквиваленты на начало периода		51 675	54 646
<b>Денежные средства и их эквиваленты на конец периода</b>		<b>20 224</b>	<b>51 291</b>

Информацию по неденежным сделкам, связанным с приобретением и продажей активов, см. в Примечании 13. В течение шести месяцев с 30 июня 2012 г. Группа также урегулировала дебетовое и кредитовое сальдо на общую сумму 32 217 тыс. долл. США посредством заключения соглашений о взаимозачете

## 1 Общая информация

Настоящая краткая консолидированная промежуточная финансовая информация за полугодовой период, закончившийся 30 июня 2012, подготовлена в соответствии с Международными стандартами бухгалтерского учета 34 «Промежуточная финансовая отчетность», выпущенными Правлением Комитета по Международным стандартам бухгалтерского учета и одобренными Европейским Союзом, по компании «О1 Пропертиз Лимитед» («Компания») и ее дочерним компаниям («Группа»).

Компания была зарегистрирована 24 августа 2010 г. в качестве компании с ограниченной ответственностью «Тоунбол Лимитед» (Tonebol Limited) и домицилирована на Кипре. 30 мая 2011 г. название Компании было изменено на «О1 Пропертиз Лимитед» (O1 Properties Limited). 28 марта 2012 года Компания была преобразована из компании с ограниченной ответственностью в публичную компанию с ограниченной ответственностью под названием «О1 Пропертиз плк» (O1 Properties plc). 10 июля 2012 года Компания была преобразована из публичной компании с ограниченной ответственностью в компанию с ограниченной ответственностью под названием «О1 Пропертиз Лимитед». Адресом зарегистрированного офиса является: Кипр, 1075 г. Никосия, Спиру Киприану, 18, квартира/офис 301.

По состоянию на 30 июня 2012 г. материнской компанией Компании является компания «О1 Груп Лимитед» (O1 Group Limited) (ранее «Саластар Инвестментс Лтд» (Salastar Investments Ltd), Кипр) (94,8789%) (31 декабря 2011 г.: 95,246%). Группа находится под реальным контролем г-на Бориса Минца, гражданина Российской Федерации («Реальный контролирующий акционер»).

**Основная деятельность:** Основной деятельностью Компании является владение инвестициями и их финансирование. Группа в основном ведет деятельность на российском рынке недвижимости. В частности, Группа специализируется на покупке объектов инвестиционной собственности в Российской Федерации для целей получения прибыли от их деятельности.

Консолидированные дочерние и ассоциированные компании Группы по состоянию на 30 июня 2012 г. представлены ниже:

Организация	Страна регистрации	Основная деятельность	Доля владения на 30 июня 2012г. (неаудировано)	Доля владения на 31 декабря 2011 г.
ЗАО «Хорус Кэпитал»	Российская Федерация	Инвестиционная собственность	-	100
ЗАО «Водный Стадион Спорт Инвест»	Российская Федерация	Инвестиционная собственность	100*	100*
ЗАО «Стройпромпласт»	Российская Федерация	Инвестиционная собственность	100	100
ЗАО «Московский фурнитурный завод»	Российская Федерация	Инвестиционная собственность	95,8*	95,8*
ЗАО «О1 Пропертиз Менеджмент»	Российская Федерация	Управляющая компания	100	100
ЗАО «Наш стандарт»	Российская Федерация	Управляющая компания	100	-
ООО «Сити-Девелопер»	Российская Федерация	Инвестиционная собственность	100	-
«Цортис Лимитед» (Tzortis Limited)	Кипр	Инвестиционная собственность	100*	100*
«Пианконеро Инвестментс Лимитед» (Pianconero Investments Limited)	Кипр	Инвестиционная собственность	100*	100*
«Мервита Холдингз Лимитед» (Mervita Holdings Limited)	Кипр	Инвестиционная собственность	100*	100*
«Калиаска Лимитед» (Calyasca Limited)	Кипр	Инвестиционная собственность	-	100*
«Авион Корпорэйт Бизнес Центр (Кипр) Лимитед» (Avion Corporate Business Center (Cyprus) Limited)	Кипр	Инвестиционная собственность	100	100*
«Бизнес Центр Станиславский (Кипр) Лимитед» (Business Center Stanislavsky (Cyprus) Limited)	Кипр	Инвестиционная собственность	100	100*
«Кругозор Бизнес Центр (Кипр) Лимитед» (Krugozor Business Center (Cyprus) Limited)	Кипр	Инвестиционная собственность	100	100*
«Ле Фортакo Лимитед» (Le Fortaco Limited)	Кипр	Инвестиционная собственность	100	100*
«Метеолук Инвестментс Лимитед» (Meteolook Investments Limited)	Кипр	Инвестиционная собственность	100*	100*
«Ретадо Холдинг Лимитед» (Retado Holding	Кипр	Холдинговая компания	100*	-

Limited)				
«Шеризон Кэпитал Лимитед» (Sharezone Capital Limited)	Кипр	Холдинговая компания	100*	100*
«Эверуорлд Менеджмент Лимитед» (Everworld Management Limited)	Кипр	Холдинговая компания	100	100*
«Эффюзив Холдинг Лимитед» (Effusive Holding Limited)	Кипр	Холдинговая компания	100	100
«Заткапа Холдингс Лимитед» (Zatkapa Holdings Limited)	Кипр	Холдинговая компания	100*	100*
«Боксар Холдингс Лимитед» (Boxar Holdings Limited)	Кипр	Холдинговая компания	100*	100*
«Тааво Энтерпрайзис Лимитед» (Taavo Enterprises Limited)	Кипр	Холдинговая компания	50	50
«Паремос Лимитед» (Paremos Limited)	Кипр	Холдинговая компания	100*	100*
«Амортилла Холдинг Лимитед» (Amortilla Holding Limited)	Кипр	Холдинговая компания	100*	100*
«Уизгейт Холдинг Лимитед» (Wizgate Holding Limited)	Кипр	Холдинговая компания	100*	100*
«Арлиамос Лимитед» (Arlamos Limited)	Кипр	Холдинговая компания	100*	100*
«Теохристел Лимитед» (Theochristel Limited)	Кипр	Холдинговая компания	100	-
«Фреймун Лимитед» (Freyamoon Limited)	Кипр	Холдинговая компания	100	-
«Вэлласи Лимитед» (Wallasey Limited)	Кипр	Финансовая компания	100*	100*
«Флайбейс Инвестментс Лимитед» (Flybase Investments Limited)	Кипр	Финансовая компания	100	100
«Мэйга Инвестментс Лимитед» (Maiga Investments Limited)	Кипр	Финансовая компания	100*	100*
«Левисома Трейдинг Лимитед» (Levisoma Trading Limited)	Кипр	Финансовая компания	100*	100*
«Солорита Холдинг Лимитед» (Solorita Holding Limited)	Кипр	Не ведет деятельности	100	-
«Финстрой Лимитед» (Finstroy Limited)	Российская Федерация	Не ведет деятельности	100	-
«Дерелиа Лимитед» (Derelia Limited)	Кипр	Не ведет деятельности	-	100
«Лайтнет Лимитед» (Lightnet Limited)	Кипр	Не ведет деятельности	-	100
«Нарина Лимитед» (Nareena Limited)	Кипр	Не ведет деятельности	-	100
«Ренабон Лимитед» (Renabon Limited)	Кипр	Не ведет деятельности	-	100
«Кроссривер Лимитед» (Crossriver Limited)	Кипр	Не ведет деятельности	-	100
«Иглмэн Лимитед» (Eagleman Limited)	Кипр	Не ведет деятельности	100	100
«Энерсеня Лимитед» (Enersenia Limited)	Кипр	Не ведет деятельности	-	100
«Манетт Холдингс Лимитед» (Manette Holdings Limited)	Кипр	Не ведет деятельности	-	100
«Рейндекс Лимитед» (Reindex Limited)	Кипр	Не ведет деятельности	-	100
«Вамено Холдингс» (Vameno Holdings)	Кипр	Не ведет деятельности	-	100
«Стабилак Лимитед» (Stabilac Limited)	Кипр	Не ведет деятельности	100	100
«Скайфарус Лимитед» (Skypharus Limited)	Кипр	Не ведет деятельности	100*	100*
«Сипрус Холдинг Лимитед» (Seaprus Holding Limited)	Кипр	Не ведет деятельности	100*	100*
«Киневарт Инвестментс Лимитед» (Kinevart Investments Limited)	Кипр	Не ведет деятельности	100	-
«Кензер Менеджмент Лимитед» (Kenzer Management Limited)	Кипр	Не ведет деятельности	100*	100*
«Ред Ройял Сервисис Лимитед» (Red Royal Services Limited)	Кипр	Не ведет деятельности	-	100*
«Ксерома Менеджмент Лимитед» (Xeroma Management Limited)	Кипр	Не ведет деятельности	100	100
«Битлена Холдингс Лимитед» (Bitlena Holdings Limited)	Кипр	Не ведет деятельности	100	100
«Валназ Менеджмент Лимитед» (Valnaz Management Limited)	Кипр	Не ведет деятельности	100	-
«Семадар Холдингс Лимитед» (Semadar Holdings Limited)	Кипр	Не ведет деятельности	100	-
«Коллинс Крест Лимитед» (Collins Crest Limited)	Британские Виргинские Острова	Не ведет деятельности	100	-
«Нансит Энтерпрайзис Лимитед» (Nancit Enterprises Limited)	Кипр	Финансовая компания	100*	100*
«Брайтлинк Холдинг Лимитед» (Brightlink Holding Limited)	Кипр	Не ведет деятельности	100	100
«Силвер Сити Финанс С.а.р.л.» (Silver City Finance S.a.r.l.)	Люксембург	Не ведет деятельности	100	-

«Сандикс Груп Б.В.» (Sandix Group B.V.)	Нидерланды	Холдинговая компания	100*	100*
«Талисия Инвестментс Лтд» (Talisia Investments Ltd)	Британские Виргинские Острова	Холдинговая компания	100*	100*
«Доусон Интернэшнл Инк.» (Dawson INT'L Inc.)	Британские Виргинские Острова	Холдинговая компания	100*	100*
«Селера Корпорейшн» (Celera Corporation)	Британские Виргинские Острова	Холдинговая компания	100*	100*
«Оборн Файненс Лимитед» (Oborne Finance Limited)	Британские Виргинские Острова	Финансовая компания	100*	100*
«Бэйроуд Груп Лимитед» (Bayroad Group Limited)	Британские Виргинские Острова	Холдинговая компания	50%+1 акция	-
«Дискавери Рашн Риалти Павелецкая Проджект Лтд» (Discovery Russian Realty Paveletskaya Project Ltd)	Каймановы Острова	Холдинговая компания	100*	99,94*

Доли участия, помеченные (\*), были переданы в залог по заимствованиям (Примечание 6) в соответствующие даты.

Компания «Тааво Энтерпрайзис Лимитед» (Taavo Enterprises Limited) является ассоциированной компанией Группы. «Бэйроуд Груп Лимитед» (Bayroad Group Limited) является совместным предприятием Группы. Данные инвестиции учтены путем применения метода учета по собственному капиталу. Прочие юридические лица в таблице выше являются консолидированными дочерними предприятиями.

## 2 Экономическая среда, в которой Группа осуществляет свою деятельность

Российская Федерация демонстрирует определенные характеристики развивающегося рынка. Налоговое, валютное и таможенное законодательство является предметом различающихся толкований и увеличивает проблемы, с которыми сталкиваются компании, ведущие деятельность в Российской Федерации (Примечание 11).

Международный кризис суверенного долга, волатильность фондового рынка, а также прочие риски могут оказывать негативное влияние на российские финансовые и корпоративные секторы. Руководство определило справедливые стоимости и прочие оценочные показатели в конце отчетного периода путем учета экономической ситуации и перспектив.

Будущее экономическое развитие Российской Федерации зависит от внешних факторов и внутренних мер, предпринимаемых правительством для поддержания роста, а также для изменения налоговой, законодательной и регулятивной среды. Руководство полагает, что им предпринимаются все необходимые меры для поддержки устойчивости и развития бизнеса Группы в существующей деловой и экономической среде.

## 3 Основа для подготовки и справка по существенным положениям учетной политики

**Основы представления.** Настоящая краткая консолидированная промежуточная финансовая информация Группы за полугодовой период, закончившийся 30 июня 2012 г., подготовлена в соответствии с МСБУ (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность», одобренным Европейским Союзом. Краткая консолидированная промежуточная финансовая информация должна рассматриваться совместно с консолидированной финансовой отчетностью за год, закончившийся 31 декабря 2011 года, которая была подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности («МСФО»), принятыми Европейским Союзом, а также в соответствии с требованиями Закона о компаниях Кипра, Глава 113.

**Функциональная валюта.** Отдельная финансовая отчетность каждой из компаний, входящих в Группу, подготавливается в валюте основной экономической среды, в которой она осуществляет свою деятельность (ее функциональная валюта). Функциональной валютой Компании является доллар США («долл. США»). Функциональной валютой компаний, владеющих объектами недвижимости, является российский рубль («руб.») См. Примечание 4.

**Валюта представления.** Все суммы в настоящей краткой консолидированной промежуточной финансовой

информации представлены в тысячах долл. США.

**Пересчет функциональной валюты в валюту представления отчетности.** Результаты деятельности и финансовое положение каждой организации Группы пересчитываются в валюту представления следующим образом:

- (i) активы и обязательства пересчитываются по курсу закрытия в конце соответствующего отчетного периода.
- (ii) доходы и расходы пересчитываются по средним обменным курсам (если только такое усредненное значение не является обоснованным приблизительным значением кумулятивного эффекта курсов на дату проведения операций; в этом случае для перевода доходов и расходов используется курс на дату проведения операций);
- (iii) компоненты капитала пересчитываются по исторической ставке; и
- (iv) все возникающие курсовые разницы признаются отдельно в прочем совокупном доходе.

По состоянию на 30 июня 2012 г. основным обменным курсом, использовавшимся для пересчета балансов в иностранной валюте, был 1 долл. США = 32,8169 руб. (31 декабря 2011 г.: 1 долл. США = 32,1961 руб.), а средний курс обмена, использовавшийся для пересчета доходов и расходов на 30 июня 2012 г., составлял 1 долл. США = 30,6390 руб. (30 июня 2011 г.: 1 долл. США = 28,6242 руб.).

Внедренные учетные принципы соответствуют использовавшимся в предыдущем финансовом году, за исключением описанных ниже.

**Инвестиции в совместно контролируемые организации.** Совместно контролируемая организация представляет собой совместное предприятие, предполагающее учреждение корпорации, партнерства или иной организации, в которой каждый партнер имеет долю участия. Организация функционирует так же, как и другие организации, за исключением того, что контрактная договоренность между партнерами устанавливает совместный контроль над экономической деятельностью организации.

Инвестиции в совместно контролируемые организации учитываются с использованием метода учета по собственному капиталу на основе процента доли, находящейся в собственности Группы. Когда доля убытков Группы превышает ее долю участия в инвестируемой организации, учитываемой по собственному капиталу, балансовая стоимость доли участия уменьшается до нуля, и признание последующих убытков прекращается до пределов, в которых Группа имеет обязательство или совершила платежи от имени инвестируемой организации.

Нереализованные прибыли, возникающие из сделок с совместно контролируемыми организациями, элиминируются до пределов доли участия Группы в организации.

#### **Изменения в учетных принципах и представлении.**

**Измерение налога за промежуточный период.** Расход по налогу на прибыль отражается в краткой консолидированной промежуточной финансовой информации на основе наилучшей оценки Руководством средневзвешенной фактической ставки налога на прибыль, ожидаемой за полный финансовый год.

#### **Нововведения в бухгалтерском учете, принятые Европейским Союзом**

- Поправка к МСБУ 1 «Представление финансовой отчетности» по представлению статей прочего совокупного дохода (применяется к годовым периодам, начинающимся с 1 января 2012 г. или впоследствии).
- Поправки к МСБУ 19 «Вознаграждения работникам» (применяются к годовым периодам, начинающимся с 1 января 2013 г. или впоследствии)

#### **Нововведения в бухгалтерском учете, не принятые Европейским Союзом**

- МСФО 9 «Финансовые инструменты» (и последующие поправки к МСФО 9 и МСФО 7) (применяются к годовым периодам, начинающимся с 1 января 2015 г. или впоследствии).
- МСФО 10 «Консолидированная финансовая отчетность» (применяется к годовым периодам, начинающимся с 1 января 2013 г. или впоследствии).

- МСФО 11 «Совместные соглашения» (применяется к годовым периодам, начинающимся с 1 января 2013 г. или впоследствии).
- МСФО 12 «Раскрытие участия в иных организациях» (применяется к годовым периодам, начинающимся с 1 января 2013 г. или впоследствии).
- МСФО 13 «Оценка справедливой стоимости» (применяется к годовым периодам, начинающимся с 1 января 2013 г. или впоследствии).
- МСБУ 27 «Отдельная финансовая отчетность» (применяется к годовым периодам, начинающимся с 1 января 2013 г. или впоследствии).
- МСБУ 28 «Инвестиции в ассоциированные и совместные предприятия» (применяется к годовым периодам, начинающимся с 1 января 2013 г. или впоследствии).
- Поправка к МСБУ 12 «Налоги на прибыль» по отложенному налогу, относящемуся к базовым активам (применяется к годовым периодам, начинающимся с 1 января 2012 г. или впоследствии).
- Поправка к МСФО 1 «Первое применение Международных стандартов финансовой отчетности» по сильной гиперинфляции и по снятию фиксированных дат для применяющих МСФО в первый раз (применяется к годовым периодам, начинающимся с 1 июля 2011 г. или впоследствии).
- Поправки к МСФО 7 «Финансовые инструменты: раскрытие информации» по зачету финансовых активов и финансовых обязательств (применяется к годовым периодам, начинающимся с 1 января 2013 г. или впоследствии).
- Поправки к МСБУ 32 «Финансовые инструменты: представление» по зачету финансовых активов и финансовых обязательств (применяется к годовым периодам, начинающимся с 1 января 2014 г. или впоследствии).
- Поправка к МСФО 1 «Первое применение Международных стандартов финансовой отчетности» по применению МСФО 9 «Финансовые инструменты» и МСБУ 20 «Учет государственных субсидий и раскрытие информации о государственной помощи» – освобождение по ретроспективному применению МСФО в отношении государственных субсидий (применяется к годовым периодам, начинающимся с 1 января 2013 г. или впоследствии).
- Годовые уточнения 2011 г. (применяется к годовым периодам, начинающимся с 1 января 2013 г. или впоследствии).
- КИМФО 20 «Затраты на вскрышные работы на этапе добычи на карьере» (применяется к годовым периодам, начинающимся с 1 января 2013 г. или впоследствии).

В настоящее время Группа рассматривает влияние вышеуказанных нововведений на свою консолидированную финансовую отчетность.

#### **4 Важные оценки и профессиональные суждения в применении учетной политики**

Группа производит оценки и допущения, которые воздействуют на отражаемые в краткой консолидированной промежуточной финансовой информации суммы и на балансовую стоимость активов и обязательств в следующем финансовом периоде. Оценки и суждения подвергаются постоянному критическому анализу и основаны на опыте руководства и других факторах, в том числе на ожиданиях относительно будущих событий, которые, как считается, являются обоснованными в сложившихся обстоятельствах. В процессе применения учетной политики руководство также использует профессиональные суждения и оценки. Профессиональные суждения, которые оказывают наиболее существенное воздействие на суммы, отражаемые в краткой консолидированной промежуточной финансовой информации, и оценки, результатом которых могут быть существенные корректировки балансовой стоимости активов и обязательств в течение следующего финансового периода, включают:

**Оценка объектов инвестиционной собственности.** Справедливая стоимость объектов инвестиционной собственности определялась с использованием оценочных методик. При определении справедливой стоимости инвестиционной собственности Группы руководство принимает во внимание заключения независимых оценщиков, обладающих признанной соответствующей квалификацией и имеющих недавний

профессиональный опыт оценки имущества, аналогичного оцениваемой собственности по своему местонахождению и категории.

Поскольку информация по текущим или недавним ценам сравнимых объектов инвестиционной собственности была ограничена, справедливая стоимость объектов инвестиционной собственности определялась в основном с применением методик оценки дисконтированного поступления денежных средств. Группа использовала допущения, которые в основном образом основывались на рыночных условиях, существовавших на каждую отчетную дату. Изменения в допущениях, использованных в оценочных методиках, может оказать влияние на отчетную справедливую стоимость.

Основными допущениями, лежащими в основе оценки справедливой стоимости, являются допущения, относящиеся к применению соответствующей ставки дисконтирования и ставки капитализации на выходе. Воздействие на совокупные оценки изменений этих переменных рассчитывается путем корректировки переменной и допущения того, что остальные переменные остаются неизменными.

В течение полугодового периода, закончившегося 30 июня 2012 года Группа применяла к получаемой инвестиционной собственности ставки капитализации на выходе между 9,5% и 10%. Если бы эти ставки были на 10% выше или ниже (95 - 100 базовых пунктов выше или ниже), чем те, что фактически применялись, то, согласно расчетам, общая оценка объектов инвестиционной собственности на основе дисконтированного поступления денежных средств составила бы, соответственно, на 152 000 тыс. долл. США больше или на 123 100 тыс. долл. США меньше.

В течение полугодового периода, закончившегося 30 июня 2012 года Группа применяла к новой построенной инвестиционной собственности ставку капитализации на выходе 9,0%. Если бы эта ставка была на 10% выше или ниже (90 базовых пунктов выше или ниже), чем та, что фактически применялась, то, согласно расчетам, общая оценка объектов инвестиционной собственности на основе дисконтированного поступления денежных средств составила бы, соответственно, на 113 000 тыс. долл. США больше или на 91 400 тыс. долл. США меньше.

В 2011 г. Группа применяла к получаемой инвестиционной собственности ставки капитализации на выходе между 9,5% и 10,0%. Если бы эти ставки были на 10% выше или ниже (95 - 100 базовых пунктов выше или ниже), чем те, что фактически применялись, то, согласно расчетам, общая оценка объектов инвестиционной собственности на основе дисконтированного поступления денежных средств составила бы, соответственно, на 142 100 тыс. долл. США больше или на 115 200 тыс. долл. США меньше.

В 2011 г. Группа применяла к новой построенной инвестиционной собственности ставки капитализации на выходе между 8,5% и 9,0%. Если бы эти ставки были на 10% выше или ниже (85 - 90 базовых пунктов выше или ниже), чем те, что фактически применялись, то, согласно расчетам, общая оценка объектов инвестиционной собственности на основе дисконтированного поступления денежных средств составила бы, соответственно, на 109 100 тыс. долл. США больше или на 80 500 тыс. долл. США меньше.

После завершения объекта «Олимпия» (Примечание 5), Группа обязана выкупить долю г. Москвы в этом объекте. Сумма вознаграждения за покупку должна быть согласована после завершения объекта с учетом его рыночной стоимости и прочих факторов. Группа включила свою наилучшую оценку ожидаемого вознаграждения за покупку, подлежащего уплате, в расчет справедливой стоимости объекта. Такая оценка была сделана Группой на основе существующих обычаев делового оборота и постоянных обсуждений с властями г. Москвы. Группа полагает, что окончательная сумма подлежащего уплате вознаграждения за покупку не может превысить оценку Группы более чем на 20 000 тыс. долл. США. Более высокая сумма подлежащего уплате вознаграждения за покупку привела бы к соответствующему уменьшению справедливой стоимости объекта.

**Отложенное налогообложение корректировки справедливой стоимости объекта инвестиционной собственности.** Каждый объект инвестиционной собственности Группы находится во владении отдельной кипрской холдинговой компании. Ожидается, что выбытие объектов инвестиционной собственности будет произведено путем реализации акций таких кипрских холдинговых компаний. Принимая во внимание существующую структуру Группы, такая реализация акций не будет облагаться налогами. Соответственно, Группа не учитывала отложенное налогообложение, относящееся к корректировке справедливой стоимости объектов инвестиционной собственности, после даты приобретения соответствующих объектов собственности.

Вышеуказанный учетный принцип был принят Группой после ее создания в 2010 г. на основе заявлений МСФО и их разъяснений, имеющихся на ту дату. Руководство Группы полагает, что последующие изменения в таких заявлениях и их текущие разъяснения по-прежнему позволяют Группе применять вышеуказанный учетный принцип. Если руководящие указания по МСФО в этой сфере изменятся, в такой момент времени Группа рассмотрит необходимость изменения своего принципа.

Если бы Группа учитывала отложенное налогообложение, относящееся к корректировке справедливой стоимости инвестиционной собственности, то прибыль за период, закончившийся 30 июня 2012 г., была бы меньше на 21 269 тыс. долл. США (прибыль за период, закончившийся 30 июня 2011 г. была бы больше на 7 205 тыс. долл. США), а капитал на 30 июня 2012 г. был бы меньше на 82 222 тыс. долл. США (капитал на 31 декабря 2011 г. был бы меньше на 60 953 тыс. долл. США).

**Признание выручки от продажи объектов жилой недвижимости.** Группа признает выручку от продажи недвижимости, когда имеется существенная вероятность того, что существенные риски и выгоды права собственности передаются покупателю, получение вознаграждения вероятно, связанные с этим расходы и возможный возврат объекта могут быть надежно оценены, руководство более постоянно не занимается объектом, а сумма выручки может быть надежно измерена.

По состоянию на 31 декабря 2011 г. Группой не было получено свидетельство о праве собственности в отношении объекта жилой недвижимости, и, соответственно, Группа пришла к заключению, что критерии признания выручки от продажи данного объекта не были соблюдены.

Если бы на 31 декабря 2011 г. Группа получила бы свидетельство о праве собственности и завершила бы эту продажу, то дополнительная выручка в 66 096 тыс. долл. США и доход до налога на прибыль в 28 029 тыс. долл. США были бы отражены в консолидированном отчете о совокупном доходе за год, закончившийся 31 декабря 2011 г., а капитал на 31 декабря 2011 г. был бы больше на 22 423 тыс. долл. США. См. Примечание 13 для получения информации о продаже ЗАО «Хорус Кэпитал»

**Функциональные валюты разных организаций Группы.** Разные организации в Группе имеют разные функциональные валюты, основывающиеся на лежащих в основании экономических условиях их деятельности. Определение того, какими конкретно являются лежащие в основании экономические условия, требует суждения. При совершении такого суждения Группа, среди прочих факторов, оценивает место ведения деятельности, источники выручки и расходов, риски, связанные с деятельностью, а также деноминацию валют проведения операций разных организаций.

Группа приняла решение о том, что функциональной валютой компании «О1 Пропертиз Лимитед», материнской компании Группы, является доллар США, валюта, в которой (1) получают и инвестируются средства, (2) держится выручка от деятельности, (3) измеряются риски и обязательства по деятельности, и (4) измеряются показатели деятельности. Группа приняла решение о том, что функциональной валютой дочерних компаний Группы, владеющих объектами недвижимости, является российский рубль, поскольку основной экономической средой, в которой эти организации генерируют и тратят денежные средства, является Российская Федерация, в которой находятся объекты. Группа приняла решение о том, что функциональной валютой других, в основном финансовых, дочерних компаний Группы является либо российский рубль, либо доллар США, в зависимости от их операций.

С учетом существенной зависимости Группы от экономики и рынков Российской Федерации, альтернативой доллару США в качестве функциональной валюты Компании и некоторых других дочерних компаний был бы российский рубль. В таком случае, Компания и соответствующие дочерние компании учли бы прибыли от пересчета иностранных валют за вычетом убытков, относящиеся к балансам в долларах США, в прибылях и убытках.

**Налоговое, валютное и таможенное законодательство.** Российское налоговое, валютное и таможенное законодательство допускают возможность разных толкований. См. Примечание 11.

**Взнос акционера путем продажи дочерней компании.** В течение периода, закончившегося 30 июня 2012 г., Группа продала 100% доли участия в ЗАО «Хорус Кэпитал», компании, контролируемой Реальным контролирующим акционером (Примечание 1) за 10 тыс. долл. США (Примечание 13). Результат этой сделки с собственником в его качестве собственника был учтен непосредственно в нераспределенной прибыли на сумму в 8 482 тыс. долл. США. Если бы эта сделка не была бы учтена как сделка с собственником в его качестве собственника, выручка от выбытия на сумму в 8 482 тыс. долл. США была бы учтена в составе прибылей и убытков.



**5 Инвестиционная собственность**

<i>В тысячах долларов США</i>	<b>2012 г. (неаудировано)</b>	<b>2011 г. (неаудировано)</b>
<b>Итого инвестиционная собственность 1 января</b>	<b>2 012 148</b>	<b>1 458 527</b>
Капитализированные затраты по займам и доход за минусом убытков от пересчета валют	5 834	2 029
Последующие расходы	21 237	39 239
Передача из состава основных средств	-	15 891
Корректировка справедливой стоимости	106 346	(36 025)
Результат пересчета в валюту представления	(40 630)	124 033
<b>Итого инвестиционная собственность на 30 июня</b>	<b>2 104 935</b>	<b>1 603 694</b>

Инвестиционная собственность представляет собой земли и офисные здания, находящиеся в г. Москве, Россия. Земли арендуются у властей г. Москвы на основании продлеваемых договоров операционной аренды (от 1 до 47 лет).

Инвестиционная собственность включает в себя следующие помещения, предназначенные для использования в качестве офисных площадей Класса А и Класса В+:

		<b>30 июня 2012 г. (неаудировано)</b>	<b>31 декабря 2011 г.</b>		
	<b>Прим.</b>	<b>Чистая арендуемая площадь (квадратных метров)</b>	<b>Сумма (в тыс. долл США)</b>	<b>Чистая арендуемая площадь (квадратных метров)</b>	<b>Сумма (в тыс. долл США)</b>
<b>Название объекта</b>					
КРУГОЗОР – ул. Обручева, д. 30/1, стр. 1, 2, 3		50 917	358 300	50 917	349 900
ФАБРИКА СТАНИСЛАВСКОГО – ул. Станиславского, д. 21, стр. 1, 2, 3, 5, 7, 18		34 285	255 500	34 285	237 400
ЛеФОРТ – ул. Электrozаводская, стр. 1, 1А, 2, 3, 3А, 3Д, 4, 5, 6, 7, 8, 9		56 185	259 900	56 185	250 200
АВИОН – Ленинградский пр., д. 47, стр. 2, 3		18 376	107 300	18 376	109 100
ВИВАЛЬДИ ПЛАЗА – ул. Летниковская, д. 2, стр. 1, 2, 3		48 025	342 300	48 025	324 300
ОЛИМПИА – Ленинградское ш., д. 39		45 943	281 300	45 943	258 900
ЛАЙТХАУС – ул. Валовая, д. 28		27 470	230 201	27 470	217 700
ЛЕСНАЯ ПЛАЗА – 4-й Лесной пер., стр. 4		39 667	272 600	39 667	267 000
<b>Итого инвестиционная стоимость по справедливой стоимости</b>		<b>320 868</b>	<b>2 107 401</b>	<b>320 868</b>	<b>2 014 500</b>
Плюс: Обязательства по финансовой аренде, учитываемые отдельно	6	-	8 643	-	10 453
Минус: Равномерная корректировка арендного дохода, учитываемого отдельно		-	(11 109)	-	(12 805)
<b>Итого балансовая стоимость инвестиционной собственности</b>		<b>-</b>	<b>2 104 935</b>	<b>-</b>	<b>2 012 148</b>

По состоянию на 30 июня 2012 года и 2011 г. оценка инвестиционной собственности проводилась независимой фирмой оценщиков «Кашмэн энэ Уейкфилд ЛЛП» (Cushman & Wakefield LLP). Основой, используемой для оценки, был, главным образом, метод измерения по доходам. Критические допущения, использовавшиеся в оценках, приведены в Примечании 4.

По состоянию на 30 июня 2012 года объекты инвестиционной собственности со справедливой стоимостью в 2 107 401 тыс. долл. США (31 декабря 2011 г.: 2 014 500 тыс. долл. США) были переданы в залог в качестве обеспечения по заимствованиям (Примечание 6).

Минимальный будущий арендный доход Группы по неотменяемым договорам операционной аренды представлен ниже:

<i>В тысячах долларов США</i>	<b>30 июня 2012 г. (неаудировано)</b>	<b>31 декабря 2011 г.</b>
- Не более одного года	176 134	140 660
- Более одного года и менее 5 лет	608 183	462 249
- Более 5 лет	305 240	122 192
<b>Итого будущий арендный доход</b>	<b>1 089 557</b>	<b>725 101</b>

По состоянию на 30 июня 2012 г. будущий арендный доход на сумму в 1 089 557 тыс. долл. США (31 декабря 2011 г.: 725 101 тыс. долл. США) был передан в залог в качестве обеспечения по заимствованиям (Примечание 6).

По состоянию на 30 июня 2012 г. авансовые платежи и отложенные расходы включали в себя 10 000 тыс. долл. США, относящиеся к приобретению здания «Серебряный город» (31 декабря 2011: 10 000 тыс. долл. США, относящиеся к приобретению здания «Серебряный город» (Примечание 13), и 6 879 тыс. долл. США, относящиеся к приобретению ОАО «Большевик» (Примечание 13).

## 6 Заимствования

<i>В тысячах долларов США</i>	<b>30 июня 2012 г. (неаудировано)</b>	<b>31 декабря 2011 г.</b>
<b>Долгосрочные заимствования</b>		
Займы от банков	1 192 732	1 063 643
Займы от других компаний	13 129	-
Займы от связанных сторон (Примечание 12)	32 198	21 167
Обязательства по финансовой аренде	7 906	9 383
<b>Итого долгосрочные заимствования</b>	<b>1 245 965</b>	<b>1 094 193</b>
<b>Краткосрочные заимствования</b>		
Займы от банков	28 485	16 208
Займы от связанных сторон (Примечание 12)	7 080	108 792
Займы от других компаний	217	9 268
Обязательства по финансовой аренде	737	1 070
<b>Итого краткосрочные заимствования</b>	<b>36 519</b>	<b>135 338</b>
<b>Итого заимствования</b>	<b>1 282 484</b>	<b>1 229 531</b>

Подробная информация по заимствованиям по состоянию на 30 июня 2012 г. представлена ниже:

Название кредитора	Кредитная линия	Балансовая стоимость	Валюта	Договорная процентная ставка, % в год	Условия погашения	Инвестиционная собственность, переданная в залог
Аареал Банк (Aareal Bank)	Кредитный договор от 20 июля 2007 г.	520 335	долл. США	7.08%	уплачивается ежеквартально	ежеквартальными взносами до 29 августа 2014 г.
Аареал Банк (Aareal Bank)	Кредитный договор от 20 июля 2007 г.	35 631	долл. США	3-месячный LIBOR+	уплачивается ежеквартально	до 29 августа 2014 г.
Аареал Банк (Aareal Bank)	Кредитный договор от 20 июля 2007 г.	682	долл. США	7,08%	уплачивается ежеквартально	до 29 августа 2014 г.
московский филиал «Калиаска»	Кредитный договор от 16	1 254	руб.	10%	уплачивается ежеквартально	до 16 декабря 2016 г.
						КРУГОЗОР, ФАБРИКА СТАНИСЛАВСКОГО, АВИОН, ЛеФОРТ
						-

**Группа «О1 Пропертиз»**

**Примечания к краткой консолидированной промежуточной финансовой информации (неаудированной) – 30 июня 2012 г.**

Лимитед» (Calyasca декабря 2011 г. Limited)						
«Калиаска Лимитед» (Calyasca Limited)	Кредитный договор от 06 февраля 2012 г.	11 836	руб.	14,2%	уплачивается в срок исполнения	до 15 июня 2015 г.
«Велесса Инвестментс Инк.» (Velessa Investments Inc.)	Кредитный договор от 04 июня 2012 г.	8 033	долл. США	7%	уплачивается в срок исполнения	до 31 декабря 2014г.
ЮниКредит Банк Австрия АГ (UniCredit Bank Austria AG)	Кредитный договор от 31 октября 2007 г.	7 938	долл. США	1-месячный LIBOR+ 3,25%	уплачивается ежемесячно	до 31 декабря 2013 г.
ЮниКредит Банк Австрия АГ (UniCredit Bank Austria AG)	Кредитный договор от 31 октября 2007 г.	183 910	долл. США	3-месячный LIBOR+ 4,05%	уплачивается ежеквартально	до 31 декабря 2013 г.
ВИВАЛЬДИ ПЛАЗА						
ТрансКредит Банк	Кредитный договор от 29 апреля 2011 г.	105 714	долл. США	3-месячный LIBOR+ 8,25%	уплачивается ежемесячно	до 29 апреля 2014 г.
ОЛИМПИА						
ТрансКредит Банк	Кредитный договор от 06 июня 2012 г.	104 411	долл. США	3-месячный LIBOR+ 8,25%	уплачивается ежемесячно	до 05 июня 2017 г.
ЛАЙТХАУС						
ВТБ Капитал ПЛК (VTB Capital PLC)	Кредитный договор от 30 декабря 2011 г.	116 609	долл. США	3-месячный LIBOR+6,25 % + 4,35% (капитализи рованный процент)	уплачивается ежеквартально	до 30 декабря 2014 г.
-						
ВТБ Капитал (Франция) С.А. (VTB Capital (France) S.A.)	Кредитный договор от 30 декабря 2011 г.	145 987	долл. США	3-месячный LIBOR+ 5,5%	уплачивается ежеквартально	ежеквартальн ыми взносами до 5 июля 2017 г.
ЛЕСНАЯ ПЛАЗА						
ЗАО «Хорус Кэпитал»	Кредитный договор от 29 марта 2012 г.	2 848	руб.	8%	уплачивается в срок исполнения	до 30 декабря 2017 г.
-						
ЗАО «Хорус Кэпитал»	Кредитный договор от 29 марта 2012 г.	150	долл. США	8%	уплачивается в срок исполнения	до 17 февраля 2016 г.
-						
ЗАО «Хорус Кэпитал»	Кредитный договор от 29 марта 2012 г.	48	руб.	10%	уплачивается в срок исполнения	до 31 декабря 2012 г.
-						
«О1 Груп Оверсиз» (O1 Group Overseas)	Кредитный договор от 30 декабря 2010 г.	1 229	долл. США	8%	уплачивается в срок исполнения	до 31 декабря 2012 г.
-						
ФК «Открытие»	Кредитный договор от 17 марта 2008 г.	23 241	долл. США	9%	уплачивается в срок исполнения	до 31 декабря 2013 г.
-						
Миан ЮК (Mian UK)	Кредитный договор от 02 марта 2010 г.	217	руб.	5,5%	уплачивается в срок исполнения	до 31 декабря 2012 г.
-						
ООО «Трейд Инвест»	Кредитный договор от 16 апреля 2012 г.	24	руб.	10%	уплачивается в срок исполнения	до 1 апреля 2015 г.
-						
Шишкин П.В.	Кредитный договор от 01 ноября 2011 г.	3 729	долл. США	3,3%	уплачивается в срок исполнения	до 31 октября 2012 г.
-						
«Опен Партнерс Инвестментс Лтд.» (Open Partners Investments Ltd.)	Кредитный договор от 22 февраля 2012 г.	15	руб.	16%	уплачивается в срок исполнения	до 31 декабря 2012 г.
-						
Обязательства по финансовой аренде		8 643	руб.	-	-	до 10 мая 2060
-						
<b>Итого заимствования на 30 июня 2012 г.</b>		<b>1 282 484</b>				

Подробная информация по заимствованиям по состоянию на 31 декабря 2011 г. представлена ниже:

Название кредитора	Кредитная линия	Балансовая стоимость	Валюта	Договорная процентная ставка, % в год	Условия погашения	Инвестиционная собственность, переданная в залог
Аареал Банк (Aareal Bank)	Кредитный договор от 20 июля 2007 г.	523 639	долл. США	7.08%	уплачивается ежеквартально	ежеквартальными взносами до 29 августа 2014 г.
Аареал Банк (Aareal Bank)	Кредитный договор от 20 июля 2007 г.	24 103	долл. США	3-месячный LIBOR+4,00%	уплачивается ежеквартально	до 29 августа 2014 г.
Аареал Банк (Aareal Bank)	Кредитный договор от 20 июля 2007 г.	682	долл. США	7,08%	уплачивается ежеквартально	до 29 августа 2014 г.
Банк «Открытие»	Кредитный договор от 10 сентября 2010 г.	59 394	долл. США	12,5%	уплачивается ежемесячно с 30 апреля 2012 г.	до 10 сентября 2012 г.
Банк «Открытие» (Петровский)	Кредитный договор от 10 сентября 2010 г.	39 102	долл. США	12,5%	уплачивается ежеквартально	до 10 сентября 2012 г.
ЮниКредит Банк Австрия АГ (UniCredit Bank Austria AG)	Кредитный договор от 31 октября 2007 г.	7 881	долл. США	1-месячный LIBOR+3,25%	уплачивается ежемесячно	до 31 декабря 2013 г.
ЮниКредит Банк Австрия АГ (UniCredit Bank Austria AG)	Кредитный договор от 31 октября 2007 г.	182 957	долл. США	3-месячный LIBOR+3,9%	уплачивается ежеквартально	до 31 декабря 2013 г.
ТрансКредит Банк	Кредитный договор от 29 апреля 2011 г.	84 115	долл. США	3-месячный LIBOR+8,25%	уплачивается ежемесячно	до 29 апреля 2014 г.
ВТБ Капитал ПЛК (VTB Capital PLC)	Кредитный договор от 30 декабря 2011 г.	111 873	долл. США	3-месячный LIBOR+6,25% + 4,35% (капитализированный процент)	уплачивается ежеквартально	до 30 декабря 2014 г.
ВТБ Капитал (Франция) С.А. (VTB Capital (France) S.A.)	Кредитный договор от 30 декабря 2011 г.	144 601	долл. США	3-месячный LIBOR+5,5%	уплачивается ежеквартально	ежеквартальными взносами до 5 июля 2017 г.
«Вальтамера Лтд» (Valtamera Ltd)	Кредитный договор от 22 февраля 2011 г.	5 382	долл. США	9,0%	уплачивается в срок исполнения	до 22 февраля 2012 г.
ФК «Открытие»	Кредитный договор от 17 марта 2008 г.	22 278	долл. США	9,0%	уплачивается в срок исполнения	до 31 декабря 2013 г.
«О1 Траст Сервисиз» (O1 Trust Services)	Кредитный договор от 19 декабря 2011 г.	8 000	долл. США	12,0%	уплачивается в срок исполнения	до 15 января 2012 г.
«О1 Груп Оверсиз» (O1 Group Overseas)	Кредитный договор от 30 декабря 2010 г.	1 185	долл. США	8,0%	уплачивается в срок исполнения	до 30 июня 2012 г.
Шишкин П.В.	Кредитный договор от 01 ноября 2011 г.	3 669	долл. США	3,3%	уплачивается в срок исполнения	до 1 февраля 2012 г.
Миан ЮК (Mian UK)	Кредитный договор от 02 марта 2010 г.	217	руб.	5,5%	уплачивается в срок исполнения	до 31 декабря 2012 г.
Обязательства по финансовой аренде		10 453	руб.			
<b>Итого заимствования</b>		<b>1 229 531</b>				

Информация по залогах долей участия в дочерних компаниях Группы в отношении заимствований представлена в Примечании 1.

По состоянию на 30 июня 2012 г. общая сумма неиспользованных кредитных средств составила 193 114 тыс. долл. США (31 декабря 2011 г.: 184 335 тыс. долл. США).

Группа несет ответственность по ряду обязательств заемщика поддерживать показатели на определенном уровне, включая следующие ключевые соотношения и индексы:

- Соотношение между займами и оцененной стоимостью – представлено разными коэффициентами, выраженными как процентное соотношение непогашенных совокупных займов по конкретным кредитным линиям (подвергается определенным корректировкам и зависит от суммы кредитного обязательства) к совокупной рыночной стоимости конкретного объекта или портфеля объектов в соответствии с самой последней оценкой;
- Соотношение между чистыми доходами и обслуживанием долга – представлено двумя разными видами коэффициентов:
  - выраженными как процентное соотношение чистого арендного дохода Группы или ее дочерних компаний в следующем 12-месячном периоде к совокупности всех платежей, подлежащих уплате Группой или ее дочерними компаниями в том же периоде; или
  - выраженными как процентное соотношение чистого арендного дохода Группы или ее дочерних компаний в следующем 12-месячном периоде к совокупности основного долга и процента по конкретной кредитной линии в том же периоде;
- Отношение собственного капитала к общей сумме активов – выражено как процентное соотношение всего капитала к совокупной сумме долга;
- Минимальные суммы всего капитала.

Группа соблюдала обязательства заемщика поддерживать финансовые и нефинансовые показатели на определенном уровне по состоянию на 30 июня 2012 года и 31 декабря 2011 года.

Кроме этого, Группа должна соблюдать ряд различных нефинансовых обязательств.

В 2011 г. Группа нарушала некоторые нефинансовые обязательства по кредитной линии от банка ЮниКредит Банк Австрия АГ (UniCredit Bank Austria AG). Группа получила от банка ЮниКредит Банк Австрия АГ освобождения в отношении таких нарушений, и по состоянию на 31 декабря 2011 г. она соблюдала все обязательства.

Обязательства по финансовой аренде относятся к договорам операционной аренды. Согласование между совокупными будущими минимальными арендными платежами и их текущей стоимостью представлено ниже:

По состоянию на 30 июня 2012 г. процентная ставка, подразумеваемая в договорах аренды, составляла 10,9% (31 декабря 2011 г.: 10,8%).

В тысячах долларов США

	30 июня 2012 г. (неаудировано)	31 декабря 2011 г.
<b>Минимальные арендные платежи:</b>		
- не более одного года	855	1 133
- более одного года и менее 5 лет	3 575	4 675
- более 5 лет	33 764	37 542
<b>Итого минимальные арендные платежи</b>	<b>38 194</b>	<b>43 350</b>
<b>Минус будущие платежи по финансированию</b>	<b>(29 551)</b>	<b>(32 897)</b>
<b>Текущая стоимость минимальных арендных платежей</b>	<b>8 643</b>	<b>10 453</b>

**7 Акционерный капитал**

Акционерный капитал, разрешенный к выпуску, выпущенный и полностью оплаченный, составляет:

<i>В тысячах долларов США</i>	<b>Количество акций</b>	<b>Номинальная сумма</b>	<b>Добавочный капитал</b>	<b>Взнос акционеров</b>	<b>Итого</b>
<b>Остаток на 01 января 2011 г. и 30 июня 2011 года</b>	<b>13 000</b>	<b>18</b>	<b>504 583</b>	<b>61 359</b>	<b>565 960</b>
<b>Остаток на 01 января 2012 г.</b>	<b>13 000</b>	<b>18</b>	<b>468 566</b>	<b>-</b>	<b>468 584</b>
Дробление акций	1 287 000	-	-	-	-
Выпуск новых акций	48 893 544	650	2 680	-	3 330
<b>Итого акционерный капитал на 30 июня 2012 г. (неаудировано)</b>	<b>50 193 544</b>	<b>668</b>	<b>471 246</b>	<b>-</b>	<b>471 914</b>

02 марта 2012 г. Компания приняла решение разделить разрешенный к выпуску и выпущенный акционерный капитал Компании, составляющий 13 тысяч евро, разделенных на 13 000 акций по 1 евро за акцию, на 1 300 000 акций по 0,01 евро каждая. В ту же дату Компания приняла решение об увеличении разрешенного к выпуску акционерного капитала Компании с 13 тысяч евро, разделенных на 1 300 000 акций по 0,01 евро за акцию, до 2 000 тысяч евро, разделенных на 200 000 000 акций по 0,01 евро каждая.

02 марта 2012 г. Компания выпустила 48 700 000 обыкновенных акций по 0,01 евро каждая по номинальной стоимости и 193 544 обыкновенные акции по 0,01 евро каждая с премией в 10,4149 евро каждая. Общая сумма вознаграждения составила 2 505 тысяч евро (3 330 тыс. долл. США).

29 декабря 2011 г. Совет директоров предложил, а акционеры Компании приняли единогласное решение об уменьшении счета добавочного капитала на 36 017 тыс. долл. США и акционерного взноса на 61 359 тыс. долл. США.

Информацию о доли участия высшего руководства в Компании приведена в Примечании 12.

**8 Операционные расходы по инвестиционной собственности**

<i>В тысячах долларов США</i>	<b>Полугодовой период, закончившийся 30 июня 2012 г. (неаудировано)</b>	<b>Полугодовой период, закончившийся 30 июня 2011 г. (неаудировано)</b>
Уборка и коммунальные услуги	2 938	2 851
Платежи за управление собственностью	4 282	4 280
Налог на имущество	2 075	2 035
Ремонт и обслуживание	375	119
Прочее	675	217
<b>Итого операционные расходы по инвестиционной собственности</b>	<b>10 345</b>	<b>9 502</b>

**9 Общие и административные расходы**

<i>В тысячах долларов США</i>	Полугодовой период, закончившийся 30 июня 2012 г. (неаудировано)	Полугодовой период, закончившийся 30 июня 2011 г. (неаудировано)
Профессиональные услуги	4 997	5 436
Расходы, связанные с первичным размещением акций	4 149	-
Расходы на персонал и отчисления в социальные фонды	3 978	1 234
Расходы по арендной плате (Знаменка)	577	-
Маркетинг и реклама	360	250
Налоги, отличные от налогов на прибыль	334	83
Комиссия за аренду	287	578
Комиссия банка	263	86
Страхование	251	132
Информационные услуги	192	26
Уборка и коммунальные услуги	57	253
Ремонт и обслуживание	51	43
Амортизация	44	258
Налог на имущество	3	11
Прочее	547	716
<b>Итого общие и административные расходы</b>	<b>16 090</b>	<b>9 106</b>

Расходы, связанные с первичным размещением акций, представляют собой гонорары за профессиональные услуги (юридические, банковские инвестиционные услуги, оценочные услуги, бухгалтерские и т.п.), понесенные в период подготовки планируемого весной 2012 года размещения акций Компании.

Информация по сделкам со связанными сторонами представлена в Примечании 12.

**10 Доходы от финансирования и затраты на финансирование**

<i>В тысячах долларов США</i>	Прим.	Полугодовой период, закончившийся 30 июня 2012 г. (неаудировано)	Полугодовой период, закончившийся 30 июня 2011 г. (неаудировано).
Процентный доход по выданным займам		1 077	828
Чистый доход от производных инструментов		-	2 133
Прочее		-	472
<b>Итого доходы от финансирования</b>		<b>1 077</b>	<b>3 433</b>
Процентный расход по заимствованиям (исключая обязательство по финансовой аренде и включая курсовые разницы)		46 109	42 283
Процентный расход по последующим измерениям на депозитов арендаторов.		3 814	1 940
Финансовая выплата по арендным обязательствам		967	354
Чистый убыток от производных инструментов		497	-
Почие затраты на финансирование		1 498	-
<b>Итого затраты на финансирование</b>		<b>52 885</b>	<b>44 577</b>
Минус: затраты по займам, капитализированные в себестоимости инвестиционной собственности	5	(5 834)	(2 029)
<b>Итого затраты на финансирование, признаваемые в прибылях и убытках</b>		<b>47 051</b>	<b>42 548</b>

Информация по сделкам со связанными сторонами представлена в Примечании 12.

## 11 Условные обязательства, договорные обязательства и операционные риски

**Судебные разбирательства.** В ходе обычной деятельности в тот или иной момент времени против Группы могут подаваться иски. Основываясь на собственных оценках и внутренних профессиональных консультациях, руководство считает, что не будут понесены никакие существенные убытки по таким искам, и, соответственно, в настоящей краткой консолидированной промежуточной финансовой информации резервы на них не выделены.

**Непредвиденные налоговые платежи.** Российское налоговое законодательство, введенное в действие или по существу введенное в действие по состоянию на конец отчетного периода, при применении к сделкам и деятельности Группы может иметь различающиеся толкования. Соответственно, налоговые позиции, принятые руководством, а также официальная документация, обосновывающая налоговые позиции, могут быть успешно оспорены соответствующими органами. Российское налоговое администрирование постепенно укрепляется, включая тот факт, что имеется высокая степень риска проверки налоговых сделок без очевидной коммерческой цели или с контрагентами, не соблюдающими налоговое законодательство. Налоговые периоды остаются открытыми для проверки соответствующими налоговыми органами на предмет уплаты налогов в течение трех календарных лет, предшествующих году, за который проводится проверка. В отдельных случаях проверки могут охватывать более длительные периоды.

Российское законодательство по трансфертному ценообразованию, введенное в действие в текущем периоде, действует в перспективе для новых сделок начиная с 1 января 2012 г. Оно вводит в действие существенные требования к отчетности и документации. Законодательство в области трансфертного ценообразования, применяемое к сделкам, совершенным до 31 декабря 2011 г. включительно, также предусматривает право налоговых органов на осуществление корректировок в отношении трансфертного ценообразования и начисление дополнительных налоговых обязательств по всем контролируемым операциям в случае, если разница между ценой операции и рыночной ценой превышает 20%. Контролируемые сделки включают в себя сделки между взаимозависимыми сторонами согласно определению, содержащемуся в Налоговом кодексе РФ, все международные операции (независимо от того, осуществляются ли они между независимыми или связанными сторонами), сделки, при которых цены, используемые одним и тем же налогоплательщиком по аналогичным операциям, различаются более чем на 20% в течение короткого периода времени, а также бартерные операции. Существуют серьезные трудности в толковании и применении на практике законодательства по трансфертному ценообразованию. Существующие предыдущие судебные решения могут служить руководством, но они не являются юридически обязывающими в будущем для других судов или судов более высокого уровня.

Налоговые обязательства, возникающие в результате операций между компаниями, определяются на основе фактических цен, использовавшихся в таких операциях. Возможно, с развитием толкования правил трансфертного ценообразования, что такие трансфертные цены будут оспорены. Последствия такого оспаривания не могут быть оценены с достаточной степенью надежности, однако они могут быть существенными для финансовой позиции и (или) операций Группы в целом.

Группа включает в себя компании, зарегистрированные за пределами России. Налоговые обязательства Группы определяются на основании допущения, что эти компании не облагаются российским налогом на прибыль, поскольку они не имеют постоянного представительства в России. Такая интерпретация соответствующего законодательства может быть оспорена, однако, в настоящее время последствия такого оспаривания не могут быть оценены с достаточной степенью надежности, однако они могут быть существенными для финансовой позиции и (или) операций Группы в целом.

Поскольку российское налоговое законодательство не дает конкретного руководства в определенных сферах, Группа в тот или иной момент времени принимает интерпретации таких неопределенных сфер, которые уменьшают общую налоговую ставку Группы. Хотя в настоящее время руководство считает, что принятые им налоговые позиции и разъяснения могут, вероятно, сохраниться, имеется риск того, что потребуются выделение ресурсов, если такие налоговые позиции и интерпретации будут оспорены соответствующими органами. Последствия такого оспаривания не могут быть оценены с достаточной степенью надежности, однако они могут быть существенными для финансовой позиции и (или) операций Группы в целом.

В дополнение к упомянутым выше вопросам, по оценке руководства, по состоянию на 30 июня 2012 г. Группа имела прочие возможные обязательства по рискам, не являющимся далекими налоговыми рисками, на сумму в 11 485 тыс. долл. США (31 декабря 2011 года: 68 000 тыс. долл. США). Эти риски представляют собой оценки, возникающие из неопределенностей в толковании действующего законодательства и требований соответствующей документации. Руководство будет решительно защищать позиции и интерпретации организации, применявшиеся при определении налогов, признанных в настоящей краткой консолидированной промежуточной финансовой информации, если они будут оспариваться властями.

**Обязательства инвестиционного характера.** По состоянию на 30 июня 2012 г. Группа имеет контрактные



обязательства по капитальным вложениям в отношении строящихся офисных зданий на сумму 20 228 тыс. долл. США (31 декабря 2011 г.: 43 438 тыс. долл. США). Группа уже распределила необходимые ресурсы в отношении этих обязательств. Группа полагает, что будущая чистая прибыль и финансирование будут достаточны для покрытия этого и аналогичных обязательств.

Инвестиционные обязательства Группы, относящиеся к отделке новых построенных объектов, на 30 июня 2012 г. составляли приблизительно 31 381 тыс. долл. США (31 декабря 2011 г.: 23 400 тыс. долл. США).

**Заложенные активы и активы с ограничением по использованию.** По состоянию на 30 июня 2012 г. инвестиционная собственность со справедливой стоимостью в 2 107 401 тыс. долл. США (31 декабря 2011: 2 046 471 тыс. долл. США) и соответствующие арендованные земельные участки и арендный доход находились в залоге по заимствованиям (Примечания 5 и 6). По состоянию на 30 июня 2012 г. основные и 31 декабря 2011 года все акции Компании находились в залоге по гарантиям, выданным в отношении обязательств непосредственного акционера. Информацию по заложенным акциям дочерних компаний Группы также см. в Примечании 1.

**Соблюдение особых условий.** Группа должна соблюдать определенные особые условия, в основном, связанные с заемными средствами. Несоблюдение этих особых условий может иметь негативные последствия для Группы, включающие рост стоимости заемных средств и объявление дефолта. См. Примечание 6.

**Программа премирования с выплатами акциями.** В 2011 г. некоторые директора Компании получили право участвовать в программе премирования с выплатами акциями. В соответствии с программой, в дату первоначального публичного предложения и продажи акций Компании на фондовой бирже («ППП») таким директорам предоставляется ряд опционов на акцию, эквивалентных фиксированной сумме, основывающейся на цене акций Компании на дату PPP («Первоначальный опцион на акцию»). Если Компания подготовила PPP, но Совет директоров Компании принимает решение приостановить PPP только по причине неблагоприятных внешних условий, то директора должны получить ряд опционов на акцию, эквивалентных сумме, основывающейся на чистых активах Компании («Опцион на акцию до PPP»). Если предоставляется Опцион на акцию до PPP, то Первоначальный опцион на акцию не предоставляется. В последний день каждого календарного года после проведения PPP, и при условии достижения в соответствующем периоде всех соответствующих плановых показателей деятельности, директорам предоставляется ряд опционов на акцию, эквивалентных фиксированной сумме, основывающейся на рыночной цене акций на дату предоставления. В любую дату стоимость одного опциона на акцию равна стоимости одной акции.

Полученные опционы на акцию выделяются равными частями в каждую годовщину в течение четырех последовательных календарных лет после даты предоставления. Директор может исполнить выделенный опцион на акцию и потребовать от Компании выплатить ему сумму, равную разнице между (1) рыночной стоимостью исполняемых опционов на акцию на дату исполнения опциона на акцию и (2) рыночной стоимостью исполняемых опционов на акцию по состоянию на дату предоставления. Если на дату исполнения рыночная стоимость акций отсутствует, то стоимость опциона на акцию рассчитывается на основании чистых активов Компании в соответствии с последней имеющейся годовой финансовой отчетностью Компании.

Когда назначение директора на должность прекращается, (1) такому директору опционы более не предоставляются, и (2) директор будет иметь право на исполнение опционов на акции, предоставленные и выделенные до даты исполнения только до 31 декабря года, следующего за годом прекращения. Если назначение директора на должность прекращается в результате ненадлежащего исполнения обязанностей директором, то предоставленные, но не исполненные опционы на акцию немедленно прекращают свое действие без какой-либо компенсации.

По состоянию на 30 июня 2012 г. обязательства, относящиеся к указанным выше программам премирования с выплатами акциями, составляли примерно 11 тыс. долл. США (31 декабря 2011: 11 тыс. долл. США) и были отражены в составе общих и административных расходов в прибылях и убытках (Примечание 9).

**Производные инструменты.** Производные финансовые инструменты в иностранных валютах и производные финансовые инструменты по свопу процентных ставок, по которым Группа заключила контракты, имеют потенциально благоприятные (активы) или неблагоприятные (обязательства) условия, являющиеся результатом колебаний рыночных процентных ставок, валютных курсов или иных переменных, имеющих отношение к их условиям.

По состоянию на 30 июня 2012 г. Группа имела форвардный контракт в иностранной валюте на поставку 320 535 тыс. долл. США в обмен на 255 000 евро с положительной справедливой стоимостью в 2 914 тыс. долл. США.

По состоянию на 31 декабря 2011 г. Группа имела форвардный контракт в иностранной валюте на поставку 1 606 500 руб. в обмен на 51 000 тыс. долл. США с положительной справедливой стоимостью в 1 103 тыс. долл.

США.

По состоянию на 30 июня 2012 г. Группа имела контракты на своп процентных ставок на основную сумму в 535 132 тыс. долл. США (31 декабря 2011 г.: 331 940 тыс. долл. США), по которым Группа выплачивала фиксированную процентную ставку в обмен на плавающую процентную ставку. По состоянию на 30 июня 2012 г. отрицательная справедливая стоимость этих контрактов составляла 12 681 тыс. долл. США (31 декабря 2011 г.: отрицательная справедливая стоимость в 10 918 тыс. долл. США).

**Гарантии.** Группа гарантировала следующие обязательства компании «О1 Груп Лимитед» (Примечание 1):

Гарант	30 июня 2012 (неаудировано)		31 декабря 2011 г.	
	Сумма гарантированного обязательства	Даты платежа суммы гарантированных обязательств	Сумма гарантированного обязательства	Даты платежа суммы гарантированных обязательств
<i>В тысячах долларов США</i>				
«О1 Пропертиз Лимитед»	31 050	26 ноября 2012 г.	32 100	26 ноября 2012 г.
«О1 Пропертиз Лимитед»	22 000	13 декабря 2012 г.	24 000	13 декабря 2012 г.
<b>Итого гарантированные обязательства «О1 Груп»</b>	<b>53 050</b>		<b>56 100</b>	

Кроме того, 30 июня 2012 года Компания гарантировала погашение займа в 53 000 тыс. долл. США в отношении своего совместного предприятия (Примечание 13).

Кроме вышеупомянутых сумм, Группа может оказаться обязанной выплатить соответствующий начисленный процент и прочие штрафы. Руководство считает, что не требуется создание резерва на убытки по этим гарантиям.

## 12 Сделки со связанными сторонами

Для целей настоящей краткой консолидированной промежуточной финансовой информации, стороны считаются связанными, если они находятся под общим контролем, или одна из них имеет возможность контролировать другую, или может оказывать существенное влияние при принятии другой стороной финансовых и операционных решений. При рассмотрении взаимоотношений со всеми связанными сторонами принимается во внимание экономическое содержание таких взаимоотношений, а не только их юридическая форма.

Ниже представлены имеющиеся балансы со связанными компаниями:

	30 июня 2012 г. (неаудировано)			31 декабря 2011 г.	
	Непосредствен ные акционеры	Компании под существе нным влиянием реального контролир ующего акционера	Совместное предприятие и партнер совместное предприятие	Непосредстве нные акционеры	Компании под существенным влиянием реального контролирующе го акционера
<i>В тысячах долларов США</i>					
Займы выданные	-	-	6 285	14 483	-
Задолженность покупателей и заказчиков и прочая дебиторская задолженность	189	2 575	-	1	-
Денежные средства и их эквиваленты	-	947	-	-	1 250
Заимствования	-	(35 549)	(3 729)	-	(129 959)
Задолженность поставщикам и подрядчикам и прочая кредиторская задолженность	(18 462)	(463)	-	(30 000)	(5)

Статьи доходов и расходов в взаимоотношениях со связанными сторонами были следующими:

	полугодовой период, закончившийся 30 июня 2012 г. (неаудировано)				полугодовой период, закончившийся 30 июня 2011 г. (неаудировано)	
	Непосредствен- ные акционеры	Компании под существенным влиянием реального контроли- рующего акционера	Совместное предприятие и пратнер совместное предприятие	Ключевой управлен- ческий персонал	Непосредствен- ные акционеры	Компании под существенным влиянием реального контроли- рующего акционера
<i>В тысячах долларов США</i>						
Заработные платы и премии, а также соответствующие затраты по взносам в социальные фонды	-	-	-	(492)	-	-
Профессиональные услуги	-	-	-	-	-	(1 112)
Процентный доход	711	-	59	-	179	31
Процентный расход	-	(2 419)	(60)	-	-	(1 183)
Капитализируемые затраты на финансирование	-	(965)	-	-	-	(1 894)

Разъяснение платежей на основании акций см. в Примечании 11. См. Примечание 13 для информации о купле-продаже активов по сделкам со связанными сторонами.

В течение 2011 г. Группа передавала свою управленческую функцию на аутсорсинг связанной компании, и затраты на такие услуги учитывались в составе затрат на профессиональные услуги в общих и административных расходах (Примечание 9). В 2011 г. эта компания была приобретена Группой.

Кроме этого, Группа гарантировала обязательства непосредственного акционера (Примечание 11).

Ниже представлены доли участия в акционерном капитале Компании, прямо или косвенно находящиеся в собственности членов Совета директоров Компании:

	30 июня 2012 г. (неаудировано)	31 декабря 2011 г.
Дмитрий Минц*	-	-
Майкл Стэнтон	0,065%	-
Александр Островский	0,057%	-
Томаш Замяра	0,007%	-

\* Г-н Дмитрий Минц является сыном Бориса Минца, Реального контролирующего акционера (Примечание 1).

Доли участия основываются на общем выпущенном акционерном капитале.

### 13 Приобретения и выбытия

**Реализация долей участия в компаниях «Ред Роял Сервисис Лимитед» (Red Royal Services Limited) и «Калиаска Лимитед» /Calyasca Limited/.** В феврале 2012 г. Группа совершила продажу 100% долей участия в компании «Ред Роял Сервисис Лимитед» и в компании «Калиаска Лимитед» за 32 500 тыс. долл. США, скорректированных на оборотный капитал и задолженность на дату продажи. Предоплата за продажу дочерней компании была получена в октябре 2011 г.

Ниже приводятся сведения по проданным активам и обязательствам и возникшему финансовому результату:

<i>В тысячах долларов США</i>	<b>Балансовая стоимость (неаудировано)</b>
Денежные средства и их эквиваленты	649
Займы выданные	13 918
НДС к возмещению	1 275
Задолженность покупателей и заказчиков и прочая дебиторская задолженность	431
Инвестиционная собственность	32 762
Заимствования	(26 198)
Депозиты арендаторов	(693)
Отложенный арендный доход	(1 064)
Обязательства по текущему налогу на прибыль	(26)
Задолженность поставщикам и подрядчикам и прочая кредиторская задолженность	(746)
<b>Балансовая стоимость идентифицируемых чистых активов реализованных дочерних компаний</b>	<b>20 308</b>
<b>Итого полученное вознаграждение за покупку</b>	<b>20 308</b>
Минус: Денежные средства и их эквиваленты реализованной дочерней компании	(649)
<b>Поступление денежных средств и их эквивалентов по реализации</b>	<b>19 659</b>

**Реализация акций ЗАО «Хорус Кэпитал».** В марте 2012 г. Группа продала 100% акций ЗАО «Хорус Кэпитал» компании, контролируемой Реальным контролирующим акционером, за 10 тыс. долл. США.

Ниже приводятся сведения по проданным активам и обязательствам и возникшему финансовому результату:

<i>В тысячах долларов США</i>	<b>Балансовая стоимость (неаудировано)</b>
Денежные средства и их эквиваленты	142
Займы выданные	3 180
Авансовые платежи	1 480
НДС к возмещению	2 766
Задолженность покупателей и заказчиков и прочая дебиторская задолженность	15 093
Авансовые платежи текущего налога на прибыль	17
Запасы (объекты жилой недвижимости)	61 239
Основные средства	1 369
Обязательства по договорам аренды земли	(2 146)
Отложенный доход от жилых объектов	(72 509)
Доля соинвестора в объектах жилой недвижимости	(17 029)
Задолженность поставщикам и подрядчикам и прочая кредиторская задолженность	(2 074)
<b>Балансовая стоимость идентифицируемых чистых обязательств реализованной дочерней компании</b>	<b>(8 472)</b>
<b>Доход от продажи дочерней компании</b>	<b>8 482</b>
<b>Итого полученное вознаграждение за покупку</b>	<b>10</b>
Минус: Денежные средства и их эквиваленты реализованной дочерней компании	(142)
<b>Убыль денежных средств и их эквивалентов по реализации</b>	<b>(132)</b>

Финансовый результат описанной выше сделки был учтен непосредственно в капитале. См. Примечание 4.

**Инвестиция в совместное предприятие.** 31 октября 2011 г. Группа заключила с третьей стороной соглашение о приобретении 100% акций ОАО «Большевик» («Большевик», владелец зданий и соответствующих договоров аренды земли в г. Москве) за 73 000 тыс. долл. США, с учетом определенных корректировок. Сделка была совершена 1 марта 2012 г., и Группа уплатила вознаграждение за покупку в 76 045 тыс. долл. США.

Для финансирования приобретения ОАО «Большевик» Группа заключила ряд соглашений с банками-кредиторами и с компанией, связанной с этими банками («Держатель обеспечения»), по которым (1) Держатель обеспечения получил от банков кредит на сумму в 53 000 тыс. долл. США, обеспеченный (а) гарантией Компании и ОАО «Большевик», (b) гарантией г-на Д. Минца, директора Компании, и (с) гарантией держателя пакета акций в 50% акций минус 1 акция компании «Бэйроуд Груп Лимитед» (Bayroad Group Limited), (2) Компания продала 100% акций ОАО «Большевик» Держателю обеспечения за 73 000 тыс. долл. США, и (3) Держатель обеспечения продал 100% акций ОАО «Большевик» ООО «Констракшн-Инвест» за 73 530 тыс. долл. США с условием, что передача права собственности на ОАО «Большевик» будет совершена при совершении платежа вознаграждения за покупку. На дату настоящей краткой консолидированной промежуточной финансовой информации все движения денежных средств, относящиеся к вышеуказанной сделке, были завершены, за исключением того, что 53 000 тыс. долл. США пока еще причитаются от ООО «Констракшн-Инвест» Держателю обеспечения.

Компания «Бэйроуд Груп Лимитед» владеет 100% долей участия в ООО «Констракшн-Инвест». Группа является владельцем 50% акций плюс 1 акция компании «Бэйроуд Груп Лимитед», а 50% акций минус 1 акция компании «Бэйроуд Груп Лимитед» находятся в собственности несвязанного физического лица. Основные финансовые и операционные решения компании «Бэйроуд Груп Лимитед» требуют единогласного утверждения ее акционеров. Инвестиции Группы в компанию «Бэйроуд Груп Лимитед» были классифицированы как совместное предприятие (совместно контролируемая организация) и отражены в настоящей краткой консолидированной промежуточной финансовой информации с использованием метода учета по собственному капиталу.

Ниже приводятся сведения по активам и обязательствам сформированного совместного предприятия:

В тысячах долларов США	Приданная справедливая стоимость (неаудировано)
Денежные средства и их эквиваленты	732
Авансовые платежи	594
Задолженность покупателей и заказчиков и прочая дебиторская задолженность	2 006
Авансовые платежи текущего налога на прибыль	449
Инвестиционная собственность	89 407
Заимствования	(73 320)
Обязательства по договорам аренды земли	(13 415)
Отложенный арендный доход	(201)
Задолженность поставщикам и подрядчикам и прочая кредиторская задолженность	(175)
<b>Справедливая стоимость идентифицируемых чистых активов совместного предприятия</b>	<b>6 077</b>
<b>Стоимость инвестиций в совместное предприятие</b>	<b>3 045</b>

**Приобретение «Дукат Плейс III».** В марте 2012 г. Группа заключила договор купли-продажи акций с компанией «Велесса Инвестментс Инк» (Velessa Investments Inc), материнской компанией компании «О1 Груп Лимитед» (Примечание 1), о приобретении 100-процентного участия в группе компаний, которая владеет зданием «Дукат Плейс III». Цена покупки составила 370 000 тыс. долл. США и является предметом определенных корректировок. По состоянию на дату настоящей краткой консолидированной промежуточной финансовой информации, предварительные условия по совершению данной сделки еще не были выполнены.

**14 Последующие события**

10 июля 2012 г. Компания была преобразована из публичной компании с ограниченной ответственностью в частную компанию с ограниченной ответственностью под названием «О1 Пропертиз Лимитед» (O1 Properties Limited).

14 августа 2012 г. Группа приобрела 100% долей участия в (1) компании «Дэмвекс Инвестментс Лимитед» (Damvex Investments Limited) (Кипр) и в (2) ООО «Серебряный город», которые владеют в г. Москве офисным зданием площадью 41 661 кв.м. за общее вознаграждение в 341 512 тыс. долл. США. Эти компании составляли скорее группу чистых активов, а не бизнесы в определении МСФО 3 «Объединения бизнесов», поскольку Группа приобрела физические активы, а не сопровождающие процессы.

Ниже приводятся сведения по приобретенным активам и обязательствам:

<i>В тысячах долларов США</i>	<b>Приданная справедливая стоимость (неаудировано)</b>
Денежные средства и их эквиваленты	13 677
НДС к возмещению	1 179
Задолженность покупателей и заказчиков и прочая дебиторская задолженность	222
Инвестиционная собственность	341 200
Заимствования	(394)
Депозиты арендаторов	(1 439)
Обязательства по текущему налогу на прибыль	(151)
Задолженность поставщикам и подрядчикам и прочая кредиторская задолженность	(12 782)
<b>Справедливая стоимость идентифицируемых чистых активов приобретенных дочерних компаний</b>	<b>341 512</b>
<b>Итого вознаграждение за покупку</b>	<b>341 512</b>
Минус: Денежные средства и их эквиваленты приобретенной дочерней компании	(13 677)
<b>Убыль денежных средств и их эквивалентов при приобретении</b>	<b>327 835</b>

Вышеуказанное приобретение было профинансировано кредитом от компании «ВТБ Капитал плк» (VTB Capital plc).