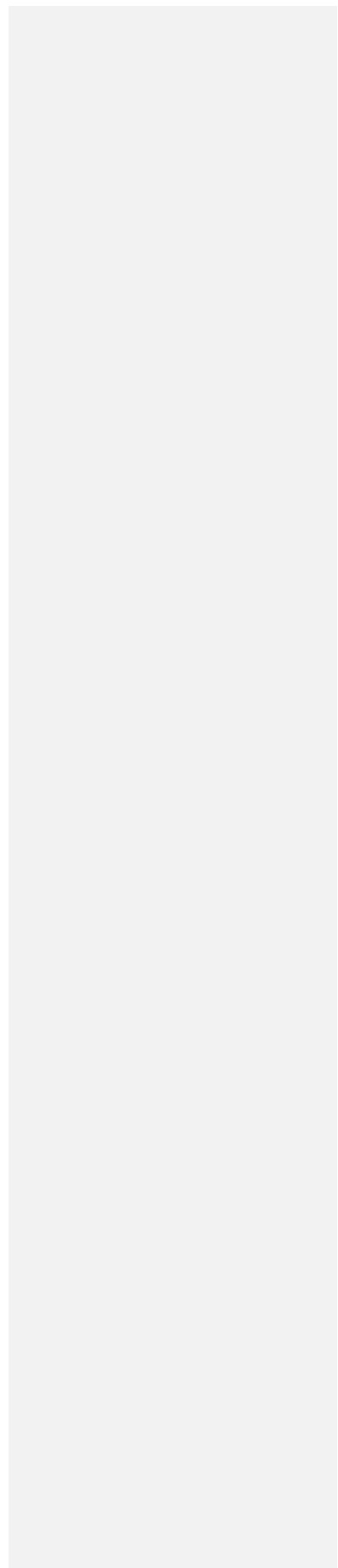


# ***Группа O1 Properties***

Отчет руководства и консолидированная финансовая отчетность  
за 2016 год



## СОДЕРЖАНИЕ

### ГODOVOЙ ОТЧЕТ СОВЕТА ДИРЕКТОРОВ

Члены Совета директоров и иные должностные лица.....	1
Отчет руководства.....	2

### ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМЫХ АУДИТОРОВ

### КОНСОЛИДИРОВАННАЯ ФИНАНСОВАЯ ОТЧЕТНОСТЬ

Консолидированный отчет о финансовом положении.....	8
Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе.....	9
Консолидированный отчет об изменениях в капитале.....	10
Консолидированный отчет о движении денежных средств.....	11

### ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ

1	Общие сведения.....	12
2	Условия, в которых Группа осуществляет свою хозяйственную деятельность.....	15
3	Принципы составления консолидированной финансовой отчетности и краткий обзор основных положений учетной политики.....	17
4	Важные расчетные оценки и профессиональные суждения в применении учетной политики.....	30
5	Применение новых или пересмотренных стандартов и разъяснений.....	31
6	Сегментная информация.....	34
7	Основные средства.....	34
8	Инвестиционное имущество.....	35
9	Инвестиции в совместное предприятие.....	37
10	Займы выданные.....	38
11	Торговая и прочая дебиторская задолженность.....	38
12	Денежные средства и их эквиваленты.....	39
13	Заемные средства.....	40
14	Торговая и прочая кредиторская задолженность и прочие обязательства.....	44
15	Акционерный капитал и эмиссионный доход.....	45
16	Чистый арендный доход.....	47
17	Общехозяйственные и административные расходы и прочие операционные расходы.....	47
18	Финансовые доходы и расходы.....	48
19	Налог на прибыль.....	49
20	Управление финансовыми рисками.....	52
21	Управление рисками, связанными с капиталом.....	56
22	Условные и фактические обязательства, операционные риски.....	57
23	Справедливая стоимость.....	61
24	Представление классов финансовых инструментов по категориям оценки.....	64
25	Операции со связанными сторонами.....	64
26	Неконтролирующая доля участия.....	67
27	Приобретения и выбытия.....	67
28	События после отчетной даты.....	77

## ЧЛЕНЫ СОВЕТА ДИРЕКТОРОВ И ИНЫЕ ДОЛЖНОСТНЫЕ ЛИЦА

<b>Совет директоров:</b>	Дмитрий Минц Томаш Замяра Александр Эрдман (с 14.03.2016) Александр Островский Ричард Грегсон Тимоти Фенвик Андрей Баринский (с 14.03.2016) Константин Янаков Норберт Кикум (с 29.01.2015) Джон Накос (сложил полномочия 14.03.2016) Майкл Стэнтон (сложил полномочия 14.03.2016)
<b>Секретарь:</b>	Теоница Константину
<b>Независимый аудитор:</b>	KPMG Limited, Кипр Дипломированные бухгалтеры и зарегистрированные аудиторы
<b>Юридический адрес:</b>	ул. Спиру Киприану, 18, 2-й этаж, 1075, Никосия Кипр
<b>Банк:</b>	Bank of Cyprus UBS AG Russian Commercial Bank (Cyprus) Ltd Credit Europe Bank N.V. Rigensis Bank AS
<b>Регистрационный номер:</b>	HE 272334

## ОТЧЕТ РУКОВОДСТВА

Совет директоров представляет свой отчет и проаудированную консолидированную финансовую отчетность O1 Properties Limited (далее — «Компания») и ее дочерних предприятий (далее — «O1 Properties Group» или «Группа») за год, закончившийся 31 декабря 2016 г.

### Сведения о регистрации и организационно-правовой форме

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

### Основные виды деятельности

Основными видами деятельности Компании являются владение инвестициями и финансирование инвестиций. Группа осуществляет свою деятельность на рынке недвижимости Российской Федерации. В частности, она главным образом покупает уже построенную и строящуюся инвестиционную недвижимость в Российской Федерации с целью получения прибыли за счет нее.

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

Убыток Группы за год, закончившийся 31 декабря 2016 г., составил 224 360 тыс. долл. США (в 2015 г. — 379 417 тыс. долл. США) при общем совокупном убытке за год, равном 80 227 тыс. долл. США (в 2015 г. — 176 837 тыс. долл. США). По состоянию на 31 декабря 2016 г. общая сумма активов Группы составила 4 241 528 тыс. долл. США, а капитал — 995 181 тыс. долл. США (на 31 декабря 2015 г. — 4 281 646 тыс. долл. США и 1 075 407 тыс. долл. США соответственно). Уровень развития Группы на настоящий момент, ее финансовое положение и результаты деятельности, представленные в настоящей консолидированной финансовой отчетности, оцениваются в свете текущей экономической ситуации как удовлетворительные.

Информация об основных рисках и факторах неопределенности, с которыми сталкивается Группа, а также о принимаемых мерах по управлению этими рисками приводится в Примечаниях 2, 4, 20, 21 и 22 к настоящей консолидированной финансовой отчетности.

### Финансовые результаты и дивиденды

Результаты деятельности Группы за год, закончившийся 31 декабря 2016 г., представлены на странице 8. В течение 2016 г. Совет директоров не рекомендовал производить выплату дивидендов.

### Акционерный капитал

По состоянию на 31 декабря 2016 г. и 31 декабря 2015 г. объявленный акционерный капитал Компании состоял из 21 694 704 акций класса «А» номинальной стоимостью 0,01 долл. США каждая и 200 000 000 акций класса «В» номинальной стоимостью 0,01 евро каждая.

Информация об изменениях в выпущенном акционерном капитале Компании за год приведена в Примечании 15 к настоящей консолидированной финансовой отчетности.

### Совет директоров

Информация о членах Совета директоров Компании на дату подготовки настоящего отчета представлена на странице 1.

Никаких изменений в обязанностях членов Совета директоров с 1 января 2015 г. не произошло, кроме следующих: в январе 2015 г. был назначен новый директор Норберт Кикум, а в марте 2016 г. сложили полномочия директора Джон Накос и Майкл Стэнтон, и новые директора Александр Эрдман и Андрей Баринский были назначены единогласным решением Совета директоров Компании в соответствии с ее Уставом.

## ОТЧЕТ РУКОВОДСТВА (продолжение)

### Существенные события после отчетной даты

Существенные события, которые произошли после окончания отчетного периода, описаны в Примечании 28 к настоящей консолидированной финансовой отчетности.

### Филиалы

В течение года, закончившегося 31 декабря 2016 г., в составе Компании не имелось филиалов.

### Независимый аудитор

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

По распоряжению Совета директоров,

\_\_\_\_\_ апреля 2017 г.

\_\_\_\_\_  
Дмитрий Минц, директор

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМЫХ АУДИТОРОВ  
УЧАСТНИКАМ  
**O1 PROPERTIES LIMITED**

**Заключение по результатам аудиторской проверки консолидированной финансовой отчетности**

**Мнение**

Мы провели аудит прилагаемой консолидированной финансовой отчетности O1 Properties Limited (далее - «Компания») и ее дочерних организаций (далее - «Группа»), представленной на страницах 8–77 и состоящей из консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2016 года, консолидированного отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, консолидированного отчета об изменениях в собственном капитале и консолидированного отчета о движении денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, а также примечаний, включающих обзор основных положений учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая консолидированная финансовая отчетность отражает достоверно во всех существенных аспектах консолидированное финансовое положение Группы по состоянию на

31 декабря 2016 года, а также ее консолидированные финансовые результаты и консолидированное движение денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности, принятыми Европейским союзом (далее «МСФО-ЕС»), и требованиями Главы 113 Закона о компаниях Республики Кипр в действующей редакции (далее «Глава 113 Закона о компаниях»).

**Основание для выражения мнения**

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами описана далее в разделе «Ответственность аудиторов за аудит консолидированной финансовой отчетности» нашего заключения. Мы независимы по отношению к Группе в соответствии требованиями независимости, предусмотренными Кодексом этики профессиональных бухгалтеров Совета по международным стандартам этики для бухгалтеров (Кодекс СМСЭБ) и этическими требованиями, применимыми к нашему аудиту консолидированной финансовой отчетности в Республике Кипр, и мы выполнили прочие этические обязанности в соответствии с этими требованиями и Кодексом СМСЭБ. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются

**Группа O1 Properties**

---

достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для  
выражения нашего мнения.

## **Прочая информация**

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

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

В связи с проведением нами аудита консолидированной финансовой отчетности наша обязанность заключается в ознакомлении с прочей информацией и рассмотрении при этом вопроса, имеются ли существенные несоответствия между прочей информацией и консолидированной финансовой отчетностью или нашими знаниями, полученными в ходе аудита, и не содержит ли прочая информация иных возможных существенных искажений. Мы обязаны отразить в аудиторском заключении факт существенного искажения прочей информации, если таковое будет выявлено в ходе нашей работы. Информация по данному вопросу приводится в разделе «Заключение о соблюдении других требований законодательства» настоящего заключения независимых аудиторов.

## **Ответственность Совета директоров за подготовку консолидированной финансовой отчетности**

Совет директоров несет ответственность за подготовку и достоверность данной консолидированной финансовой отчетности в соответствии с МСФО-ЕС и требованиями Главы 113 Закона о компаниях и за систему внутреннего контроля, которую Совет директоров считает необходимой для подготовки консолидированной финансовой отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке консолидированной финансовой отчетности Совет директоров несет ответственность за оценку способности Группы продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда Совет директоров намеривается ликвидировать Группу, прекратить ее деятельность или когда у него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

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

## **Ответственность аудиторов за аудит консолидированной финансовой отчетности**

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что консолидированная финансовая отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в выпуске аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с Международными стандартами аудита, всегда выявляет существенные искажения при их наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения



пользователей, принимаемые на основе этой консолидированной финансовой отчетности.

В рамках аудита, проводимого в соответствии с Международными стандартами аудита, мы применяем профессиональное суждение и сохраняем профессиональный скептицизм на протяжении всего аудита. Кроме того, мы выполняем следующее:

- выявляем и оцениваем риски существенного искажения консолидированной финансовой отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;
- получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля Группы;
- оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики и обоснованность бухгалтерских оценок и соответствующего раскрытия информации, подготовленного Советом директоров;
- делаем вывод о правомерности применения Советом директоров допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности Группы продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в консолидированной финансовой отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что Группа утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;
- проводим оценку представления консолидированной финансовой отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли консолидированная финансовая отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление;
- получаем достаточные надлежащие аудиторские доказательства, относящиеся к финансовой информации организаций или деятельности внутри Группы, чтобы выразить мнение о консолидированной финансовой отчетности. Мы отвечаем за руководство, контроль и проведение аудита Группы. Мы остаемся полностью ответственными за наше аудиторское мнение.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с Советом директоров, доводя до сведения его членов, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

Мы также предоставляем Совету директоров заявление, о том, что мы соблюдали все соответствующие этические требования в отношении независимости и информировали Совет директоров обо всех взаимоотношениях и прочих вопросах, которые можно обоснованно считать оказывающими влияние на независимость аудиторов, а в необходимых случаях – о соответствующих мерах предосторожности.

### **Заключение о соблюдении других требований законодательства**

Согласно дополнительным требованиям Закона об аудиторской деятельности и обязательном аудите годовой и консолидированной финансовой отчетности 2009 года № L42(1)/2009 в действующей редакции (далее «Закон № 42(1)/2009»), мы сообщаем следующее:

- нами получена вся информация и все разъяснения, которые мы посчитали необходимыми для целей проведения аудита консолидированной финансовой отчетности;
- по нашему мнению, сформированному в результате проведенной проверки, Компанией обеспечено надлежащее ведение регистров бухгалтерского учета;
- данные консолидированной финансовой отчетности согласуются с данными регистров бухгалтерского учета;
- по нашему мнению, исходя из имеющейся у нас информации и на основании представленных нам разъяснений в консолидированной финансовой отчетности в установленной форме и необходимом объеме представлена вся информация, предусмотренная Главой 113 Закона о компаниях;
- по нашему мнению, Отчет руководства на страницах 2 и 3, за подготовку которого отвечает Совет директоров, был подготовлен в соответствии с требованиями Главы 113 Закона о компаниях, и предоставленная в отчете руководства информация, согласуется с информацией, содержащейся в консолидированной финансовой отчетности.
- учитывая знания и понимание о Группе и условиях осуществления ее деятельности, полученных в ходе аудиторской проверки, мы не обнаружили существенных искажений в Отчете руководства.

### **Прочие сведения**

Настоящее аудиторское заключение, включая выраженное в нем мнение, подготовлено исключительно для сведения участников Компании, рассматриваемых совместно, в соответствии со Статьей 34 Закона № 42(1)/2009 и не может быть использовано в иных целях. Выражая настоящее мнение, мы не принимаем на себя и не несем никакой ответственности за использование настоящего заключения в каких-либо иных целях или перед каким-либо иным лицом, в чье распоряжение данное заключение может поступить.

Антонис И. Шиамутис, член Института дипломированных бухгалтеров  
Дипломированный бухгалтер и сертифицированный аудитор  
за и от имени

КПМГ Лимитед  
Дипломированные бухгалтеры и сертифицированные аудиторы  
14 Эсперидон Стрит  
1087 Никосия  
Республика Кипр

25 апреля 2017 года

**Группа O1 Properties**  
**Консолидированный отчет о финансовом положении**

Тыс. долл. США	Прим.	31 декабря 2016 г.	31 декабря 2015 г.
<b>АКТИВЫ</b>			
<b>Внеоборотные активы</b>			
Основные средства	7	22 091	21 261
Инвестиционное имущество	8	3 674 942	3 698 590
Инвестиции в совместное предприятие	9	10 103	13 081
Займы выданные	10	289 105	174 871
Предоплаты и расходы будущих периодов		4 792	11 883
Актив по отложенному налогу на прибыль	19	79 587	76 315
<b>Итого внеоборотных активов</b>		<b>4 080 620</b>	<b>3 996 001</b>
<b>Оборотные активы</b>			
Производные финансовые инструменты	22	1 369	2 092
Займы выданные	10	644	1 594
Предоплаты и расходы будущих периодов		5 508	18 610
НДС к возмещению		2 510	1 997
Торговая и прочая дебиторская задолженность	11	42 111	49 260
Авансовые платежи по текущему налогу на прибыль		778	1 453
Денежные средства и их эквиваленты	12	107 988	210 639
<b>Итого оборотных активов</b>		<b>160 908</b>	<b>285 645</b>
<b>ИТОГО АКТИВОВ</b>		<b>4 241 528</b>	<b>4 281 646</b>
<b>ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>			
<b>Долгосрочные обязательства</b>			
Кредиты и займы	13	2 850 177	2 691 930
Депозиты арендаторов		47 022	48 712
Обязательство по отложенному налогу на прибыль	19	88 171	107 400
<b>Итого долгосрочных обязательств</b>		<b>2 985 370</b>	<b>2 848 042</b>
<b>Краткосрочные обязательства</b>			
Кредиты и займы	13	67 477	176 374
Производные финансовые инструменты	22	7 942	40 288
Депозиты арендаторов		4 558	5 266
Отложенный арендный доход		85 979	75 469
Обязательство по текущему налогу на прибыль		1 290	1 752
Торговая и прочая кредиторская задолженность и прочие обязательства	14	93 731	59 048
<b>Итого краткосрочных обязательств</b>		<b>260 977</b>	<b>358 197</b>
<b>ИТОГО ОБЯЗАТЕЛЬСТВ</b>		<b>3 246 347</b>	<b>3 206 239</b>
<b>СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ</b>			
Акционерный капитал и эмиссионный доход	15	1 194 359	1 194 358
Резерв по переоценке имущества	7	15 898	18 215
Резерв накопленных курсовых разниц при пересчете операций в иностранной валюте		(60 063)	(192 258)
Нераспределенная прибыль		(200 004)	11 946
<b>Собственный капитал, причитающийся собственникам Компании</b>		<b>950 190</b>	<b>1 032 261</b>
Неконтролирующая доля участия	26	44 991	43 146
<b>ИТОГО СОБСТВЕННОГО КАПИТАЛА</b>		<b>995 181</b>	<b>1 075 407</b>
<b>ИТОГО ОБЯЗАТЕЛЬСТВ И СОБСТВЕННОГО КАПИТАЛА</b>		<b>4 241 528</b>	<b>4 281 646</b>

Утверждено к выпуску Советом директоров \_\_\_\_ апреля 2017 г. и подписано по его поручению следующими лицами:

\_\_\_\_\_  
 Дмитрий Минц, директор

\_\_\_\_\_  
 Томаш Замяра, директор

\_\_\_\_\_  
 Александр Островский, директор

\_\_\_\_\_  
 Александр Эрдман, директор

**Группа O1 Properties**  
**Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе**

Тыс. долл. США	Прим.	2016 г.	2015 г.
Арендный доход		316 201	368 166
Операционные расходы по инвестиционному имуществу	16	(32 387)	(42 928)
<b>Чистый арендный доход</b>	<b>16</b>	<b>283 814</b>	<b>325 238</b>
Чистый (убыток)/прибыль от корректировки инвестиционного имущества до справедливой стоимости	8	(734 120)	654 599
Общехозяйственные и административные расходы	17	(13 704)	(15 050)
Прочие операционные расходы	17	(7 444)	(4 940)
Прочие операционные доходы		1 182	2 032
Чистый убыток от выбытия дочерних предприятий и совместного предприятия, включая реклассификацию курсовых разниц от выбытия инвестиций из прочего совокупного дохода/убытка в состав прибыли или убытка за период	27	-	(336 514)
Финансовые доходы	18	26 418	13 532
Финансовые расходы	18	(240 112)	(276 006)
Доля в результатах деятельности совместного предприятия	9	(14 288)	6 929
Прибыль от пересчета операций в иностранной валюте за вычетом убытков/(убытки за вычетом прибыли)	2	468 778	(719 098)
<b>Убыток до налогообложения</b>		<b>(229 476)</b>	<b>(349 278)</b>
Налоговый доход/(расход) по налогу на прибыль	19	5 116	(30 139)
<b>Убыток за год</b>		<b>(224 360)</b>	<b>(379 417)</b>
<b>Прочий совокупный доход/(убыток):</b>			
<i>Статьи, которые после отчетной даты могут быть реклассифицированы в состав прибыли или убытка за период:</i>			
Влияние пересчета результатов деятельности зарубежных предприятий в валюту представления финансовой отчетности		135 140	(261 822)
Реклассификация курсовых разниц от выбытия инвестиций из прочего совокупного дохода/убытка в состав прибыли или убытка за период	27	-	449 561
Доля в прочем совокупном доходе/(убытке) совместного предприятия	9	11 310	(17 451)
Реклассификация курсовых разниц от выбытия совместного предприятия из прочего совокупного дохода/убытка в состав прибыли или убытка за период		-	27 448
<i>Статьи, которые не будут впоследствии реклассифицированы в состав прибыли или убытка за период:</i>			
Переоценка основных средств	7	(2 896)	5 813
Отложенный налоговый актив/(обязательство) по резерву по переоценке имущества	19	579	(969)
<b>Итого прочего совокупного дохода за год</b>		<b>144 133</b>	<b>202 580</b>
<b>Общий совокупный убыток за год</b>		<b>(80 227)</b>	<b>(176 837)</b>
<b>Убыток, причитающийся:</b>			
- собственникам Компании		(211 950)	(374 976)
- держателям неконтролирующей доли участия		(12 410)	(4 441)
<b>Общий совокупный (убыток)/доход, причитающийся:</b>		<b>(82 072)</b>	<b>(158 073)</b>
- собственникам Компании		1 845	(18 764)
- держателям неконтролирующей доли участия			

Прилагаемые примечания на стр. 12–77 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

**Группа O1 Properties**  
**Консолидированный отчет об изменениях в капитале**

	Прим.	Собственный капитал, причитающийся собственникам Компании					Итого	Неконтролирующая доля участия	Итого собственного капитала
		Акционерный капитал	Эмиссионный доход	Резерв по переоценке имущества	Резерв накопленных курсовых разниц при пересчете операций в иностранной валюте	Нераспределенная прибыль			
<i>Тыс. долл. США</i>									
<b>Остаток на 1 января 2015 г.</b>		<b>1 026</b>	<b>1 075 601</b>	<b>13 371</b>	<b>(404 317)</b>	<b>446 030</b>	<b>1 131 711</b>	<b>52 126</b>	<b>1 183 837</b>
Убыток за год		-	-	-	-	(374 976)	(374 976)	(4 441)	(379 417)
Прочий совокупный доход/ (убыток) за год		-	-	4 844	212 059	-	216 903	(14 323)	202 580
Общий совокупный доход/ (убыток) за год		-	-	4 844	212 059	(374 976)	(158 073)	(18 764)	(176 837)
Объединение бизнеса	27	-	-	-	-	-	-	17 319	17 319
Выпуск акций	15	123	142 604	-	-	-	142 727	-	142 727
Выпуск акций для высшего руководства	15	4	-	-	-	-	4	-	4
Уменьшение собственного капитала	15	(14)	(24 986)	-	-	-	(25 000)	-	(25 000)
Дивиденды объявленные	15	-	-	-	-	(59 108)	(59 108)	(7 535)	(66 643)
<b>Остаток на 31 декабря 2015 г.</b>		<b>1 139</b>	<b>1 193 219</b>	<b>18 215</b>	<b>(192 258)</b>	<b>11 946</b>	<b>1 032 261</b>	<b>43 146</b>	<b>1 075 407</b>
Убыток за год		-	-	-	-	(211 950)	(211 950)	(12 410)	(224 360)
Прочий совокупный (убыток)/доход за год		-	-	(2 317)	132 195	-	129 878	14 255	144 133
Общий совокупный (убыток)/доход за год		-	-	(2 317)	132 195	(211 950)	(82 072)	1 845	(80 227)
Выпуск акций для высшего руководства	15	1	-	-	-	-	1	-	1
<b>Остаток на 31 декабря 2016 г.</b>		<b>1 140</b>	<b>1 193 219</b>	<b>15 898</b>	<b>(60 063)</b>	<b>(200 004)</b>	<b>950 190</b>	<b>44 991</b>	<b>995 181</b>

Прилагаемые примечания на стр. 12–77 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

**Группа O1 Properties**  
**Консолидированный отчет о движении денежных средств**

Тыс. долл. США	Прим.	2016	2015
<b>Убыток до налогообложения</b>		<b>(229 476)</b>	<b>(349 278)</b>
Корректировки:			
Амортизация	17	605	589
Убыток/(прибыль) от изменения справедливой стоимости инвестиционного имущества	8	734 120	(654 599)
Чистый убыток от выбытия дочерних предприятий и совместного предприятия	27	-	336 514
Финансовые расходы	18	240 112	276 006
Финансовые доходы	18	(26 418)	(13 532)
Доля в результатах деятельности совместного предприятия	9	14 288	(6 929)
Прибыль от пересчета операций в иностранной валюте за вычетом убытков/(убытки за вычетом прибыли)		(468 778)	719 098
Прочие неденежные корректировки		(1 705)	(3 277)
<b>Денежные средства от операционной деятельности до учета изменений в оборотном капитале</b>		<b>262 748</b>	<b>304 592</b>
Чистое (увеличение)/уменьшение НДС к возмещению		(513)	533
Чистое уменьшение/(увеличение) торговой и прочей дебиторской задолженности		11 511	(4 780)
Чистое (увеличение)/уменьшение предоплат		(279)	6 915
Чистое уменьшение депозитов арендаторов		(11 356)	(23 790)
Чистое увеличение/(уменьшение) отложенного арендного дохода		13 111	(6 294)
Чистое (уменьшение)/увеличение торговой и прочей кредиторской задолженности		(9 595)	2 869
Влияние пересчета в валюту представления отчетности		(2 974)	(17 659)
<b>Изменения в оборотном капитале</b>		<b>(95)</b>	<b>(42 206)</b>
Налог на прибыль уплаченный		(5 194)	(2 681)
<b>Чистый поток денежных средств от операционной деятельности</b>		<b>257 459</b>	<b>259 705</b>
<b>Денежные потоки, использованные в инвестиционной деятельности</b>			
Расходы на последующее улучшение инвестиционного имущества	8	(2 515)	(7 605)
Оплата аренды земли		(3 631)	(3 877)
Поступление/(отток) денежных средств в результате приобретения дочерних предприятий	27	89	(58 036)
Отток денежных средств в результате приобретения доли в совместном предприятии	27	-	(100)
Отток денежных средств в результате реализации акций дочернего предприятия за вычетом использованных денежных средств	27	-	(997)
Уменьшение долгосрочной части НДС к возмещению		2	463
Займы выданные		(204 092)	(187 805)
Погашение займов выданных		86 286	15 742
Проценты полученные		10 211	4 001
<b>Чистый поток денежных средств, использованных в инвестиционной деятельности</b>		<b>(113 650)</b>	<b>(238 214)</b>
<b>Потоки денежных средств, использованных в финансовой деятельности</b>			
Поступления от выпуска акций	15	-	142 727
Получение кредитов и займов		564 153	263 215
Погашение кредитов и займов		(591 099)	(165 044)
Проценты уплаченные		(214 653)	(198 037)
Дивиденды выплаченные	15	-	(40 695)
<b>Чистый поток денежных средств (использованных в)/от финансовой деятельности</b>		<b>(241 599)</b>	<b>2 166</b>
Влияние изменений валютных курсов на величину денежных средств и их эквивалентов		(4 861)	24
<b>Чистое (уменьшение)/увеличение денежных средств и их эквивалентов</b>		<b>(102 651)</b>	<b>23 681</b>
Денежные средства и их эквиваленты на начало года		210 639	186 958
<b>Денежные средства и их эквиваленты на конец года</b>	12	<b>107 988</b>	<b>210 639</b>

Сведения о существенных неденежных операциях приведены в Примечаниях 15 и 27.

## 1 Общие сведения

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

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

По состоянию на 31 декабря 2016 г. основными непосредственными акционерами Компании являлись компания Nori Holding Limited (Кипр) и ряд других компаний, которым принадлежало 88,596% и 11,404% акций класса «А» соответственно (на 31 декабря 2015 г. — 94,117% акций класса «А» принадлежали Nori Holding Limited и 5,883% акций этого же класса принадлежали нескольким акционерам – физическим лицам), и компания Centimila Services Ltd (Кипр), которой принадлежало 51,275% акций класса «В» (на 31 декабря 2015 г. — 54,774% акций класса «В»). По состоянию на 31 декабря 2016 г. прочими держателями акций класса «В» являлись ICT Holding Ltd (Кипр), Goldman Sachs International (Великобритания), ряд других компаний и некоторые члены высшего руководства. Конечной контролирующей стороной Группы являлся Борис Минц, гражданин Российской Федерации (далее — «Конечный контролирующий акционер»). Информация о различиях в правах и обязанностях акционеров — держателей акций классов «А» и «В» представлена в Примечании 15.

**Основная деятельность:** Основными видами деятельности Компании являются владение инвестициями и финансирование инвестиций. Группа осуществляет свою деятельность в основном на рынке недвижимости Российской Федерации. Сегментная информация приводится в Примечании 6.

По состоянию на 31 декабря 2016 г. международным рейтинговым агентством Standard & Poor's Компании был присвоен долгосрочный корпоративный кредитный рейтинг В+ (в 2015 г. — В+).

По состоянию на 31 декабря 2016 г. и 31 декабря 2015 г. в состав консолидированных дочерних и совместных предприятий Группы входили следующие:

Название	Страна регистрации	Основной вид деятельности	Эффективная доля участия на 31 декабря 2016 г., %	Эффективная доля участия на 31 декабря 2015 г., %
ЗАО «Алмос»	Российская Федерация	Инвестиционная недвижимость	82,34	82,34
Avrasis Limited (Прим. 27)	Республика Кипр	Инвестиционная недвижимость	100	-
ОАО «Большевик»	Российская Федерация	Инвестиционная недвижимость	49,81 <sup>3</sup>	49,81 <sup>3</sup>
Business Center Stanislavsky (Cyprus) Ltd (Прим. 27)	Республика Кипр	Инвестиционная недвижимость	100 <sup>1</sup>	100 <sup>1</sup>
Finance Marekkon Limited (Прим. 27)	Республика Кипр	Инвестиционная недвижимость	50+1 акция <sup>1,3</sup>	50+1 акция <sup>1,3</sup>
ООО «Фирма «Морава»	Российская Федерация	Инвестиционная недвижимость	85	85
ООО «Гашека Риэлти» (Прим. 27)	Российская Федерация	Инвестиционная недвижимость	100 <sup>1</sup>	100 <sup>1</sup>
Goldstyle Holdings Limited (Прим. 27)	Республика Кипр	Инвестиционная недвижимость	50,5 <sup>1</sup>	50,5 <sup>1</sup>
Krugozor Business Center (Cyprus) Limited (Прим. 27)	Республика Кипр	Инвестиционная недвижимость	100 <sup>1</sup>	100 <sup>1</sup>
ООО «Квартал 674–675»	Российская Федерация	Инвестиционная недвижимость	100 <sup>1</sup>	70 <sup>1</sup>
Le Fortaco Limited (Прим. 27)	Республика Кипр	Инвестиционная недвижимость	100 <sup>1</sup>	100 <sup>1</sup>
Levisoma Trading Limited	Республика Кипр	Инвестиционная недвижимость	100 <sup>1</sup>	100 <sup>1</sup>

**Группа O1 Properties**

**Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2016 год**

**1 Общие сведения (продолжение)**

Название	Страна регистрации	Основной вид деятельности	Эффективная доля участия на 31 декабря 2016 г., %	Эффективная доля участия на 31 декабря 2015 г., %
ООО «Левиум»	Российская Федерация	Инвестиционная недвижимость	50,52 <sup>1</sup>	50,52 <sup>1</sup>
Merissania Holding Limited (Прим. 27)	Республика Кипр	Инвестиционная недвижимость	50+1 акция <sup>1,3</sup>	50+1 акция <sup>1,3</sup>
Mervita Holdings Limited	Республика Кипр	Инвестиционная недвижимость	100 <sup>1</sup>	100 <sup>1</sup>
Meteolook Investments Limited	Республика Кипр	Инвестиционная недвижимость	100 <sup>1</sup>	100 <sup>1</sup>
Nezoral Limited (Прим. 27)	Республика Кипр	Инвестиционная недвижимость	50+1 акция <sup>1,3</sup>	50+1 акция <sup>1,3</sup>
Pianconero Investments Limited	Республика Кипр	Инвестиционная недвижимость	100 <sup>1</sup>	100 <sup>1</sup>
ООО «Серебряный город»	Российская Федерация	Инвестиционная недвижимость	100 <sup>1</sup>	100 <sup>1</sup>
Tzortis Limited	Республика Кипр	Инвестиционная недвижимость	100 <sup>1</sup>	100 <sup>1</sup>
ООО «ВКС Инвест»	Российская Федерация	Инвестиционная недвижимость	100	100
ООО «Заречье» (Прим. 27)	Российская Федерация	Инвестиционная недвижимость	100 <sup>1</sup>	100 <sup>1</sup>
Afelmor Overseas Limited	Республика Кипр	Холдинговая компания	100 <sup>1</sup>	70 <sup>1</sup>
Amortilla Holding Limited	Республика Кипр	Холдинговая компания	100 <sup>1</sup>	100 <sup>1</sup>
Argam Limited (Прим. 27)	Республика Кипр	Холдинговая компания	100 <sup>1</sup>	100 <sup>1</sup>
Asabelle Limited (Прим. 27)	Республика Кипр	Холдинговая компания	50+1 акция <sup>1,3</sup>	50+1 акция <sup>1,3</sup>
Bayroad Group Limited	Британские Виргинские острова	Холдинговая компания	50+1 акция <sup>1,3</sup>	50+1 акция <sup>1,3</sup>
Bitena Holdings Limited	Республика Кипр	Холдинговая компания	100	100
Blandid Limited (Прим. 27)	Республика Кипр	Холдинговая компания	100	100
Celera Corporation (Прим. 27)	Британские Виргинские острова	Холдинговая компания	-	100
Cemvertia Investments Ltd	Республика Кипр	Холдинговая компания	100	100
Collins Crest Limited	Британские Виргинские острова	Холдинговая компания	100	100
Filmotinia Ventures Limited (Прим. 27)	Республика Кипр	Холдинговая компания	100 <sup>1</sup>	100 <sup>1</sup>
Freyamoon Limited	Республика Кипр	Холдинговая компания	100 <sup>1</sup>	100 <sup>1</sup>
Granisforth Investment Limited	Республика Кипр	Холдинговая компания	50,52 <sup>1</sup>	50,52 <sup>1</sup>
Gunilla Limited (Прим. 27)	Республика Кипр	Холдинговая компания	50,5	50,5
ООО «Исида»	Российская Федерация	Холдинговая компания	50,52 <sup>1</sup>	50,52 <sup>1</sup>
Labiumo Holdings Ltd	Республика Кипр	Холдинговая компания	50,52 <sup>1</sup>	50,52 <sup>1</sup>
Letvion Investments Limited	Республика Кипр	Холдинговая компания	85	85
Lillix Limited (Прим. 27)	Республика Кипр	Холдинговая компания	50+1 акция <sup>3</sup>	50+1 акция <sup>3</sup>
Minesign Limited	Республика Кипр	Холдинговая компания	100 <sup>1</sup>	100 <sup>1</sup>
Mistalda Holdings Limited	Республика Кипр	Холдинговая компания	50,52 <sup>1</sup>	50,52 <sup>1</sup>
Mokati Limited (Прим. 27)	Республика Кипр	Холдинговая компания	100	100
Moonbow Limited (Прим. 27)	Республика Кипр	Холдинговая компания	100	-
Mooncrown Limited	Республика Кипр	Холдинговая компания	100	100
Moonpeak Limited	Республика Кипр	Холдинговая компания	100	100



**Группа O1 Properties**

**Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2016 год**

**1 Общие сведения (продолжение)**

Название	Страна регистрации	Основной вид деятельности	Эффективная доля участия на 31 декабря 2016 г., %	Эффективная доля участия на 31 декабря 2015 г., %
Narvi Finance Limited (Прим. 27)	Республика Кипр	Холдинговая компания	50,5 <sup>1</sup>	50,5 <sup>1</sup>
Paremos Limited	Республика Кипр	Холдинговая компания	100	100
Quotex Limited (Прим. 27)	Республика Кипр	Холдинговая компания	100 <sup>1</sup>	100 <sup>1</sup>
Ratado Holding Limited	Республика Кипр	Холдинговая компания	100 <sup>2</sup>	100 <sup>2</sup>
Sabaton Holdings Limited (Прим. 27)	Республика Кипр	Холдинговая компания	100	100
Sharezone Capital Limited (Прим. 27)	Республика Кипр	Холдинговая компания	100 <sup>1</sup>	100 <sup>1</sup>
Silverflair Limited	Республика Кипр	Холдинговая компания	100	-
Simeona Limited	Республика Кипр	Холдинговая компания	100	100
Solorita Holding Limited (Прим. 27)	Республика Кипр	Холдинговая компания	50+1 акция <sup>1,3</sup>	50+1 акция <sup>1,3</sup>
Taavo Enterprises Limited	Республика Кипр	Холдинговая компания	85	85
Talisia Investments Limited	Британские Виргинские острова	Холдинговая компания	-	100
Thabit Holdings Limited	Республика Кипр	Холдинговая компания	100	100
Theochristel Limited	Республика Кипр	Холдинговая компания	100	100
Unisure Limited	Республика Кипр	Холдинговая компания	50,52 <sup>1</sup>	50,52 <sup>1</sup>
Vielle Limited	Республика Кипр	Холдинговая компания	100	100
Vivaldi Holdings Limited	Каймановы острова	Холдинговая компания	100 <sup>1</sup>	100 <sup>1</sup>
Wakovia Limited	Республика Кипр	Холдинговая компания	100 <sup>1</sup>	70 <sup>1</sup>
White Estate Investments Limited (Прим. 27)	Британские Виргинские острова	Холдинговая компания	-	100
Wizgate Holding Limited	Республика Кипр	Холдинговая компания	100 <sup>1</sup>	100 <sup>1</sup>
Starglance Limited (ранее — Balaton Holding S.à r.l.)	Республика Кипр	Финансовая компания	100 <sup>1</sup>	100 <sup>1</sup>
Belegar Limited	Республика Кипр	Финансовая компания	100 <sup>1</sup>	100 <sup>1</sup>
Chainlord Limited (ранее — Vardarac S.à r.l.) (Прим. 27)	Республика Кипр	Финансовая компания	50,5 <sup>1</sup>	50,5 <sup>1</sup>
Dipotravi Holdings Limited (Прим. 27)	Республика Кипр	Финансовая компания	50+1 акция <sup>1,3</sup>	50+1 акция <sup>1,3</sup>
Eagleman Limited	Республика Кипр	Финансовая компания	100	100
Fundin Investments Limited	Республика Кипр	Финансовая компания	100	100
Glenston Investments Limited (Прим. 27)	Британские Виргинские острова	Финансовая компания	-	70
Gisoral Holdings Limited (Прим. 27)	Республика Кипр	Финансовая компания	50+1 акция <sup>3</sup>	50+1 акция <sup>3</sup>
Kinevart Investments Limited	Республика Кипр	Финансовая компания	100 <sup>1</sup>	70 <sup>1</sup>
Lermondo Limited	Республика Кипр	Финансовая компания	100 <sup>1</sup>	100
Lomnia Services Limited (Прим. 27)	Республика Кипр	Финансовая компания	100 <sup>1</sup>	100 <sup>1</sup>
Margo S.à r.l.	Люксембург	Финансовая компания	50,52 <sup>1</sup>	50,52 <sup>1</sup>
Mistmoores Holding Limited (ранее — Silver City Finance S.à r.l.)	Республика Кипр	Финансовая компания	100 <sup>1</sup>	100 <sup>1</sup>
Nightsky S.à r.l. (Прим. 27)	Люксембург	Финансовая компания	-	100 <sup>1</sup>
O1 Properties Finance Plc (ранее — Pareso Limited)	Республика Кипр	Финансовая компания	100	100

**Группа O1 Properties****Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2016 год****1 Общие сведения (продолжение)**

Название	Страна регистрации	Основной вид деятельности	Эффективная доля участия на 31 декабря 2016 г., %	Эффективная доля участия на 31 декабря 2015 г., %
Vivaldi Plaza Finance S.à r.l.	Люксембург	Финансовая компания	100 <sup>1</sup>	100 <sup>1</sup>
Wallasey Limited	Республика Кипр	Финансовая компания	100 <sup>1</sup>	100 <sup>1</sup>
Yellow Wall S.à r.l. (Прим. 27)	Люксембург	Финансовая компания	-	100 <sup>1</sup>
ООО «СитиДевелопер»	Российская Федерация	Управляющая компания	100	100
ЗАО «Наш Стандарт»	Российская Федерация	Управляющая компания	100	100
O1 Advisory Limited	Республика Кипр	Управляющая компания	100	100
ЗАО «O1 Пропертиз Менеджмент»	Российская Федерация	Управляющая компания	100	100
ООО «Тепловик»	Российская Федерация	Управляющая компания	100	-
Aldino Holding Limited	Республика Кипр	Неактивная компания	100	100
Annabeth Services Limited	Республика Кипр	Неактивная компания	85	85
Barkmere Limited	Республика Кипр	Неактивная компания	100	100
Boxar Holdings Limited (Прим. 27)	Республика Кипр	Неактивная компания	-	100
ООО «Констракшн-Инвест» (Прим. 27)	Российская Федерация	Неактивная компания	50+1 акция <sup>3</sup>	50+1 акция <sup>3</sup>
Dawson Int'l Inc. (Прим. 27)	Британские Виргинские острова	Неактивная компания	-	100
Goldflavour Limited	Республика Кипр	Неактивная компания	100	-
Hannory Holdings Limited	Республика Кипр	Неактивная компания	100	100
Jale Holdings Limited	Республика Кипр	Неактивная компания	100	100
Kolston Group Limited	Британские Виргинские острова	Неактивная компания	100	100
Nikkon Global Ltd	Британские Виргинские острова	Неактивная компания	100	100
Nokana Limited	Республика Кипр	Неактивная компания	100	100
Quintiliano Limited	Республика Кипр	Неактивная компания	100	100
Silvershade Limited	Республика Кипр	Неактивная компания	50+1 акция <sup>3</sup>	-
ЗАО «Старые серебряники»	Российская Федерация	Неактивная компания	100	100

<sup>1</sup> Предоставлены в качестве обеспечения по кредитам и займам (Примечание 13).

<sup>2</sup> Информация о залоге акций Ratado Holding Limited приводится в Примечании 22.

<sup>3</sup> Инвестиции Группы в эти предприятия классифицированы как инвестиции совместное предприятие.

Информация о приобретениях и продажах Группы в 2015–2016 гг. приведена в Примечании 27.

**2 Условия, в которых Группа осуществляет свою хозяйственную деятельность**

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

**2 Условия, в которых Группа осуществляет свою хозяйственную деятельность (продолжение)**

**Российская Федерация.** Российский экономический и финансовый рынок демонстрирует признаки развивающегося рынка. Экономике страны отличает высокая зависимость от цен на нефть и газ. Нормативно-правовая база и налоговая система Российской Федерации постоянно уточняются и совершенствуются, однако во многих случаях их положения допускают различные толкования и подвержены частым изменениям (Примечание 22). В 2015 и 2016 годах на экономическую ситуацию в России отрицательно повлияли снижение цен на нефть и сохраняющаяся политическая напряженность в данном регионе, а также международные санкции в отношении многих российских компаний и граждан. В результате в 2016 г.:

- курс ЦБ РФ составлял 72,9299 руб. и 60,6569 руб. за доллар США на 1 января 2016 г. и 31 декабря 2016 г. соответственно, и в течение года курс колебался в диапазоне от 60,273 руб. до 83,5913 руб. за 1 доллар США;
- ключевая ставка рефинансирования ЦБ РФ была снижена с 11,0% до 10% годовых;
- объем банковского кредитования снизился в связи с тем, что банки продолжали осуществлять пересмотр бизнес-моделей своих заемщиков и их способности выполнять обязательства по погашению задолженности в условиях непредсказуемых изменений курсов валют;
- в 2016 г. агентство Fitch Ratings снизило кредитный рейтинг России до отметки BBB-, агентство Standard & Poor's понизило его до BB+, а агентство Moody's Investors Service — до отметки Ba1. Fitch Ratings улучшило прогноз с «негативного» на «стабильный» и сохранило суверенный рейтинг России на инвестиционном уровне. Standard & Poor's улучшило прогноз с «негативного» на «стабильный», но оставило суверенный рейтинг России ниже инвестиционного уровня. Moody's Investors Service дает «негативный» прогноз на будущее;
- доступ некоторых компаний к международным финансовым рынкам с целью привлечения заемных средств был ограничен;
- по сравнению с предыдущими годами увеличился отток капитала.

Финансовые рынки по-прежнему характеризуются отсутствием стабильности, частыми и существенными изменениями цен и увеличением спредов по торговым операциям. После 31 декабря 2016 г.:

- курс ЦБ РФ колебался в диапазоне от 55,894 руб. до 60,6569 руб. за 1 доллар США;
- ключевая ставка рефинансирования ЦБ РФ была снижена с 10,0% до 9,75% годовых;
- рейтинговое агентство Standard & Poor's улучшило прогноз со «стабильного» на «позитивный», а Moody's Investors Service — с «негативного» на «стабильный».

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

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

**Республика Кипр.** Согласно данным Статистической службы Республики Кипр, расчетный экономический рост страны за 2016 г. составил +2,8% по сравнению с 2015 г. И хотя в секторе финансовых услуг наблюдался отрицательный рост, вырос валовой внутренний продукт, в основном за счет гостиничного, строительного, производственного секторов и сектора оптовой и розничной торговли. Главным фактором экономического роста стало увеличение частного потребления, которое стало возможным благодаря снижению безработицы и последующему увеличению располагаемого дохода населения. Росту также способствовало замедление темпов сокращения государственных расходов и увеличение объема инвестиций. 17 марта 2017 г. кредитный рейтинг страны вырос с BB до BB+.

## **2 Условия, в которых Группа осуществляет свою хозяйственную деятельность (продолжение)**

Несмотря на значительные шаги, предпринимаемые с целью восстановления экономики, доля неопределенности все равно сохраняется, поскольку остаются нерешенными такие вопросы, как высокая доля безнадежных кредитов, высокая безработица, проведение приватизации и реформ государственного сектора.

Вышесказанное может, помимо прочего, повлиять на способность Компании получить новые кредиты на выгодных условиях или ее способность достичь удовлетворительного оборота.

Руководство Компании считает, что принимает все необходимые меры для поддержания жизнеспособности Компании и развития ее бизнеса в сложившихся хозяйственно-экономических условиях.

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

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

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

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

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

На 31 декабря 2016 г. официальный обменный курс, использованный для пересчета остатков по операциям в иностранной валюте, составлял 60,6569 руб. за 1 доллар США (на 31 декабря 2015 г. — 72,8827 руб. за 1 доллар США); средневзвешенный обменный курс, рассчитываемый на ежесуточной основе и использованный для пересчета доходов и расходов, составил 67,0349 руб. за 1 доллар США (в 2015 г. — 60,9579 руб. за 1 доллар США).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Основные методы оценки финансовых инструментов** В зависимости от принятой классификации финансовые инструменты отражаются по справедливой или амортизируемой стоимости в соответствии с определениями, указанными ниже.

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

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

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

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

Фактическая стоимость представляет собой сумму выплаченных денежных средств или их эквивалентов или справедливую стоимость другого возмещения, предоставленного для приобретения актива на момент его приобретения, и включает в себя затраты по сделке.

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

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

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

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

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

**Классификация финансовых активов.** Группа классифицирует свои финансовые активы по следующим категориям с целью оценки: займы и дебиторская задолженность, финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка.

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

---

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

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

**Инвестиционное имущество.** Инвестиционное имущество — это инвестиционная недвижимость, принадлежащая Группе, которая не используется ею в производственных целях и которая предназначена для получения дохода от сдачи ее в аренду или от прироста ее стоимости. Инвестиционная недвижимость включает объекты незавершенного строительства, предназначенные для будущего использования в качестве инвестиционного имущества.

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

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

При определении справедливой стоимости для оценки инвестиционного имущества Группы руководство учитывает отчеты независимых оценщиков, имеющих соответствующую подтвержденную профессиональную квалификацию, а также недавний опыт оценки недвижимости аналогичного типа и на схожей территории.

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

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

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

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

Если инвестиционное имущество используется владельцем в производственных целях, оно реклассифицируется в категорию основных средств, а балансовая стоимость имущества на дату реклассификации принимается за условную первоначальную стоимость этого имущества, на которую в дальнейшем будет начисляться амортизация.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- любая часть дебиторской задолженности просрочена, и задержка в оплате не связана с задержкой, вызванной системами расчетов;
- контрагент испытывает значительные финансовые затруднения, о чем свидетельствует его финансовая информация, полученная Группой;
- контрагент рассматривает возможность банкротства или финансовой реорганизации;
- произошло неблагоприятное изменение платежного статуса контрагента в результате изменений в экономических условиях страны или региона, оказывающих влияние на контрагента.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Текущий налог — это сумма, которая должна быть уплачена налоговым органам или возмещена ими в отношении налогооблагаемой прибыли или убытков за текущий и предыдущие периоды. Другие налоги, помимо налога на прибыль, отражаются в составе общехозяйственных и административных расходов и операционных расходов по инвестиционному имуществу.

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

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

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

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

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

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

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

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

**Кредиторская задолженность.** Начисление кредиторской задолженности производится при выполнении контрагентом обязательств по договору и учитывается по амортизируемой стоимости по методу эффективной ставки процента.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Операционные расходы по инвестиционному имуществу.** Операционные расходы по инвестиционному имуществу отражаются в составе прибыли или убытка по мере их возникновения. Данные расходы включают только расходы, непосредственно связанные с инвестиционным имуществом, которая приносила арендный доход в течение года.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Взаимозачет активов и обязательств.** Финансовые активы и обязательства взаимозачитываются и показываются в консолидированном отчете о финансовом положении в свернутом виде в том случае, если существует юридически закрепленное право и желание урегулировать задолженность путем взаимозачета или если есть намерение одновременно реализовать актив и урегулировать обязательство. Такое право взаимозачета (а) не должно зависеть от какого-либо будущего события и (b) должно иметь юридическую силу во всех



следующих случаях: (i) в ходе обычной хозяйственной деятельности; (ii) в случае неисполнения обязательства и (iii) в случае неплатежеспособности или банкротства.

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

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

**Оценка инвестиционного имущества.** См. Примечание 23.

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

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

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

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

**Налоговое, валютное и таможенное законодательство.** Налоговое, валютное и таможенное законодательство Российской Федерации допускает возможность разных толкований. См. Примечание 22.

**Приобретение инвестиционного имущества.** Группа пришла к выводу, что приобретение дочерних предприятий, владеющих недвижимостью, представляло собой приобретение активов и обязательств, а не приобретение бизнеса согласно определению в МСФО (IFRS) 3 «Объединение бизнеса». Группа приобрела активы, но не сопутствующие им процессы. Группа

определила и отразила отдельные идентифицируемые приобретенные активы и принятые обязательства.

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

Распределение цены покупки на эти активы и обязательства проводилось исходя из их относительной справедливой стоимости на дату приобретения/принятия. Группа не отразила гудвилл и отложенные налоги по приобретенным активам и принятым обязательствам (включая оплаченные акциями Компании), поскольку объединение бизнеса признано не было.

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

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

#### **5 Применение новых или пересмотренных стандартов и разъяснений**

С 1 января 2016 г. Группа приняла к использованию все пересмотренные Международные стандарты финансовой отчетности (далее – «МСФО»), принятые в ЕС, которые применимы к ее операционной деятельности. Данный факт не оказал существенного влияния на финансовую отчетность Группы.

На дату утверждения консолидированной финансовой отчетности Группы были выпущены следующие стандарты, поправки к стандартам и разъяснения, которые, однако, еще не вступили в силу в отношении годовых периодов, начинающихся 1 января 2016 г. Далее перечислены те из них, которые могут иметь отношение к деятельности Группы. Группа не планирует досрочное применение указанных стандартов:

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

- МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты: классификация и оценка» (выпущен в июле 2014 года).

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

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

**Группа O1 Properties**

**Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2016 год**

---

МСФО (IFRS) 9 исходя из позиций по состоянию на 31 декабря 2016 г., определенных в соответствии с МСФО (IAS) 39.

## 5 Применение новых или пересмотренных стандартов и разъяснений (продолжение)

### *i. Классификация: финансовые активы*

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

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

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

По предварительной оценке Группы, применение новых требований по классификации финансовых активов по состоянию на 31 декабря 2016 г. не оказало бы значительного влияния на учет торговой дебиторской задолженности и кредитов и займов выданных.

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

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

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

На данный момент активы Группы, входящие в сферу применения модели обесценения, предусмотренной МСФО (IFRS) 9, включают кредиты и займы выданные и торговую и прочую дебиторскую задолженность.

По результатам предварительной оценки торговой и прочей дебиторской задолженности Группа пришла к заключению, что применение новых требований МСФО (IFRS) 9 в части обесценения не окажет существенного влияния на консолидированную финансовую отчетность.

В том, что касается кредитов и займов выданных, Группа еще не завершила оценку влияния на консолидированную финансовую отчетность и не сформировала методологию обесценения, которая будет применяться в соответствии с требованиями МСФО (IFRS) 9.

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

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

МСФО (IFRS) 15 вступает в силу в отношении годовых периодов, начинающихся 1 января 2018 г. или после этой даты. Допускается досрочное применение. При подготовке своей консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2016 г., Группа отказалась от досрочного применения МСФО (IFRS) 15.

## **5 Применение новых или пересмотренных стандартов и разъяснений (продолжение)**

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

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

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

МСФО (IFRS) 16 вступает в силу в отношении годовых периодов, начинающихся 1 января 2019 г. или после этой даты. При подготовке своей консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2016 г., Группа не планировала досрочное применение МСФО (IFRS) 16.

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

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

- «Инициатива в сфере раскрытия информации (поправки к МСФО (IAS) 7)» (вступают в силу в отношении годовых периодов, начинающихся 1 января 2017 г. или после этой даты).
- «Признание отложенных налоговых активов в отношении нерезализованных убытков (поправки к МСФО (IAS) 12)» (вступают в силу в отношении годовых периодов, начинающихся 1 января 2017 г. или после этой даты).
- «Ежегодные усовершенствования МСФО: цикл 2014–2016 гг.» (вступают в силу в отношении годовых периодов, начинающихся 1 января 2017 г. или после этой даты (МСФО (IFRS) 12), и 1 января 2018 г. или после этой даты (МСФО (IFRS) 1 и МСФО (IAS) 28)).
- «Классификация и оценка операций по выплатам на основе акций (поправки к МСФО (IFRS) 2)» (вступают в силу в отношении годовых периодов, начинающихся 1 января 2018 г. или после этой даты).
- «Применение МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты» вместе с МСФО (IFRS) 4 «Договоры страхования» (поправки к МСФО (IFRS) 4)» (вступают в силу в отношении годовых периодов, начинающихся 1 января 2018 г. или после этой даты).
- «Выручка по договорам с покупателями (разъяснения к МСФО (IFRS) 15)» (вступают в силу в отношении годовых периодов, начинающихся 1 января 2018 г. или после этой даты).
- «Передача инвестиционной недвижимости (поправки к МСФО (IAS) 40)» (вступают в силу в отношении годовых периодов, начинающихся 1 января 2018 г. или после этой даты).
- Разъяснение КРМФО (IFRIC) 22 «Операции в иностранной валюте и возмещение, уплачиваемое в форме авансового платежа» (вступает в силу в отношении годовых периодов, начинающихся 1 января 2018 г. или после этой даты).

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

**Группа O1 Properties****Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2016 год****6 Сегментная информация**

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

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

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

**7 Основные средства**

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

<i>Тыс. долл. США</i>	Помещения	Компьютеры	Офисное оборудование	Итого
Первоначальная/переоцененная стоимость основных средств на 1 января 2015 г.	23 640	320	590	24 550
Накопленная амортизация	(1 180)	(252)	(252)	(1 684)
<b>Балансовая стоимость на 1 января 2015 г.</b>	<b>22 460</b>	<b>68</b>	<b>338</b>	<b>22 866</b>
Поступления	-	41	2	43
Прибыль от переоценки (отражена в составе прочего совокупного дохода)	5 813	-	-	5 813
Начисленная амортизация (Прим. 17)	(435)	(33)	(121)	(589)
Выбытия	-	(12)	-	(12)
Влияние пересчета в валюте представления отчетности	(6 813)	(3)	(44)	(6 860)
<b>Балансовая стоимость на 31 декабря 2015 г.</b>	<b>21 025</b>	<b>61</b>	<b>175</b>	<b>21 261</b>
Первоначальная/переоцененная стоимость основных средств на 31 декабря 2015 г.	22 604	290	475	23 369
Накопленная амортизация	(1 579)	(229)	(300)	(2 108)
<b>Балансовая стоимость на 31 декабря 2015 г.</b>	<b>21 025</b>	<b>61</b>	<b>175</b>	<b>21 261</b>
Приобретено в результате сделки по объединению бизнеса	-	-	422	422
Поступления	-	1	-	1
Убыток от переоценки (отражен в составе прочего совокупного убытка)	(2 896)	-	-	(2 896)
Начисленная амортизация (Прим. 17)	(492)	(20)	(93)	(605)
Влияние пересчета в валюте представления отчетности	3 881	2	25	3 908
<b>Балансовая стоимость на 31 декабря 2016 г.</b>	<b>21 518</b>	<b>44</b>	<b>529</b>	<b>22 091</b>
Первоначальная/переоцененная стоимость основных средств на 31 декабря 2016 г.	23 644	344	1 021	25 009
Накопленная амортизация	(2 126)	(300)	(492)	(2 918)
<b>Балансовая стоимость на 31 декабря 2016 г.</b>	<b>21 518</b>	<b>44</b>	<b>529</b>	<b>22 091</b>

**Группа O1 Properties****Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2016 год****7 Основные средства (продолжение)**

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

Последняя оценка помещений была проведена по состоянию на 31 декабря 2016 г. независимым оценщиком CB Richard Ellis (на 31 декабря 2015 г. – Cushman & Wakefield). Оценка была осуществлена доходным методом.

По состоянию на 31 декабря 2016 и 2015 гг. помещения балансовой стоимостью 21 518 тыс. долл. США (на 31 декабря 2015 г. – 21 025 тыс. долл. США) были переданы в залог в качестве обеспечения по заемным средствам (Примечание 13).

Балансовая стоимость, которая была бы признана, если бы активы учитывались по фактическим затратам, составляет 12 452 тыс. долл. США (на 31 декабря 2015 г. – 7 247 тыс. долл. США).

**8 Инвестиционное имущество**

<i>Тыс. долл. США</i>	<i>Прим.</i>	<b>2016 г.</b>	<b>2015 г.</b>
<b>Итого инвестиционное имущество на 1 января</b>		<b>3 698 590</b>	<b>4 020 665</b>
Приобретение	27	46 734	1 658 353
Последующие затраты		2 515	7 605
Выбытие инвестиционного имущества	27	-	(1 585 621)
Корректировка до справедливой стоимости		(734 120)	654 599
Влияние пересчета в валюту представления отчетности		661 223	(1 057 011)
<b>Итого инвестиционное имущество на 31 декабря</b>		<b>3 674 942</b>	<b>3 698 590</b>

Инвестиционное имущество представляет собой земельные участки и офисные здания, расположенные в Москве, Россия. Земля получена в аренду у правительства города Москвы на основании возобновляемых договоров аренды (срок действия – от 4 до 47 лет). Согласно российскому законодательству и договору аренды, собственник здания имеет приоритетное право на аренду и возобновление аренды земли, на которой расположено соответствующее здание. Ставки арендной платы индексируются на ежегодной основе.

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

<b>Наименование объекта</b>	<b>Примечание</b>	<b>31 декабря 2016 г.</b>		<b>31 декабря 2015 г.</b>	
		<b>Чистая пригодная для аренды площадь (м<sup>2</sup>)</b>	<b>Сумма (тыс. долл. США)</b>	<b>Чистая пригодная для аренды площадь (м<sup>2</sup>)</b>	<b>Сумма (тыс. долл. США)</b>
«БЕЛАЯ ПЛОЩАДЬ» - ул. Лесная, 5, ул. Бутырский вал, 10 ЛеФОРТ	27	76 407	876 600	76 408	913 800
- ул. Электrozаводская, 27, стр. 1, 1А, 2, 3, 3А, 3Д, 4–11 «КРУГОЗОР»	27	55 375	172 400	56 170	183 200
- ул. Обручева, 30/1, стр. 1–3 «ВИВАЛЬДИ ПЛАЗА»	27	50 965	259 100	50 954	297 700
- ул. Летниковская, 2, стр. 1–3 «СЕРЕБРЯНЫЙ ГОРОД»		48 150	372 800	48 042	377 600
- Серебряническая наб., 29 «ЛЕГЕНДА ЦВЕТНОГО»		41 926	262 300	41 917	288 200
- Цветной бульвар, 2	27	40 277	356 900	40 296	360 000

## 8 Инвестиционное имущество (продолжение)

Наименование объекта	Примечание	31 декабря 2016 г.		31 декабря 2015 г.	
		Чистая пригодная для аренды площадь (м <sup>2</sup> )	Сумма (тыс. долл. США)	Чистая пригодная для аренды площадь (м <sup>2</sup> )	Сумма (тыс. долл. США)
«БЕЛЫЙ КАМЕНЬ» (прежнее название – «ЛЕСНАЯ ПЛАЗА») - 4-й Лесной переулок, 4		39 681	249 500	39 691	255 900
«ФАБРИКА СТАНИСЛАВСКОГО» - ул. Станиславского, 21, стр. 1–3, 5, 16–20	27	34 585	204 900	34 585	217 600
«ДУКАТ III» - ул. Гашека, 6	27	33 464	362 200	33 462	365 600
«ЛАЙТХАУС» - ул. Валовая, 26		27 464	235 300	27 492	229 900
«АЙКЬЮБ» - Нахимовский проспект, 58	27	19 164	79 400	19 153	100 300
«ЗАРЕЧЬЕ» - ул. Новокузнецкая, 7/11, стр. 1, 3, Старый Толмачевский пер., 5	27	15 517	122 900	15 517	118 700
AVRASIS - Садовническая наб., 82	27	9 223	110 880 <sup>1</sup>	-	-
«ГРИНДЕЙЛ» - ул. Октябрьская, 98		незавершенный объект	24 670	незавершенный объект	20 200
«КУТУЗОВ» - ул. Василисы Кожиной, 25		незавершенный объект	11 900	незавершенный объект	10 400
<b>Итого справедливая стоимость недвижимости согласно отчетам об оценке</b>		<b>492 198</b>	<b>3 701 750</b>	<b>483 687</b>	<b>3 739 100</b>
За вычетом реклассификации помещений, занимаемых собственником в офисном центре «ЛАЙТХАУС»	7	-	(21 518)	-	(21 025)
<b>Итого инвестиционное имущество, учитываемое по справедливой стоимости</b>		<b>-</b>	<b>3 680 232</b>	<b>-</b>	<b>3 718 075</b>
Включая обязательства по финансовой аренде, учитываемые отдельно	13	-	22 529	-	18 862
За вычетом корректировки арендного дохода, учитываемого отдельно в составе торговой и прочей дебиторской задолженности, на основе линейного метода	11	-	(27 819)	-	(38 347)
<b>Итого балансовая стоимость инвестиционного имущества</b>		<b>-</b>	<b>3 674 942</b>	<b>-</b>	<b>3 698 590</b>

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

Оценка недвижимости по состоянию на 31 декабря 2016 г. была выполнена независимым оценщиком – компанией CB Richard Ellis (на 31 декабря 2015 г. – компанией Cushman & Wakefield). В основу оценки был положен в основном доходный подход с использованием метода дисконтированных денежных потоков. Основные допущения, использованные при проведении оценки, перечислены в Примечании 23.



**8 Инвестиционная недвижимость (продолжение)**

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

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

Тыс. долл. США	31 декабря 2016 г.	31 декабря 2015 г.
- до 1 года	315 383	338 831
- от 1 года до 5 лет	882 052	980 287
- свыше 5 лет	128 135	180 222
<b>Итого будущий арендный доход</b>	<b>1 325 570</b>	<b>1 499 340</b>

**9 Инвестиции в совместное предприятие**

**Инвестиция в совместное предприятие.** Инвестиция в совместное предприятие представляет собой долю участия 50% + 1 акция в капитале группы компаний, занятых в строительстве объекта «Большевик» (Примечание 27). Изменения в величине инвестиции Группы в совместное предприятие были следующими:

Тыс. долл. США	2016 г.	2015 г.
<b>Итого инвестиция в совместное предприятие на 1 января</b>	<b>13 081</b>	<b>7 099</b>
Приобретение совместного предприятия (Прим. 27)	-	28 100
Доля в результатах деятельности совместного предприятия	(14 288)	6 929
Доля в прочем совокупном доходе/(убытке) совместного предприятия	11 310	(17 451)
Выбытие совместного предприятия (Прим. 27)	-	(11 596)
<b>Итого инвестиция в совместное предприятие на 31 декабря</b>	<b>10 103</b>	<b>13 081</b>

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

**9 Инвестиции в совместное предприятие (продолжение)**

По состоянию на 31 декабря 2016 г. совокупная величина консолидированных активов Solorita Holding Limited, Bayroad Group Limited и их дочерних предприятий составила 366 885 тыс. долл. США (на 31 декабря 2015 г. – 282 397 тыс. долл. США), а сами активы были в основном представлены инвестиционной недвижимостью на стадии строительства. Совокупная величина консолидированных обязательств на эту же дату составила 346 721 тыс. долл. США (на 31 декабря

2015 г. – 256 200 тыс. долл. США); обязательства были представлены преимущественно заемными средствами. За год, закончившийся 31 декабря 2016 г., совместное предприятие получило прибыль в размере 11 076 тыс. долл. США и убыток в размере 28 519 тыс. долл. США (за год, закончившийся 31 декабря 2015 г., – прибыль в размере 6 067 тыс. долл. США и 13 830 тыс. долл. США соответственно). По состоянию на 31 декабря 2016 г. обязательства совместного предприятия по капитальным вложениям составили примерно 6 248 тыс. долл. США (на 31 декабря 2015 г. – 12 515 тыс. долл. США).

**10 Займы выданные**

<i>Тыс. долл. США</i>	<b>31 декабря 2016 г.</b>	<b>31 декабря 2015 г.</b>
Займы со сроком погашения более 12 месяцев	289 105	174 871
Краткосрочные займы выданные	644	1 594
<b>Итого займы выданные</b>	<b>289 749</b>	<b>176 465</b>
Займы, выданные связанным сторонам (Прим. 25)	189 500	86 495
Займы, выданные сторонним организациям	100 249	89 970
<b>Итого займы выданные</b>	<b>289 749</b>	<b>176 465</b>

По состоянию на 31 декабря 2016 г. у Группы было два контрагента (на 31 декабря 2015 г. – 3) с непогашенной задолженностью по выданным займам, превышающей 10% от совокупной непогашенной задолженности по выданным займам. Общая непогашенная задолженность по займам, выданным вышеупомянутым контрагентам, на 31 декабря 2016 г. составила 244 946 тыс. долл. США (на 31 декабря 2015 г. – 146 340 тыс. долл. США).

На 31 декабря 2016 и 2015 г. выданные займы не были ни просроченными, ни обесцененными, обеспечение по ним не предоставлялось. Данные займы были деноминированы в долларах США и российских рублях, сроки погашения варьировались от 15 февраля 2017 г. до 28 декабря 2020 г. (на 31 декабря 2015 г. – от 31 марта 2016 г. до 28 декабря 2020 г.), фиксированные процентные ставки по ним составляли от 7% до 14% в год.

Информация о справедливой стоимости займов выданных раскрывается в Прим. 23.

**11 Торговая и прочая дебиторская задолженность**

<i>Тыс. долл. США</i>	<b>31 декабря 2016 г.</b>	<b>31 декабря 2015 г.</b>
Корректировка арендного дохода на основе линейного метода (Прим. 8)	27 819	38 347
Дебиторская задолженность по арендной плате	7 448	4 338
Дебиторская задолженность связанных сторон (Прим. 25)	1 761	2 273
Прочая дебиторская задолженность	5 083	4 302
<b>Итого торговая и прочая дебиторская задолженность</b>	<b>42 111</b>	<b>49 260</b>

**Группа O1 Properties****Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2016 год****11 Торговая и прочая дебиторская задолженность (продолжение)**

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

<i>Тыс. долл. США</i>	<b>31 декабря 2016 г.</b>	<b>31 декабря 2015 г.</b>
<i>Просроченная, но не обесцененная</i>		
- менее 30 дней просрочки	507	162
- от 30 до 90 дней просрочки	739	1 276
- от 91 до 180 дней просрочки	425	679
- от 181 до 360 дней просрочки	765	1 216
- более 360 дней просрочки	791	224
<b>Итого просроченная, но не обесцененная дебиторская задолженность</b>	<b>3 227</b>	<b>3 557</b>
<i>Обесцененная дебиторская задолженность в индивидуальном порядке</i>		
- от 91 до 180 дней просрочки	-	262
- от 181 до 360 дней просрочки	-	357
- более 360 дней просрочки	762	180
<b>Итого обесцененная дебиторская задолженность в индивидуальном порядке</b>	<b>762</b>	<b>799</b>
<b>За вычетом резерва под обесценение</b>	<b>(762)</b>	<b>(799)</b>
<b>Итого после обесценения</b>	<b>3 227</b>	<b>3 557</b>

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

Информация о справедливой стоимости торговой и прочей дебиторской задолженности раскрыта в Примечании 23.

**12 Денежные средства и их эквиваленты**

<i>Тыс. долл. США</i>	<b>31 декабря 2016 г.</b>	<b>31 декабря 2015 г.</b>
Денежные средства в кассе	5	2
Текущие счета и счета до востребования	28 432	19 443
Депозиты в банках	79 551	191 194
<b>Итого денежные средства и их эквиваленты</b>	<b>107 988</b>	<b>210 639</b>

По состоянию на 31 декабря 2016 г. у Группы было два контрагента (на 31 декабря 2015 г. – 2) с балансовыми остатками по депозитам в банках, превышающими 10% от совокупной суммы балансовых остатков по таким депозитам. Совокупный балансовый остаток по депозитам в банках таких контрагентов по состоянию на 31 декабря 2016 г. составил 51 837 тыс. долл. США (на 31 декабря 2015 г. – 114 612 тыс. долл. США).

**12 Денежные средства и их эквиваленты (продолжение)**

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

<i>Тыс. долл. США</i>		<b>31 декабря 2016 г.</b>	<b>31 декабря 2015 г.</b>
<i>Непросроченные и необесцененные</i>			
A1	Moody's	-	5 455
A3	Moody's	-	115
A	Standard & Poor's	16 680	-
BBB+	Fitch Ratings	43	-
BBB-	Fitch Ratings	42 624	48 814
BB+	Fitch Ratings, Standard & Poor's	9 335	11 865
BB-	Fitch Ratings, Standard & Poor's	22 124	78 786
Ba1	Moody's	8 913	-
Ba2	Moody's	7 487	7 741
Ba3	Moody's	-	40
B3	Moody's	292	-
B+	Fitch Ratings, Standard & Poor's	-	57 077
Сaa1	Moody's	-	219
Сaa3	Moody's	179	184
Иное		306	341
<b>Итого остатки денежных средств на банковских счетах</b>		<b>107 983</b>	<b>210 637</b>

Информация об остатках по расчетам по операциям со связанными сторонами раскрыта в Примечании 25.

Информация о справедливой стоимости денежных средств и их эквивалентов раскрыта в Примечании 23.

**13 Заемные средства**

<i>Тыс. долл. США</i>		<b>31 декабря 2016 г.</b>	<b>31 декабря 2015 г.</b>
<b>Долгосрочные кредиты и займы</b>			
	Банковские кредиты	2 146 914	2 387 139
	Займы, полученные от связанных сторон	9 656	13 237
	Займы, полученные от других компаний и физических лиц	1 000	249
	Финансирование за счет выпуска рублевых облигаций	332 251	205 577
	Финансирование за счет выпуска еврооблигаций	340 614	-
	Погашаемые привилегированные акции	-	68 776
	Обязательства по финансовой аренде	19 742	16 952
<b>Итого долгосрочные кредиты и займы</b>		<b>2 850 177</b>	<b>2 691 930</b>
<b>Краткосрочные кредиты и займы</b>			
	Банковские кредиты	44 591	83 213
	Займы, полученные от связанных сторон	240	197
	Займы, полученные от других компаний и физических лиц	72	1 243
	Финансирование за счет выпуска рублевых облигаций	12 605	89 762
	Финансирование за счет выпуска еврооблигаций	7 182	-
	Погашаемые привилегированные акции	-	49
	Обязательства по финансовой аренде	2 787	1 910
<b>Итого краткосрочные кредиты и займы</b>		<b>67 477</b>	<b>176 374</b>

**13 Заемные средства (продолжение)**

**Группа O1 Properties**

**Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2016 год**

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

Остаток погашаемых привилегированных акций по состоянию на 31 декабря 2015 г. представляет собой элемент финансового обязательства в составе привилегированных акций Afelmor Overseas Limited (далее – “Afelmor”, дочернего предприятия Группы, владеющего объектом «Белая Площадь» (Примечание 1)). Погашаемые привилегированные акции (1) предоставляют возможность получения минимальных кумулятивных дивидендов в размере 7% годовых, выплачиваемых ежеквартально в первоочередном порядке по сравнению с другими выплатами, (2) имеют права голоса, (3) дают держателю право потребовать от Afelmor погашения всех погашаемых привилегированных акций за сумму, определяемую путем расчетов, в течение периода с февраля по август 2018 года или в случае наступления любого из оговоренных событий, (4) дают Группе право потребовать от держателя продать Afelmor все погашаемые привилегированные акции за сумму, определяемую путем расчетов, в течение периода с марта по июль 2018 года, (5) автоматически конвертируются в обыкновенные акции Afelmor в августе 2018 года.

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

Наименование кредитора	Вид договора	Балансовая стоимость в тыс. долл. США	Валюта	Договорная процентная ставка, % годовых	Условия погашения	Инвестиционная недвижимость, переданная в залог
Сбербанк России	Кредитный договор от 5 декабря 2012 г.	587 034	Доллары США	3-мес. ЛИБОР + 5,5%	ежеквартальные платежи до 5 декабря 2023 г.	«БЕЛАЯ ПЛОЩАДЬ»
Сбербанк России	Кредитный договор от 20 марта 2013 г.	234 350	Доллары США	3-мес. ЛИБОР + 5,6%	ежеквартальные платежи до 20 марта 2023 г.	«ВИВАЛЬДИ ПЛАЗА»
Сбербанк России	Кредитный договор от 13 марта 2014 г.	161 735	Доллары США	6,9%	ежеквартальные платежи до 13 марта 2022 г.	«БЕЛЫЙ КАМЕНЬ»
Aareal Bank	Кредитный договор от 20 июля 2007 г.	337 330	Доллары США	3-мес. ЛИБОР + 4,45%	ежеквартальные платежи до 31 января 2020 г.	«КРУГОЗОР», «ФАБРИКА СТАНИСЛАВСКОГО», «ЛеФОРТ»
Еврооблигации	Соглашение от 23 сентября 2016 г.	347 796	Доллары США	8,25%	дважды в год до 27 сентября 2021 г.	-
ПАО «ВТБ»	Кредитный договор от 16 августа 2016 г.	149 310	Рубли	Базовая ставка ЦБ РФ + 2,0%	ежеквартальные платежи до 2 августа 2022 г.	«СЕРЕБРЯНЫЙ ГОРОД»
VTB Bank (Deutschland) AG	Кредитный договор от 29 мая 2013 г.	141 882	Доллары США	6,5%	ежеквартальные платежи до 2 августа 2022 г.	«ЛАЙТХАУС»
UniCredit Bank AG London	Кредитный договор от 3 июня 2013 г.	223 483	Доллары США	3-мес. ЛИБОР + 5,0%	ежеквартальные платежи до 27 ноября 2018 г.	«ДУКАТ III»
UniCredit Bank Austria AG	Кредитный договор от 17 апреля 2014 г.	71 935	Доллары США	3-мес. ЛИБОР + 6,2%	ежеквартальные платежи до 4 июня 2021 г.	«АЙКЬЮБ»
«Газпромбанк»	Кредитный договор от 16 декабря 2013 г.	226 299	Доллары США	3-мес. ЛИБОР + 5,25%	ежеквартальные платежи до 16 декабря 2019 г.	«ЛЕГЕНДА ЦВЕТНОГО»

**Группа O1 Properties**

**Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2016 год**

**13 Заемные средства (продолжение)**

Наименование кредитора	Вид договора	Балансовая стоимость в тыс. долл. США	Валюта	Договорная процентная ставка, % годовых	Условия погашения	Инвестиционная недвижимость, переданная в залог
Финансирование за счет выпуска рублевых облигаций	Соглашение от 5 октября 2015 г.	254 707	Рубли	13,0%	дважды в год до 2 октября 2020 г.	-
Финансирование за счет выпуска рублевых облигаций	Соглашение от 7 августа 2013 г.	90 149	Рубли	12,0%	дважды в год до 8 августа 2018 г.	-
PPF Banka A.S.	Кредитный договор от 14 апреля 2015 г.	58 147	Доллары США	8,0%	ежеквартальные платежи до 15 апреля 2020 г.	«ЗАРЕЧЬЕ»
Прочие	-	10 968	-	от 10,0% до 14,0%	оплата на дату погашения	-
Обязательства по финансовой аренде	-	22 529	Рубли	-	-	-
<b>Итого заемные средства</b>		<b>2 917 654</b>				

Ниже представлена подробная информация о заемных средствах на 31 декабря 2015 г.:

Наименование кредитора	Вид договора	Балансовая стоимость в тыс. долл. США	Валюта	Договорная процентная ставка, % годовых	Условия погашения	Инвестиционная недвижимость, переданная в залог
Сбербанк России	Кредитный договор от 5 декабря 2012 г.	661 578	Доллары США	3-мес. ЛИБОР + 5,9%	ежеквартальные платежи до 5 декабря 2019 г.	«БЕЛАЯ ПЛОЩАДЬ»
Сбербанк России	Кредитный договор от 20 марта 2013 г.	273 921	Доллары США	3-мес. ЛИБОР + 6,2%	ежеквартальные платежи до 20 марта 2020 г.	«ВИВАЛЬДИ ПЛАЗА»
Сбербанк России	Кредитный договор от 13 марта 2014 г.	163 361	Доллары США	6,9%	ежеквартальные платежи до 13 марта 2022 г.	«БЕЛЫЙ КАМЕНЬ»
Sberbank Investments Limited (Cyprus)	Соглашение о подписке и акционерное соглашение от 5 декабря 2012 г.	68 825	Доллары США	13,5%	ежеквартальные платежи	-
Aareal Bank	Кредитный договор от 20 июля 2007 г.	354 539	Доллары США	6,12%	ежеквартальные платежи до 31 января 2020 г.	«КРУГОЗОР», «ФАБРИКА СТАНИСЛАВ-СКОГО», «ЛеФОРТ»
Aareal Bank	Кредитный договор от 20 июля 2007 г.	64 862	Доллары США	3-мес. ЛИБОР + 5,1%	ежеквартальные платежи до 31 января 2020 г.	«КРУГОЗОР», «ФАБРИКА СТАНИСЛАВ-СКОГО», «ЛеФОРТ»
VTB Capital Plc	Кредитный договор от 2 августа 2013 г.	212 280	Доллары США	3-мес. ЛИБОР + 6,05%	ежеквартальные платежи до 2 августа 2020 г.	«СЕРЕБРЯНЫЙ ГОРОД»

## 13 Заемные средства (продолжение)

Наименование кредитора	Вид договора	Балансовая стоимость в тыс. долл. США	Валюта	Договорная процентная ставка, % годовых	Условия погашения	Инвестиционная недвижимость, переданная в залог
VTB Bank (Deutschland) AG	Кредитный договор от 29 мая 2013 г.	144 412	Доллары США	7,0%	ежеквартальные платежи до 23 октября 2019 г.	«ЛАЙТХАУС»
UniCredit Bank AG London	Кредитный договор от 3 июня 2013 г.	229 424	Доллары США	3-мес. ЛИБОР + 5,0%	ежеквартальные платежи до 1 декабря 2018 г.	«ДУКАТ III»
UniCredit Bank Austria AG	Кредитный договор от 17 апреля 2014 г.	75 041	Доллары США	3-мес. ЛИБОР + 6%	ежеквартальные платежи до 31 января 2021 г.	«АЙКЬЮБ»
«Газпромбанк»	Кредитный договор от 16 декабря 2013 г.	230 948	Доллары США	3-мес. ЛИБОР + 5,25%	ежеквартальные платежи до 16 декабря 2019 г.	«ЛЕГЕНДА ЦВЕТНОГО»
Финансирование за счет выпуска рублевых облигаций	Соглашение от 5 октября 2015 г.	211 771	Рубли	13,0%	дважды в год до 2 октября 2020 г.	-
Финансирование за счет выпуска рублевых облигаций	Соглашение от 7 августа 2013 г.	83 568	Рубли	12,0%	дважды в год до 8 августа 2016 г. <sup>1</sup>	-
PPF Banka A.S.	Кредитный договор от 14 апреля 2015 г.	59 986	Доллары США	8,0%	ежеквартальные платежи до 15 апреля 2020 г.	«ЗАРЕЧЬЕ»
Прочие	-	14 926	-	от 10,0% до 14,0%	оплата на дату погашения	-
Обязательства по финансовой аренде	-	18 862	Рубли	-	-	-
<b>Итого заемные средства</b>		<b>2 868 304</b>				

<sup>1</sup> В соответствии с Соглашением от 7 августа 2013 г. рублевые облигации предоставляют держателям право требовать погашения либо в августе 2016 года, либо на дату наступления срока погашения в августе 2018 года.

На 31 декабря 2016 г. общая сумма неиспользованных кредитных линий составила 50 000 тыс. долл. США (на 31 декабря 2015 г. – 50 000 тыс. долл. США).

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

- соотношения стоимости кредита и стоимости актива включают различные виды коэффициентов, выраженных в форме процентного соотношения совокупной стоимости непогашенной задолженности по конкретному кредиту (с учетом определенных корректировок и в зависимости от суммы целевого кредита) и совокупной рыночной

**Группа O1 Properties****Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2016 год**

стоимости конкретного объекта недвижимости или портфеля недвижимости согласно данным последней оценки;

**13 Заемные средства (продолжение)**

- коэффициенты покрытия долга представлены различными видами коэффициентов, выраженных в форме процентного соотношения чистого арендного дохода Группы или ее дочерних предприятий в течение указанного периода и совокупности основной суммы долга, суммы процентов и других сумм, уплачиваемых по конкретному кредиту за тот же период;
- коэффициенты обеспеченности собственным капиталом выражаются в процентном соотношении общей суммы собственного капитала и совокупной суммы долга, и
- минимальные показатели общей суммы собственного капитала.

Кроме того, Группа также обязана выполнять ряд нефинансовых ограничительных условий. Дополнительная информация об ограничительных условиях раскрыта в Примечании 22.

На 31 декабря 2016 г. и 31 декабря 2015 г. Группа соблюдала все ограничительные условия или получила подтверждения отказа от требований соблюдения этих условий.

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

<i>Тыс. долл. США</i>	<b>31 декабря 2016 г.</b>	<b>31 декабря 2015 г.</b>
<b>Минимальные арендные платежи:</b>		
- до 1 года	2 589	1 856
- от 1 года до 5 лет	9 862	8 450
- свыше 5 лет	76 053	66 406
<b>Итого минимальные арендные платежи</b>	<b>88 504</b>	<b>76 712</b>
<b>За вычетом финансовых расходов будущих периодов</b>	<b>(65 975)</b>	<b>(57 850)</b>
<b>Приведенная стоимость минимальных арендных платежей</b>	<b>22 529</b>	<b>18 862</b>

По состоянию на 31 декабря 2016 г. процентная ставка, вытекающая из условий аренды, составляла 11,25% (на 31 декабря 2015 г. – 11,25%). Информация о справедливой стоимости заемных средств раскрывается в Примечании 23.

**14 Торговая и прочая кредиторская задолженность и прочие обязательства**

<i>Тыс. долл. США</i>	<b>31 декабря 2016 г.</b>	<b>31 декабря 2015 г.</b>
Кредиторская задолженность по акту передачи права НДС и налоги к уплате, помимо налога на прибыль	33 900	-
Дивиденды к выплате	19 526	13 912
Кредиторская задолженность, возникшая при приобретении дочерних предприятий	18 178	18 178
Задолженность по оплате расходов по инвестиционной недвижимости и в связи с ее приобретением	10 104	304
Оплата профессиональных услуг	4 308	16 848
Задолженность к оплате в связи с новацией обязательств по кредитам и займам	3 775	1 033
Задолженность перед связанными сторонами (Прим. 25)	1 351	-
Вознаграждения сотрудникам	809	2 917
Обязательства по предоставленным гарантиям	739	2 956
Прочее	489	2 279
<b>Итого торговая и прочая кредиторская задолженность и прочие обязательства</b>	<b>552</b>	<b>621</b>
<b>Итого торговая и прочая кредиторская задолженность и прочие обязательства</b>	<b>93 731</b>	<b>59 048</b>





**Группа O1 Properties**

**Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2016 год**

**15 Акционерный капитал и эмиссионный доход**

Выпущенный и полностью оплаченный акционерный капитал включает:

<i>Тыс. долл. США</i>	Количество выпущенных акций класса «А»	Количество выпущенных акций класса «В»	Номинальная стоимость	Эмиссионный доход	Итого
<b>Остаток на 1 января 2015 г.</b>	<b>20 418 480</b>	<b>62 058 603</b>	<b>1 026</b>	<b>1 075 601</b>	<b>1 076 627</b>
Новый выпуск акций	1 276 224	8 017 920	123	142 604	142 727
Выпуск акций для высшего руководства (подписка в июне 2013 года)	-	74 114	1	-	1
Выпуск акций для высшего руководства (подписка в апреле 2014 года)	-	88 751	1	-	1
Выпуск акций для высшего руководства (подписка в январе 2015 года)	-	125 000	2	-	2
Аннулированные акции		(1 278 119)	(14)	(24 986)	(25 000)
<b>Остаток на 31 декабря 2015 г.</b>	<b>21 694 704</b>	<b>69 086 269</b>	<b>1 139</b>	<b>1 193 219</b>	<b>1 194 358</b>
<b>Остаток на 1 января 2016 г.</b>	<b>21 694 704</b>	<b>69 086 269</b>	<b>1 139</b>	<b>1 193 219</b>	<b>1 194 358</b>
Выпуск акций для высшего руководства (подписка в апреле 2014 года)	-	88 748	1	-	1
<b>Остаток на 31 декабря 2016 г.</b>	<b>21 694 704</b>	<b>69 175 017</b>	<b>1 140</b>	<b>1 193 219</b>	<b>1 194 359</b>

## **15 Акционерный капитал и эмиссионный доход (продолжение)**

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

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

Совет директоров не рекомендует выплату дивидендов по итогам года, закончившегося 31 декабря 2016 г.

**События, произошедшие в 2015 году.** 1 января 2015 г. в соответствии с Договорами о подписке, подписанными в июне 2013 года и 17 апреля 2014 г., 74 114 и 88 751 акция класса «В» соответственно были зарегистрированы на имя определенных представителей высшего руководства Группы или ее дочерних предприятий.

1 января 2015 г. Компания выпустила для высшего руководства 125 000 акций класса «В» номинальной стоимостью 0,01 евро каждая.

30 июня 2015 г. Компания выпустила для компании ICT Holding Ltd 3 953 794 акции класса «В» номинальной стоимостью 0,01 евро каждая и эмиссионным доходом 14,59 долл. США на акцию.

27 июля 2015 г. акционеры Компании приняли решение погасить акции путем аннулирования 1 278 119 акций класса «В», выпущенных для компании Centimila Services Limited, по общей цене 19,56 долл. США за акцию. После уменьшения капитала уплате компании Centimila Services Limited подлежала сумма в размере 25 000 007,64 долл. США, представлявшая собой общую сумму погашенного акционерного капитала. Данное обязательство было исполнено Компанией путем возврата компании Centimila Services Limited векселей, выпущенных ею в адрес Компании.

28 декабря 2015 г. Компания выпустила новым акционерам – г-ну Баринскому и г-ну Зубрилину – 1 276 224 акции класса «А» и 4 064 126 акций класса «В», номинальная стоимость которых составила 0,01 долл. США и 0,01 евро за акцию соответственно, а эмиссионный доход – 18,10 долл. США на акцию класса «А» и 15,21 долл. США на акцию класса «В».

В течение 2015 года акционеры Компании одобрили дивиденды на сумму 44 308 тыс. долл. США по акциям класса «А» и 14 800 тыс. долл. США по акциям класса «В».

Дивиденды за 2015 год были объявлены в размере 2,17 долл. США на акцию класса «А» и 0,23 долл. США на акцию класса «В».

В 2015 году дивиденды по акциям класса «А» в размере 11 606 тыс. долл. США и по акциям класса «В» в размере 7 301 тыс. долл. США были зачтены в счет уплаты кредитов и займов выданных.

### **Характер и цель создания резервов**

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

**Группа O1 Properties****Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2016 год****15 Акционерный капитал и эмиссионный доход (продолжение)**

**Резерв по переоценке** относится к переоценке объектов основных средств, проводившейся непосредственно перед их реклассификацией в категорию инвестиционного имущества.

**16 Чистый арендный доход**

<i>Тыс. долл. США</i>	<i>Прим.</i>	<b>2016 г.</b>	<b>2015 г.</b>
«Белая площадь»		66 740	73 024
«Легенда Цветного»	27	33 640	27 948
«Вивальди Плаза»		29 393	38 658
«ДУКАТ III»	27	26 981	28 051
«Белый камень»		23 253	25 841
«Кругозор»	27	21 326	26 757
«Серебряный город»		20 802	24 482
«Фабрика Станиславского»	27	17 424	22 015
«Лайтхаус»		17 226	17 901
«Заречье»	27	13 172	6 233
«ЛеФорт»	27	11 450	18 268
«Айкьюб»		91	9 118
«Авион»	27	-	5 553
Прочее		2 316	1 389
<b>Итого чистый арендный доход</b>		<b>283 814</b>	<b>325 238</b>

Далее в таблице приводится информация о суммах операционных расходов за годы, закончившиеся 31 декабря 2016 и 2015 гг.:

<i>Тыс. долл. США</i>	<b>2016 г.</b>	<b>2015 г.</b>
Вознаграждение за управление имуществом	11 698	11 462
Уборка и коммунальные услуги	8 893	9 066
Охрана	2 245	2 612
Ремонт и техническое обслуживание	1 385	1 987
Страхование	970	1 080
Налог на имущество	6 119	15 025
Прочее	1 077	1 696
<b>Итого операционные расходы, связанные с инвестиционным имуществом</b>	<b>32 387</b>	<b>42 928</b>

Все операционные расходы относятся к инвестиционному имуществу, приносящему доход.

**17 Общехозяйственные и административные расходы и прочие операционные расходы**

<i>Тыс. долл. США</i>	<i>Прим.</i>	<b>2016 г.</b>	<b>2015 г.</b>
Компенсации работникам и связанные с ними отчисления в социальные фонды		7 118	5 505
Профессиональные услуги		1 807	2 367
Маркетинг и реклама		956	374
Комиссия банков		701	798
Амортизация основных средств	7	605	589
Расходы, относящиеся к собственным помещениям		512	701
Налоги, помимо налога на прибыль		417	580
Командировочные расходы		264	242
Информационные услуги		200	222
Разовые расходы		-	1 681
Прочее		1 124	1 991
<b>Итого общехозяйственные и административные расходы</b>		<b>13 704</b>	<b>15 050</b>

**17 Общехозяйственные и административные расходы и прочие операционные расходы (продолжение)**

**Группа O1 Properties****Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2016 год**

Указанные выше разовые расходы за 2015 год включают преимущественно юридические услуги в связи с привлечением финансирования.

<i>Тыс. долл. США</i>	<b>2016 г.</b>	<b>2015 г.</b>
Профессиональные услуги	4 216	1 179
Комиссии за лизинг	1 919	1 744
Обесценение дебиторской задолженности и прочее		
обесценение	148	574
Прочее	1 161	1 443
<b>Итого прочие операционные расходы</b>	<b>7 444</b>	<b>4 940</b>

Профессиональные услуги за 2016 год включают оплату услуг в связи с привлечением финансирования и дополнительные затраты, связанные с администрированием отдельных объектов инвестиционного имущества и соответствующих холдинговых структур.

В 2016 году стоимость услуг аудиторской фирмы по проведению обязательного аудита Компании составила 488 тыс. долл. США (в 2015 году – 403 тыс. долл. США), а стоимость прочих услуг по выполнению заданий, обеспечивающих уверенность, составила 115 тыс. долл. США (в 2015 году – 157 тыс. долл. США).

Информация об операциях со связанными сторонами раскрыта в Примечании 25.

**18 Финансовые доходы и расходы**

<i>Тыс. долл. США</i>	<b>2016 г.</b>	<b>2015 г.</b>
Процентный доход по кредитам и займам	18 337	5 318
Процентный доход по депозитам	6 046	3 927
Доход по выданным гарантиям	1 790	1 975
Доход от торговых операций с использованием облигаций	-	1 776
Прочее	245	536
<b>Итого финансовые доходы</b>	<b>26 418</b>	<b>13 532</b>
Процентный расход по заемным средствам (исключая обязательства по договорам финансовой аренды)	220 731	211 017
Обесценение кредитов и займов выданных	8 700	22 306
Процентный расход, связанный с увеличением процентов по депозитам арендаторов	5 399	9 924
Финансовые расходы, связанные с обязательствами по аренде	2 081	2 314
Чистый убыток по производным финансовым инструментам	1 896	29 398
Прочее	1 305	1 047
<b>Итого финансовые расходы</b>	<b>240 112</b>	<b>276 006</b>

Информация об операциях со связанными сторонами раскрыта в Примечании 25.

**Группа O1 Properties****Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2016 год****19 Налог на прибыль**

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

<i>Тыс. долл. США</i>	<b>2016 г.</b>	<b>2015 г.</b>
Текущий налог на прибыль	5 490	3 089
Отложенный налог на прибыль	(10 606)	27 050
<b>(Доход)/расход по налогу на прибыль за год</b>	<b>(5 116)</b>	<b>30 139</b>

Ставка налога на большую часть прибыли Группы (получаемую в РФ) составляет 20%. Ставка налога на прибыль, получаемую в Республике Кипр, составляет 12,5% (в 2015 году – 12,5%).

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

<i>Тыс. долл. США</i>	<b>2016 г.</b>	<b>2015 г.</b>
<b>Убыток до налогообложения</b>	<b>(229 476)</b>	<b>(349 278)</b>
Условный доход по налогу на прибыль, рассчитанный с применением установленной ставки налога на прибыль Компании	(28 685)	(43 660)
Влияние на сумму налога статей, которые не уменьшают налогооблагаемую прибыль и не облагаются налогом:		
- необлагаемый доход от выбытия дочерних предприятий (Прим. 27)	-	39 513
- необлагаемый (доход)/невывчитаемые расходы, связанные с убытками по курсовым разницам	(20 623)	25 760
- прочие невывчитаемые расходы	7 691	-
- необлагаемый доход	(12 319)	-
- нетто-величина влияния разных налоговых ставок в разных юрисдикциях	(19 004)	31 315
- непризнанный отложенный налоговый актив, относящийся к компаниям, эксплуатирующим инвестиционное имущество	68 322	-
- результаты деятельности совместного предприятия	1 786	(866)
- признание ранее не признанных убытков прошлых периодов	-	(24 449)
- прочее	(2 284)	2 526
<b>(Доход)/расход по налогу на прибыль за год</b>	<b>(5 116)</b>	<b>30 139</b>

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

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

Группа O1 Properties

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2016 год

19 Налог на прибыль (продолжение)

	31 декабря 2014 г.	Сумма, отнесенная на прибыль или убыток за период/ (отраженная в составе прибыли или убытка за период)	Сумма, отнесенная на прочий совокупный доход/ (отраженная в составе прочего совокупного дохода)	Влияние пересчета в валюту представления отчетности	Выбытие дочернего предприятия (Прим. 27)	31 декабря 2015 г.	Сумма, отнесенная на прибыль или убыток за период/ (отраженная в составе прибыли или убытка за период)	Сумма, отнесенная на прочий совокупный доход/ (отраженная в составе прочего совокупного дохода)	Влияние пересчета в валюту представления отчетности	Приобретение дочернего предприятия (Прим. 27)	31 декабря 2016 г.
<i>Тыс. долл. США</i>											
Непризнанный отложенный налоговый актив	39 565	(39 565)	-	-	-	-	(68 322)	-	-	-	(68 322)
<b>Итого непризнанный отложенный налоговый актив</b>	<b>39 565</b>	<b>(39 565)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(68 322)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(68 322)</b>
Далее в таблице рассматривается налоговый эффект облагаемых временных разниц/валовой суммы отложенных налоговых активов/обязательств, связанных с:											
- убытками, перенесенными на будущее	124 102	86 353	-	(39 898)	-	170 557	(68 560)	-	25 522	7 049	134 568
- инвестиционным имуществом и основными средствами	(288 988)	(117 428)	(969)	55 281	149 067	(203 037)	81 917	579	(24 042)	-	(144 583)
- прочим	4 400	4 025	-	(7 030)	-	1 395	(2 751)	-	2 787	-	1 431

Группа O1 Properties

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2016 год

	31 декабря 2014 г.	Сумма, отнесенная на прибыль или убыток за период/ (отраженная в составе прибыли или убытка за период)	Сумма, отнесенная на прочий совокупный доход/ (отраженная в составе прочего совокупного дохода)	Влияние пересчета в валюту представления отчетности	Выбытие дочернего предприятия (Прим. 27)	31 декабря 2015 г.	Сумма, отнесенная на прибыль или убыток за период/ (отраженная в составе прибыли или убытка за период)	Сумма, отнесенная на прочий совокупный доход/ (отраженная в составе прочего совокупного дохода)	Влияние пересчета в валюту представления отчетности	Приобретение дочернего предприятия (Прим. 27)	31 декабря 2016 г.
Итого величина чистого отложенного налогового актива/(обязательства) (включая отложенный налоговый актив/(обязательство), относящиеся к активам, классифицированным в категорию предназначенных для продажи)	(160 486)	(27 050)	(969)	8 353	149 067	(31 085)	10 606	579	4 267	7 049	(8 584)

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

Возможность переноса налоговых убытков на будущие налоговые периоды истекает после 31 декабря 2020 г.



## **20 Управление финансовыми рисками**

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

### **Кредитный риск**

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

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

Балансовая стоимость финансовых активов отражает максимальную величину подверженности кредитному риску (см. Примечания 10, 12 и 14).

Информация о производных финансовых инструментах и гарантиях также раскрывается в Примечании 22.

### **Риск ликвидности**

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

Осуществляемое Группой управление риском ликвидности базируется на следующих основных компонентах:

- учитывая долгосрочный характер своего инвестиционного горизонта, Группа стремится к обеспечению прочной структуры капитала и активно ищет возможности для привлечения долгосрочного финансирования; и
- средневзвешенный срок погашения кредитов и займов превышает 3 года.

Далее в таблице приводится информация об обязательствах Группы по состоянию на 31 декабря 2016 г. в разбивке по оставшимся договорным срокам их погашения. Суммы, приведенные в таблице сроков погашения, представляют собой договорные недисконтированные денежные потоки, включающие валовые суммы обязательств по финансовой аренде (до вычета финансовых расходов будущих периодов). Суммы недисконтированных денежных потоков отличаются от сумм, отраженных в консолидированном отчете о финансовом положении, поскольку последние рассчитаны на основе данных по дисконтированным денежным потокам. Производные финансовые инструменты отражены по суммам, подлежащим уплате или получению по договорам, кроме случаев, когда Группа планирует досрочное закрытие позиций по таким инструментам. В этом случае производные финансовые инструменты отражаются с использованием данных по ожидаемому потокам денежных средств. Для целей анализа сроков погашения встроенные производные инструменты не отделяются от гибридных (комбинированных) финансовых инструментов.

**Группа O1 Properties****Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2016 год****20 Управление финансовыми рисками (продолжение)**

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

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

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

Далее в таблице приводится анализ сроков погашения финансовых обязательств Группы по состоянию на 31 декабря 2015 г.:

<i>Тыс. долл. США</i>	<b>Балансовая стоимость</b>	<b>Денежные потоки по договору</b>	<b>Менее 1 года</b>	<b>1–3 года</b>	<b>3–5 лет</b>	<b>Свыше 5 лет</b>
Заемные средства	2 868 305	3 751 997	358 761	812 542	2 294 500	286 194
Депозиты арендаторов	53 978	78 076	5 664	24 292	32 113	16 007
Производные финансовые инструменты	40 288	38 154	21 926	16 228	-	-
Торговая и прочая кредиторская задолженность за вычетом налогов к уплате и авансов полученных	42 180	42 180	42 180	-	-	-
<b>Итого возможные будущие платежи по финансовым обязательствам</b>	<b>3 004 751</b>	<b>3 910 407</b>	<b>428 531</b>	<b>853 062</b>	<b>2 326 613</b>	<b>302 201</b>

Помимо перечисленных выше возможных будущих платежей по финансовым обязательствам у Группы имеется ряд других обязательств, информация о которых раскрывается в Примечании 22.

**Рыночный риск**

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

**Валютный риск**

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

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

**Группа O1 Properties****Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2016 год****20 Управление финансовыми рисками (продолжение)**

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

Тыс. долл. США	31 декабря 2016 г.			31 декабря 2015 г.		
	Доллары США	Евро	Рубли	Доллары США	Евро	Рубли
<b>Монетарные финансовые активы</b>						
Кредиты и займы выданные	289 105	-	644	174 846	-	1 619
Денежные средства и их эквиваленты	75 842	271	31 875	98 056	423	112 160
Торговая и прочая дебиторская задолженность	35 608	240	6 263	44 878	769	3 613
Влияние валютных производных инструментов	1 369	-	-	2 092	-	-
<b>Итого монетарные финансовые активы</b>	<b>401 924</b>	<b>511</b>	<b>38 782</b>	<b>319 872</b>	<b>1 192</b>	<b>117 392</b>
<b>Монетарные финансовые обязательства</b>						
Заемные средства	(2 389 963)	(8 416)	(519 275)	(2 553 660)	-	(314 645)
Депозиты арендаторов	(47 607)	(1 548)	(2 425)	(51 830)	(1 675)	(473)
Торговая и прочая кредиторская задолженность за вычетом налогов к уплате и начисленных компенсаций работникам	(69 343)	(36)	(4 087)	(37 526)	(30)	(4 624)
Влияние валютных производных инструментов	(7 942)	-	-	(40 288)	-	-
<b>Итого монетарные финансовые обязательства</b>	<b>(2 514 855)</b>	<b>(10 000)</b>	<b>(525 787)</b>	<b>(2 683 304)</b>	<b>(1 705)</b>	<b>(319 742)</b>
<b>Чистая балансовая позиция и чистая позиция по производным финансовым инструментам на 31 декабря</b>	<b>(2 112 931)</b>	<b>(9 489)</b>	<b>(487 005)</b>	<b>(2 363 432)</b>	<b>(513)</b>	<b>(202 350)</b>

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

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

Информация об использованных основных обменных курсах приводится в Примечании 2.

**Процентный риск**

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

**Группа O1 Properties**

**Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2016 год**

**20 Управление финансовыми рисками (продолжение)**

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

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

<i>Тыс. долл. США</i>	<b>Менее 1 года</b>	<b>Год 2</b>	<b>Год 3</b>	<b>Год 4</b>	<b>Год 5</b>	<b>Свыше 5 лет</b>	<b>Итого</b>
<b>31 декабря 2015 г.</b>							
Заемные средства с фиксированной ставкой процента и заемные средства с плавающей ставкой процента, хеджированные с применением ставок по процентным производным финансовым инструментам	(84 759)	(302)	(239 392)	(878 280)	(1 112 497)	(163 361)	(2 478 591)
Заемные средства с плавающей ставкой процента	(370 850)	-	-	-	-	-	(370 850)
<b>Нетто-величина чувствительности заемных средств к изменению процентных ставок (за вычетом обязательств по финансовой аренде) на 31 декабря 2015 г.</b>	<b>(455 609)</b>	<b>(302)</b>	<b>(239 392)</b>	<b>(878 280)</b>	<b>(1 112 497)</b>	<b>(163 361)</b>	<b>(2 849 441)</b>

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

## **20 Управление финансовыми рисками (продолжение)**

Процентный риск, которому подвергается Группа, в основном связан с привлеченными заемными средствами. Он возникает преимущественно в результате (1) получения заемных средств по плавающим ставкам и (2) в связи с необходимостью рефинансирования заемных средств с приближающимися сроками погашения. Если бы на 31 декабря 2016 г. процентные ставки по заемным средствам Группы были на 200 б.п. выше (ниже) (при сохранении всех остальных переменных без изменений), прибыль за год до налогообложения была бы на 58 580 тыс. долл. США ниже (выше) отраженной (на 31 декабря 2015 г. – на 56 798 тыс. долл. США ниже (выше) отраженной).

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

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

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

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

	31 декабря 2016 г.		31 декабря 2015 г.	
	Ставка по договору	Эффективная ставка	Ставка по договору	Эффективная ставка
Банковские кредиты (преимущественно в долл. США)	6,9%	7,0%	6,0%	6,6%
Займы от других компаний (преимущественно в долл. США)	10,2%	10,2%	10,5%	10,2%
Финансирование за счет выпуска рублевых облигаций (в рублях)	13,0%	13,1%	12,0%	13,0%
Финансирование за счет выпуска еврооблигаций (в долл. США)	8,2%	8,5%	-	-
Обязательства по финансовой аренде (полностью в российских рублях)	-	11,2%	-	11,3%
Депозиты арендаторов (преимущественно в долл. США)	-	9,0%	-	9,2%

Для минимизации процентного риска Группа стремится:

- сохранять средние ставки процента на уровне ниже ожидаемых максимальных, если проект предполагает значительную долю заемных средств;
- поддерживать оптимальное соотношение заемных средств, привлекаемых по фиксированной и плавающей ставкам для целей финансирования обязательств; и
- использовать процентные свопы, предусматривающие возможность замены плавающей ставки процента по заемным средствам на фиксированную (см. Примечания 13 и 22).

## **21 Управление рисками, связанными с капиталом**

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

## Группа O1 Properties

### Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2016 год

#### 21 Управление рисками, связанными с капиталом (продолжение)

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

Цель руководства – поддерживать коэффициент доли заемных средств на уровне около 75%. Коэффициент рассчитывается как отношение чистой суммы задолженности к сумме капитала и чистой задолженности.

Тыс. долл. США	31 декабря 2016 г.	31 декабря 2015 г.
Заемные средства (Прим. 13) За вычетом денежных средств и их эквивалентов (Прим. 12)	2 917 654 (107 988)	2 868 304 (210 639)
Чистая задолженность	2 809 666	2 657 665
Итого собственный капитал	995 181	1 075 407
<b>Итого</b>	<b>3 804 847</b>	<b>3 733 072</b>
<b>Коэффициент доли заемных средств</b>	<b>73,84%</b>	<b>71,19%</b>

Информация о структуре акционерного капитала и описание классов выпущенных акций приводится в Примечании 15.

#### 22 Условные и фактические обязательства, операционные риски

**Судебные разбирательства.** Время от времени в судебные органы поступают иски в отношении Группы. Опираясь на собственную оценку и результаты консультаций с штатными профессиональными консультантами, руководство считает, что такие разбирательства не приведут к каким-либо существенным убыткам, в связи с чем резерв по ним в настоящей консолидированной финансовой отчетности не создавался.

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

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

#### 22 Условные и фактические обязательства, операционные риски (продолжение)

Российское законодательство о трансфертном ценообразовании в общем и целом соответствует международным принципам трансфертного ценообразования, разработанным Организацией экономического сотрудничества и развития (ОЭСР), но имеет свои особенности. Оно разрешает

## **Группа O1 Properties**

### **Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2016 год**

---

налоговым органам доначислять налоги по контролируемым операциям (операции между взаимозависимыми лицами и некоторые операции между лицами, которые не являются взаимозависимыми), если такие операции были совершены не на основе рыночных цен.

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

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

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

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

Руководство оценило влияние данных изменений и считает, что в настоящее время вероятность возникновения существенных налоговых обязательств в связи с ведением хозяйственных операций иностранными компаниями Группы и с ними, помимо указанных в настоящей консолидированной финансовой отчетности, отсутствует. Однако российское налоговое законодательство может трактоваться по-разному, и такие трактовки часто меняются, а потому сохраняется не подлежащий количественной оценке риск того, что налоговые органы попытаются оспорить позицию Группы в данном вопросе в будущем и произвести доначисление налогов. Соответственно, по состоянию на 31 декабря 2016 г. никаких резервов по потенциальным налоговым обязательствам признано не было.

## **22 Условные и фактические обязательства, операционные риски (продолжение)**

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

## Группа O1 Properties

### Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2016 год

Кроме того, руководство считает, что на 31 декабря 2016 г. у Группы имелись потенциальные обязательства, связанные с налоговыми рисками, за исключением маловероятных, в сумме приблизительно до 49 602 тыс. долл. США (на 31 декабря 2015 г. – приблизительно до 62 848 тыс. долл. США). Если в ближайшем будущем эти потенциальные налоговые риски реализуются в виде обязательств, для урегулирования этих обязательств могут быть использованы налоговые убытки. Эти риски представляют собой оценки, на которые повлияла неопределенность в интерпретации применимого законодательства и соответствующих требований к сопроводительной документации. Опираясь на различные веские аргументы, руководство намерено решительно защищать позиции и интерпретации Группы, использовавшиеся при расчете налогов, отраженных в данной консолидированной финансовой отчетности, если налоговые органы предпримут попытку оспорить их.

**Инвестиционные обязательства.** На 31 декабря 2016 г. у Группы имелись договорные обязательства по капитальным затратам в отношении строящихся объектов недвижимости в сумме, приблизительно равной 3 130 тыс. долл. США (на 31 декабря 2015 г. – 6 270 тыс. долл. США). Группа считает, что уровень чистых доходов в будущем, а также объем финансирования будут достаточными для покрытия этих или подобных обязательств.

**Заложенные активы и активы с ограничением по использованию.** На 31 декабря 2016 г. инвестиционное имущество и помещения, занимаемые владельцем, со справедливой стоимостью 3 532 782 тыс. долл. США и 21 518 тыс. долл. США соответственно (на 31 декабря 2015 г. – 3 688 599 тыс. долл. США и 21 025 тыс. долл. США соответственно), а также связанная с ними арендованная земля и выручка от аренды были предоставлены в качестве обеспечения по кредитам и займам (Примечания 8 и 13). Информация о залоге акций дочерних предприятий Группы в качестве обеспечения также раскрыта в Примечании 1.

**Соблюдение ограничительных условий.** Группа должна выполнять определенные ограничительные условия, преимущественно связанные с предоставленными ей кредитами и займами. Несоблюдение данных условий может привести к негативным последствиям для Группы, включая рост стоимости заемных средств и объявление неисполнения Группой обязательств. См. Примечание 13.

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

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

В 2015 году Группа не выполнила некоторые финансовые ограничительные условия, однако ею был получен отказ от требований в отношении соблюдения этих условий, и по состоянию на 31 декабря 2015 г. все остальные условия были соблюдены.

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

**Выплаты работникам, основанные на акциях.** По состоянию на 31 декабря 2016 г. у Группы отсутствовали обязательства, относящиеся к плану выплат директорам, основанных на акциях. На 31 декабря 2015 г. обязательства, относящиеся к плану выплат директорам, основанных на акциях, составляли приблизительно 31 тыс. долл. США и были отражены как общехозяйственные и административные расходы в составе прибыли или убытка за период (Примечание 17).

Информация об акциях, распределенных среди высшего руководства, приведена также в Примечании 15.

## 22 Условные и фактические обязательства, операционные риски (продолжение)

**Производные финансовые инструменты.** Для управления риском изменения процентных ставок и валютным риском Группа использует производные финансовые инструменты.

**Комментар [EM1]:** Или Группа?  
Уточните, пожалуйста.



## **Группа O1 Properties**

### **Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2016 год**

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

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

По состоянию на 31 декабря 2016 г. у Группы имелись договоры процентного свопа на общую номинальную сумму 1 211 762 тыс. долл. США (на 31 декабря 2015 г. – 1 462 074 тыс. долл. США), в соответствии с которыми Группа осуществляла выплаты по фиксированной ставке в обмен на плавающую ставку. На 31 декабря 2016 г. положительная справедливая стоимость этих договоров составляла 1 301 тыс. долл. США, отрицательная – 4 928 тыс. долл. США (на 31 декабря 2015 г. – положительная справедливая стоимость равнялась 2 092 тыс. долл. США, отрицательная – 5 797 тыс. долл. США).

По состоянию на 31 декабря 2016 г. у Группы имелся договор о плавающей процентной ставке с фиксированным максимумом на общую номинальную сумму 73 062 тыс. долл. США (на 31 декабря 2015 г. – 0), которым Группа зафиксировала максимальный размер плавающей части процентной ставки. По состоянию на 31 декабря 2016 г. положительная справедливая стоимость данного договора составляла 68 тыс. долл. США (на 31 декабря 2015 г. – 0).

В 2016 году Группа сделала ряд скидок своим арендаторам, выпустив валютные производные инструменты. В результате в 2016 году Группа признала (1) скидки на сумму 73 тыс. долл. США (в 2015 году – 40 774 тыс. долл. США), учтенные в составе предоплат и расходов будущих периодов; (2) валютные производные инструменты на сумму 73 тыс. долл. США (в 2015 году – 40 774 тыс. долл. США), по условиям которых Группа обязана компенсировать ряду арендаторов часть курсовых разниц в паре долл. США / рубль, имеющих отношение к выручке. На 31 декабря 2016 г. отрицательная справедливая стоимость этих договоров составляла 3 014 тыс. долл. США (на 31 декабря 2015 г. – 34 491 тыс. долл. США) при общей номинальной стоимости, равной 12 722 тыс. долл. США (на 31 декабря 2015 г. – 98 397 тыс. долл. США). Остаточная стоимость предоставленных скидок равнялась 842 тыс. долл. США (на 31 декабря 2015 г. – 23 113 тыс. долл. США).

**Гарантии.** В отношении займа в сумме 115,6 млн долл. США (далее – «Заем»), полученного компанией (далее – «Промежуточный акционер»), которая (1) находится под контролем Конечного контролирующего акционера (Примечание 1) и (2) владеет и контролирует 100% акционерного капитала Centimila Services Limited (Примечание 1), Группа (1) предоставила гарантию исполнения Промежуточным акционером обязательств в отношении Займа, (2) предоставила все акции Ratado Holding Limited (далее – «Ratado», холдинговая компания дочерних предприятий Группы, которые владеют объектами «Вивальди», «Лайтхаус», «Серебряный город», «Дукат III», «Легенда Цветного», «Белый камень» и «Большевик» (Примечание 1)) в качестве обеспечения по Займу, (3) предоставила права на получение остатков задолженности компании Ratado перед Группой в качестве обеспечения по Займу, (4) признала приоритет прав кредиторов по Займу по отношению к своим правам на получение остатков задолженности Ratado перед Группой, (5) согласилась с приоритетом прав кредиторов по Займу по отношению к обязательствам некоторых дочерних предприятий Группы перед Промежуточным акционером, (6) приняла на себя обязательство соблюдать определенные ограничительные условия и прочие условия и (7) гарантировала выплату определенных вознаграждений. Самой ранней датой, на которую может потребоваться произвести выплату по гарантии, является 30 апреля 2017 г.

## **22 Условные и фактические обязательства, операционные риски (продолжение)**

На 31 декабря 2016 г. Группа предоставила гарантию по обязательствам своего совместного предприятия (Примечание 9) в сумме 126 944 тыс. долл. США (на 31 декабря 2015 г. – 141 018

тыс. долл. США). Ответственность Группы застрахована гарантией, выданной компанией Cesium Limited на 49,9% величины гарантированного обязательства (63 345 тыс. долл. США). В результате общая сумма риска, которому подвержена Группа в связи с указанной гарантией, составляет 63 599 тыс. долл. США.

### **23 Справедливая стоимость**

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

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

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

**Оценка объектов инвестиционного имущества.** Справедливая стоимость инвестиционного имущества представляет собой оценку Уровня 3. При определении справедливой стоимости инвестиционного имущества Группы руководство учитывает отчеты независимых оценщиков, имеющих соответствующую профессиональную квалификацию, а также недавний опыт оценки недвижимости аналогичного типа и на схожей территории (см. Примечание 3). Поскольку информация о текущих или недавних ценах сопоставимых объектов недвижимости была ограниченной, справедливая стоимость инвестиционного имущества определялась в основном с использованием метода дисконтированных денежных потоков. Группа использовала допущения, сделанные главным образом на основе состояния рынка и условий договоров аренды на каждую отчетную дату. Изменения в допущениях, использованных в процессе оценки, могут повлиять на отражаемую справедливую стоимость. В ходе оценки было установлено, что большинство договоров аренды предусматривает платежи в долларах США. В течение года, закончившегося 31 декабря 2016 г., и в течение года, закончившегося 31 декабря 2015 г., руководство подписало дополнительные соглашения к некоторым договорам аренды, временно ограничивающие сумму арендных платежей в тех случаях, когда курс рубля к доллару США превышает установленный уровень. Если в будущем руководство согласится распространить аналогичные корректировки на оставшийся период действия договоров аренды, подписанных до 31 декабря 2016 г., это может оказать отрицательное влияние на результат оценки.

### **23 Справедливая стоимость (продолжение)**

**Группа O1 Properties**

**Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2016 год**

Методология, использованная для оценки инвестиционного имущества, не изменилась по сравнению с использовавшейся в 2015 году.

В таблице ниже перечислены методы оценки и исходные данные, использованные в оценке справедливой стоимости инвестиционного имущества по состоянию на 31 декабря 2016 г., а также рассматривается чувствительность оценок к обоснованно возможным изменениям исходных данных на указанную дату:

	Метод оценки	Используемые исходные данные	Диапазон исходных данных	Обоснованное изменение (% исходных данных)	Чувствительность оценки справедливой стоимости	Справедливая стоимость
<i>Тыс. долл. США</i>						
		Ставки дисконтирования	10,0%–12,5%	+10% -10%	(140 500) 148 700	
		Расчетная стоимость аренды	290–780 долл. США / м <sup>2</sup>	+10% -10%	229 400 (229 400) (216 800)	
Инвестиционное имущество, приносящее доход	Метод дисконтированных денежных потоков	Ставки капитализации при выходе из участия в капитале	8,5%–10,5%	+10% -10%	265 300	3 618 100
		Ставки дисконтирования	19,0%–20,0%	+10% -10%	(3 490) 3 720	
Инвестиционное имущество на стадии строительства	Метод дисконтированных денежных потоков	Расчетная цена за 1 м <sup>2</sup>	2 400–5 700 долл. США / м <sup>2</sup>	+10% -10%	20 480 (20 460)	83 650
<b>Итого справедливая стоимость инвестиционного имущества согласно отчетам по оценке на 31 декабря 2016 г. (Прим. 8)</b>						<b>3 701 750</b>

В таблице ниже перечислены методы оценки и исходные данные, использованные в оценке справедливой стоимости инвестиционного имущества, в том числе помещений, на 31 декабря 2015 г., а также рассматривается чувствительность оценок к обоснованно возможным изменениям исходных данных на указанную дату:

	Метод оценки	Используемые исходные данные	Диапазон исходных данных	Обоснованное изменение (% исходных данных)	Чувствительность оценки справедливой стоимости	Справедливая стоимость
<i>Тыс. долл. США</i>						
		Ставки дисконтирования	10,0%–13,0%	+10% -10%	(154 600) 164 300	
		Расчетная стоимость аренды	200–2 000 долл. США / м <sup>2</sup>	+10% -10%	219 500 (218 900) (217 000)	
Инвестиционное имущество, приносящее доход	Метод дисконтированных денежных потоков	Ставки капитализации при выходе из участия в капитале	9,0%–10,5%	+10% -10%	265 700	3 708 500

## 23 Справедливая стоимость (продолжение)

Метод оценки	Используемые исходные данные	Диапазон исходных данных	Обоснованное изменение (% исходных данных)	Чувствительность оценки справедливой стоимости	Справедливая стоимость
Тыс. долл. США					
	Ставки дисконтирования	20,0%	+10%	(10 100)	
	Расчетная стоимость аренды	200–750 долл. США / м <sup>2</sup>	-10%	11 600	
			+10%	18 800	
			-10%	(12 600)	
Инвестиционное имущество на стадии строительства	Метод дисконтированных денежных потоков	Ставки капитализации при выходе из участия в капитале	10,0%	(11 000)	
			+10%	13 500	30 600
			-10%		
<b>Итого справедливая стоимость инвестиционного имущества согласно отчетам по оценке на 31 декабря 2015 г. (Прим. 8)</b>					<b>3 739 100</b>

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

В 2016 и 2015 гг. реклассификации до Уровня 3 или с этого уровня не проводились.

Вся прибыль от переоценки является нереализованной и отражена по строке «Чистая прибыль от корректировки инвестиционного имущества до справедливой стоимости» консолидированного отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе.

Вся прибыль от переоценки помещений является нереализованной и отражена по строке «Переоценка основных средств» в составе консолидированного прочего совокупного дохода.

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

**Финансовые активы, учитываемые по амортизируемой стоимости.** Расчетная справедливая стоимость финансовых активов, отражаемых по амортизируемой стоимости, основывается на данных об ожидаемых в будущем поступлениях денежных средств, дисконтированных с применением действующих процентных ставок для новых инструментов, предполагающих аналогичный кредитный риск и аналогичный срок погашения. Используемая ставка зависит от предполагаемого кредитного риска контрагента и на 31 декабря 2016 г. находилась в диапазоне от 6% до 14% в год (на 31 декабря 2015 г. – от 3,65% до 14% в год).

**Обязательства, учитываемые по амортизируемой стоимости.** Расчетная справедливая стоимость инструментов с фиксированной процентной ставкой и установленным сроком погашения, не имеющих рыночных котировок, была определена на основе данных об ожидаемых в будущем поступлениях денежных средств, дисконтированных с применением действующих процентных ставок для новых инструментов, предполагающих аналогичный кредитный риск и аналогичный срок погашения. Справедливая стоимость обязательств, погашаемых по требованию или погашаемых при заблаговременном уведомлении («обязательства, подлежащие погашению по требованию»), рассчитывается как сумма к выплате по требованию, дисконтированная начиная с первой даты потенциального предъявления требования о погашении обязательства. Используемые ставки находились в диапазоне от 4,45% до 14% в год (на 31 декабря 2015 г. – от 5% до 17% в год).

**23 Справедливая стоимость (продолжение)**

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

Тыс. долл. США	31 декабря 2016 г.		31 декабря 2015 г.	
	Справедливая стоимость	Балансовая стоимость	Справедливая стоимость	Балансовая стоимость
Займы выданные (Уровень 3)	286 038	289 749	175 602	176 465
Торговая и прочая дебиторская задолженность (Уровень 3)	42 111	42 111	49 260	49 260
Денежные средства и их эквиваленты (Уровень 2)	107 988	107 988	210 639	210 639
Банковские кредиты (Уровень 3)	2 232 672	2 191 506	2 472 464	2 470 352
Займы, полученные от других компаний и физических лиц (Уровень 3)	820	1 072	1 455	1 492
Займы, полученные от связанных сторон (Уровень 3)	11 692	9 896	14 628	13 434
Финансирование за счет выпуска рублевых облигаций (Уровень 1)	358 547	344 856	293 744	295 339
Финансирование за счет выпуска еврооблигаций (Уровень 1)	376 834	347 796	-	-
Погашаемые привилегированные акции (Уровень 3)	-	-	82 249	68 825
Обязательства по финансовой аренде (Уровень 3)	22 529	22 529	18 862	18 862
Депозиты арендаторов (Уровень 3)	54 131	51 580	57 562	53 978
Торговая и прочая кредиторская задолженность (Уровень 3)	73 466	73 466	42 180	42 180

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

**Финансовые инструменты, учитываемые по справедливой стоимости.** На 31 декабря 2016 и 2015 г. все производные финансовые инструменты оценивались с помощью методов оценки (метод дисконтированных денежных потоков), использующих наблюдаемые рыночные данные, которые относятся к Уровню 2 иерархии оценки справедливой стоимости. См. Примечание 22.

**24 Представление классов финансовых инструментов по категориям оценки**

По состоянию на 31 декабря 2016 и 2015 г. все финансовые активы Группы были отнесены к категории займов и дебиторской задолженности, за исключением производных финансовых инструментов. Все финансовые обязательства Группы, за исключением производных финансовых инструментов, учитываются по амортизируемой стоимости. По состоянию на 31 декабря 2016 и 2015 г. все производные финансовые инструменты Группы были классифицированы как оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка.

**25 Операции со связанными сторонами**

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

**Группа O1 Properties**

**Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2016 год**

**25 Операции со связанными сторонами (продолжение)**

Ниже указаны остатки по расчетам по операциям со связанными сторонами:

	31 декабря 2016 г.			31 декабря 2015 г.			
	Непосредственные акционеры (исключая ключевой управленческий персонал)	Компании, находящиеся под значительным влиянием конечного контролирующего акционера	Совместное предприятие	Непосредственные акционеры (исключая ключевой управленческий персонал)	Компании, находящиеся под значительным влиянием конечного контролирующего акционера	Совместное предприятие	Ключевой управленческий персонал
<i>Тыс. долл. США</i>							
Кредиты и займы выданные (Прим. 10)	8 083	-	181 417	7 801	9 200	69 494	-
Торговая и прочая дебиторская задолженность (Прим. 11)	2	1 051	708	-	722	1 551	-
Заемные средства (Прим. 13)	(1 247)	(8 632)	(17)	(1 220)	(12 201)	(13)	-
Торговая и прочая кредиторская задолженность (Прим. 14)	-	(748)	(61)	-	(2 856)	(61)	(2 500)
Дивиденды (Прим. 15)	(12 843)	(2 863)	-	(12 843)	(2 863)	-	-

Группа O1 Properties

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2016 год

25 Операции со связанными сторонами (продолжение)

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

	2016 г.				2015 г.			
	Непосредствен- ные акционеры (исключая ключевой управленческий персонал)	Компании, находящиеся под значительным влиянием конечного контролирую- щего акционера	Совместное предприятие	Ключевой управленческий персонал	Непосредствен- ные акционеры (исключая ключевой управленческий персонал)	Компании, находящиеся под значительным влиянием конечного контролирую- щего акционера	Совместное предприятие	Ключевой управленческий персонал
<i>Тыс. долл. США</i>								
Арендный доход	-	1 098	1 009	-	-	1 830	902	-
Расходы на заработную плату, премиальные выплаты и отчисления в социальные фонды	-	-	-	(1 508)	-	-	-	(1 469)
Восстановление начисленных премиальных выплат	-	-	-	2 500	-	-	-	3 419
Доход по гарантиям выданным	1 790	-	-	-	1 975	-	-	-
Финансовые доходы	798	2 839	6 650	-	-	1 087	4 002	-
Финансовые расходы	(26)	(9 515)	(1)	-	(31)	(17 307)	(12 008)	-

## **25 Операции со связанными сторонами (продолжение)**

Кроме того, Группа предоставляла гарантии по обязательствам связанных сторон и передала в залог акции некоторых дочерних предприятий в связи с обязательствами связанных сторон (Примечания 1 и 22).

Неконтролирующая доля участия в компаниях, которым принадлежат объекты «Легенда Цветного» и «Айкьюб», принадлежит компаниям, являющимся связанными сторонами.

Описание выплат руководству, основанных на акциях, приведено в Примечаниях 15 и 22.

Информация о приобретении объекта «Заречье» представлена в Примечании 27.

Информацию о продаже объекта «Авион» также смотрите в Примечании 27.

Информация о (1) существенных кредитах, полученных Группой от Сбербанка России, значительного неконтролирующего акционера Afelmog, и (2) финансировании, полученном Группой в результате выпуска компанией, находящейся под контролем Конечного контролирующего акционера, рублевых облигаций, гарантированных Компанией, приведена в Примечании 13.

## **26 Неконтролирующая доля участия**

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

По состоянию на 31 декабря 2016 г. совокупная величина консолидированных активов проекта «Легенда Цветного», включающего компанию Gunilla Limited и ее дочерние предприятия, составила 369 773 тыс. долл. США (на 31 декабря 2015 г. – 366 971 тыс. долл. США), а сами активы были в основном представлены инвестиционным имуществом, приносящим арендный доход. Совокупная величина консолидированных обязательств на эту же дату составила 264 198 тыс. долл. США (на 31 декабря 2015 г. – 279 961 тыс. долл. США); обязательства были представлены преимущественно банковским кредитом. За год, закончившийся 31 декабря 2016 г., проект «Легенда Цветного» получил выручку в размере 35 918 тыс. долл. США и прибыль в размере 3 252 тыс. долл. США (за год, закончившийся 31 декабря 2015 г., – прибыль в размере 30 781 тыс. долл. США и 6 740 тыс. долл. США соответственно).

По состоянию на 31 декабря 2016 г. совокупная величина консолидированных активов проекта «Айкьюб», включающего компанию Mistalda Limited и ее дочерние предприятия, составила 87 170 тыс. долл. США (на 31 декабря 2015 г. – 104 393 тыс. долл. США), а сами активы были в основном представлены инвестиционным имуществом, приносящим арендный доход. Совокупная величина консолидированных обязательств на эту же дату составила 102 430 тыс. долл. США (на 31 декабря 2015 г. – 97 715 тыс. долл. США); обязательства были представлены преимущественно банковским кредитом. За год, закончившийся 31 декабря 2016 г., проект «Айкьюб» получил выручку в размере 1 327 тыс. долл. США и убыток в размере 27 213 тыс. долл. США (за год, закончившийся 31 декабря 2015 г., – убыток в размере 9 820 тыс. долл. США и 5 339 тыс. долл. США соответственно).

## **27 Приобретения и выбытия**

**Приобретение объекта «Дукат III».** 31 марта 2015 г. Группа приобрела за 67 100 тыс. долл. США, 100-процентную долю участия в капитале Mokati Limited (Кипр), которой принадлежит 100% долей в капитале ООО «Гашека Риэлти» (Россия), компании, владеющей офисным центром «Дукат III» в Москве. Приобретенные компании представляют собой группу чистых активов, а не предприятий в соответствии с определениями МСФО (IFRS) 3 «Объединение бизнеса», так как Группа приобрела физические активы, а не сопутствующие процессы.



## 27 Приобретения и выбытия (продолжение)

Ниже представлена информация о приобретенных активах и принятых обязательствах:

<i>Тыс. долл. США</i>	<b>Определенная стоимость</b>
Денежные средства и их эквиваленты	4 294
Займы выданные	25 434
Предоплаты	722
НДС к возмещению	248
Торговая и прочая дебиторская задолженность	4 008
Авансовые платежи по текущему налогу на прибыль	8
Отложенный налоговый актив	632
Инвестиционное имущество	396 420
Кредиты и займы	(234 054)
Депозиты арендаторов	(1 950)
Обязательства по аренде земли	(1 339)
Арендный доход будущих периодов	(6 101)
Обязательства по текущему налогу на прибыль	(14)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(121 208)
<b>Определенная стоимость идентифицируемых чистых активов приобретенных дочерних предприятий</b>	<b>67 100</b>
<b>Итого вознаграждение, уплаченное при приобретении</b>	<b>(67 100)</b>
За вычетом вознаграждения в неденежной форме	67 000
За вычетом денежных средств приобретенных дочерних предприятий и их эквивалентов	4 294
<b>Поступление денежных средств и их эквивалентов при приобретении</b>	<b>4 194</b>

Вознаграждение в неденежной форме представляет собой зачет взаимных обязательств по Договору купли-продажи долей и Договору взаимозачета в отношении продажи и приобретения всего выпущенного акционерного капитала Mokati Limited (Кипр).

Информация о важных профессиональных суждениях в отношении приобретения инвестиционного имущества приведена в Примечании 4.

**Приобретение объекта «Большевик».** 31 марта 2015 г. Группа приобрела за 28 100 тыс. долл. США, 100-процентную долю в капитале Blandid Limited (Кипр), которой принадлежит 50,1% долей в капитале Solorita Holding Limited (Кипр). Компании Solorita Holding Limited принадлежит 100% в капитале компании Asabelle Limited (Кипр), которая является собственником Nezorai Limited (Кипр), Finance Marekkon Limited (Кипр) и Merissania Limited (Кипр). Этим трем компаниям принадлежит бизнес-центр «Большевик» в Москве. Приобретенные компании представляют собой группу чистых активов, а не предприятий в соответствии с определениями МСФО (IFRS) 3 «Объединение бизнеса», так как Группа приобрела физические активы, а не сопутствующие процессы.

**27 Приобретения и выбытия (продолжение)**

Ниже представлена информация о приобретенных активах и принятых обязательствах:

<i>Тыс. долл. США</i>	<b>Определенная стоимость</b>
Денежные средства и их эквиваленты	2 389
Займы выданные	9 977
Предоплаты	6 188
НДС к возмещению	2 032
Торговая и прочая дебиторская задолженность	28 576
Авансовые платежи по текущему налогу на прибыль	103
Отложенный налоговый актив	7 785
Инвестиционное имущество	194 537
Кредиты и займы	(177 621)
Депозиты арендаторов	(1 046)
Арендный доход будущих периодов	(4 026)
Обязательства по текущему налогу на прибыль	(245)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(12 561)
<hr/>	
<b>Определенных стоимость идентифицируемых чистых активов приобретенного совместного предприятия</b>	<b>56 088</b>
За вычетом доли, принадлежащей партнеру по совместному предприятию	(27 988)
<hr/>	
<b>Итого вознаграждение, уплаченное при приобретении</b>	<b>(28 100)</b>
За вычетом вознаграждения в неденежной форме	28 000

Вознаграждение в неденежной форме представляет собой зачет взаимных обязательств по Договору купли-продажи долей и Договору взаимозачета в отношении продажи и приобретения всего выпущенного акционерного капитала Blandid Limited (Кипр).

Информация о важных профессиональных суждениях в отношении приобретения инвестиционного имущества приведена в Примечании 4.

**Приобретение объекта «Легенда Цветного».** 12 мая 2015 г. Группа приобрела за 72 100 тыс. долл. США, 100-процентную долю в капитале Sabaton Holdings Limited (Кипр), которой принадлежит 50,5% долей в капитале Narvi Finance Limited (Кипр). Narvi Finance Limited принадлежит 100% в капитале Goldstyle Holdings Limited (Кипр), которая является собственником офисного центра «Легенда Цветного» в Москве. Приобретенные компании представляют собой группу чистых активов, а не предприятий в соответствии с определениями МСФО (IFRS) 3 «Объединение бизнеса», так как Группа приобрела физические активы, а не сопутствующие процессы.

## 27 Приобретения и выбытия (продолжение)

Ниже представлена информация о приобретенных активах и принятых обязательствах:

<i>Тыс. долл. США</i>	<b>Определенная стоимость</b>
Денежные средства и их эквиваленты	1 792
Займы выданные	12
Предоплаты	774
Торговая и прочая дебиторская задолженность	4 287
Отложенный налоговый актив	922
Инвестиционное имущество	402 449
Кредиты и займы	(237 429)
Депозиты арендаторов	(4 608)
Арендный доход будущих периодов	(4 957)
Обязательства по текущему налогу на прибыль	(413)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(20 056)
<b>Определенная стоимость идентифицируемых чистых активов приобретенных дочерних предприятий</b>	<b>142 773</b>
За вычетом неконтролирующей доли участия	(70 673)
<b>Итого вознаграждение, уплаченное при приобретении</b>	<b>(72 100)</b>
За вычетом вознаграждения в неденежной форме	72 000
За вычетом денежных средств приобретенных дочерних предприятий и их эквивалентов	1 792
<b>Поступление денежных средств и их эквивалентов при приобретении</b>	<b>1 692</b>

Вознаграждение в неденежной форме представляет собой зачет взаимных обязательств по Договору купли-продажи долей и Договору взаимозачета в отношении продажи и приобретения всего выпущенного акционерного капитала Sabaton Holdings Limited (Кипр).

Информация о важных профессиональных суждениях в отношении приобретения инвестиционного имущества приведена в Примечании 4.

**Приобретение Sharezone.** 26 июня 2015 г. Группа приобрела за 232 400 тыс. долл. США, 100-процентную долю в капитале Sharezone Capital Limited (Кипр), которой принадлежит 100% в капитале (1) Le Fortaco Limited (Кипр), собственника офисного центра «ЛеФорт» в Москве, (2) Krugozor Business Center (Cyprus) Limited, собственника офисного центра «Кругозор» в Москве, и (3) Business Center Stanislavsky (Cyprus) Limited, собственника офисного центра «Станиславский» в Москве. Приобретенные компании представляют собой группу чистых активов, а не предприятий в соответствии с определениями МСФО (IFRS) 3 «Объединение бизнеса», так как Группа приобрела физические активы, а не сопутствующие процессы.

**Группа O1 Properties****Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2016 год****27 Приобретения и выбытия (продолжение)**

Ниже представлена информация о приобретенных активах и принятых обязательствах:

<i>Тыс. долл. США</i>	<b>Определенная стоимость</b>
Денежные средства и их эквиваленты	5 965
Займы выданные	22 792
Предоплаты	1 031
Торговая и прочая дебиторская задолженность	12 865
Авансовые платежи по текущему налогу на прибыль	1 283
Отложенный налоговый актив	21 531
Инвестиционное имущество	741 454
Кредиты и займы	(432 478)
Депозиты арендаторов	(13 513)
Обязательства по аренде земли	(13 581)
Арендный доход будущих периодов	(13 939)
Обязательства по текущему налогу на прибыль	(67)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(100 943)
<b>Определенная стоимость идентифицируемых чистых активов приобретенных дочерних предприятий</b>	<b>232 400</b>
<b>Итого вознаграждение, уплаченное при приобретении</b>	<b>(232 400)</b>
За вычетом вознаграждения в неденежной форме	232 300
За вычетом денежных средств приобретенных дочерних предприятий и их эквивалентов	5 965
<b>Поступление денежных средств и их эквивалентов при приобретении</b>	<b>5 865</b>

Вознаграждение в неденежной форме представляет собой зачет взаимных обязательств по Договору купли-продажи долей и Договору взаимозачета в отношении продажи и приобретения всего выпущенного акционерного капитала Sharezone Capital Limited (Кипр).

Информация о важных профессиональных суждениях в отношении приобретения инвестиционного имущества приведена в Примечании 4.

**Приобретение объекта «Заречье».** 30 июня 2015 г. Группа приобрела за 57 736 тыс. долл. США, 100-процентную долю в капитале Filmotinia Ventures Ltd (Кипр), которая владеет 100% капитала ООО «Управляющая компания «Прогресс» (Россия). ООО «Управляющая компания «Прогресс» принадлежит 100% в капитале ООО «Заречье» (Россия), которое является собственником офисного центра «Заречье» в Москве. Приобретенные компании представляют собой группу чистых активов, а не предприятий в соответствии с определениями МСФО (IFRS) 3 «Объединение бизнеса», так как Группа приобрела физические активы, а не сопутствующие процессы.

Ниже представлена информация о приобретенных активах и принятых обязательствах:

<i>Тыс. долл. США</i>	<b>Определенная стоимость</b>
Денежные средства и их эквиваленты	350
НДС к возмещению	206
Торговая и прочая дебиторская задолженность	325
Отложенный налоговый актив	1 848
Инвестиционное имущество	118 030
Кредиты и займы	(60 753)
Обязательства по аренде земли	(2 076)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(194)
<b>Определенная стоимость идентифицируемых чистых активов приобретенных дочерних предприятий</b>	<b>57 736</b>
<b>Итого вознаграждение, уплаченное при приобретении</b>	<b>(57 736)</b>
За вычетом денежных средств приобретенных дочерних предприятий и их эквивалентов	350
За вычетом торговой и прочей кредиторской задолженности	57 726
<b>Поступление денежных средств и их эквивалентов при приобретении</b>	<b>340</b>

**27 Приобретения и выбытия (продолжение)**

Общее вознаграждение, уплаченное при приобретении, представляет собой 3 953 794 акции класса «В», выпущенные Группой O1 Properties в адрес ICT Holding Limited. Информация об условиях выпуска акций приведена в Примечании 15.

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

Ниже представлена информация о приобретенных активах и принятых обязательствах:

<i>Тыс. долл. США</i>	<b>Определенная стоимость</b>
Денежные средства и их эквиваленты	89
Займы выданные	6
Предоплаты	94
НДС к возмещению	2
Торговая и прочая дебиторская задолженность	2 623
Авансовые платежи по текущему налогу на прибыль	9
Отложенный налоговый актив	7 049
Инвестиционное имущество	46 734
Основные средства	421
Депозиты арендаторов	(654)
Отложенное налоговое обязательство	(1)
Арендный доход будущих периодов	(305)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(2 192)
<b>Определенная стоимость идентифицируемых чистых активов приобретенных дочерних предприятий</b>	<b>53 875</b>
<b>Итого вознаграждение, уплаченное при приобретении</b>	<b>(53 875)</b>
За вычетом вознаграждения в неденежной форме	43 875
За вычетом денежных средств приобретенных дочерних предприятий и их эквивалентов	89
<b>Отток денежных средств и их эквивалентов при покупке</b>	<b>(9 911)</b>

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

Информация о важных профессиональных суждениях в отношении приобретения инвестиционного имущества приведена в Примечании 4.

**Продажа объекта «Дукат III».** 25 марта 2015 г. Группа продала 100-процентную долю в капитале Mokati Limited (Кипр), которой принадлежит 100% долей в капитале ООО «Гашека Риэлти» (Россия), компании, являющейся собственником офисного центра «Дукат III» в Москве.

## 27 Приобретения и выбытия (продолжение)

Ниже представлена информация о выбывших активах и обязательствах, а также о финансовом результате:

<i>Тыс. долл. США</i>	<b>Балансовая стоимость</b>
Денежные средства и их эквиваленты	4 294
Займы выданные	25 434
Предоплаты	722
НДС к возмещению	248
Торговая и прочая дебиторская задолженность	4 008
Авансовые платежи по текущему налогу на прибыль	9
Отложенный налоговый актив	632
Инвестиционное имущество	395 631
Кредиты и займы	(234 054)
Депозиты арендаторов	(1 950)
Обязательства по аренде земли	(1 339)
Отложенное налоговое обязательство	(39 264)
Арендный доход будущих периодов	(6 101)
Обязательства по текущему налогу на прибыль	(14)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(121 209)
<b>Балансовая стоимость идентифицируемых чистых активов выбывших дочерних предприятий</b>	<b>27 047</b>
<b>Прибыль от выбытия</b>	<b>39 953</b>
За вычетом реклассификации влияния пересчета в валюту представления отчетности	180 313
<b>Чистый убыток от выбытия, включая реклассификацию резерва курсовых разниц при пересчете из других валют после выбытия дочерних предприятий</b>	<b>(140 360)</b>
<b>Итого вознаграждение, полученное при продаже</b>	<b>67 000</b>
За вычетом вознаграждения в неденежной форме	(67 000)
За вычетом денежных средств проданного дочерних предприятий и их эквивалентов	(4 294)
<b>Выбытие денежных средств и их эквивалентов при продаже</b>	<b>(4 294)</b>

Вознаграждения в неденежной форме представляет собой зачет взаимных обязательств по Договору купли-продажи долей и Договору взаимозачета в отношении продажи и приобретения всего выпущенного акционерного капитала Gasheka Realty Limited (Россия).

**Выбытие объекта «Большевик».** 25 марта 2015 г. Группа продала 100-процентную долю в капитале Blandid Limited (Кипр), которой принадлежит 50,1% долей в капитале Solorita Holding Limited (Кипр). Компании Solorita Holding Limited принадлежит 100% в капитале компании Asabelle Limited (Кипр), которая является собственником Nezorai Limited (Кипр), Finance Marekkon Limited (Кипр) и Merissania Limited (Кипр). Этим трем компаниям принадлежит бизнес-центр «Большевик» в Москве.

**Группа O1 Properties****Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2016 год****27 Приобретения и выбытия (продолжение)**

Ниже представлена информация о выбывших активах и обязательствах, а также о финансовом результате:

<i>Тыс. долл. США</i>	<b>Балансовая стоимость</b>
Денежные средства и их эквиваленты	2 389
Займы выданные	9 977
Предоплаты	6 188
НДС к возмещению	2 032
Торговая и прочая дебиторская задолженность	28 576
Авансовые платежи по текущему налогу на прибыль	103
Отложенный налоговый актив	7 785
Инвестиционное имущество	191 598
Кредиты и займы	(177 621)
Депозиты арендаторов	(1 046)
Отложенное налоговое обязательство	(30 004)
Арендный доход будущих периодов	(4 026)
Обязательства по текущему налогу на прибыль	(245)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(12 561)
<b>Балансовая стоимость идентифицируемых чистых активов выбывших дочерних предприятий и совместного предприятия</b>	<b>23 145</b>
За вычетом доли, принадлежащей партнеру по совместному предприятию	(11 549)
<b>Прибыль от выбытия</b>	<b>16 404</b>
За вычетом реклассификации влияния пересчета в валюту представления отчетности	27 448
<b>Чистый убыток от выбытия, включая реклассификацию резерва курсовых разниц при пересчете из других валют после выбытия дочерних предприятий и совместного предприятия</b>	<b>(11 044)</b>
<b>Итого вознаграждение, полученное при продаже</b>	<b>28 000</b>
За вычетом вознаграждения в неденежной форме	(28 000)

Вознаграждение в неденежной форме представляет собой зачет взаимных обязательств по Договору купли-продажи долей и Договору взаимозачета в отношении продажи и приобретения всего выпущенного акционерного капитала Blandid Limited (Кипр).

**Выбытие объекта «Легенда Цветного».** 5 мая 2015 г. Группа продала 100-процентную долю в капитале Sabaton Holdings Limited (Кипр), которой принадлежит 50,5% долей в капитале Narvi Finance Limited (Кипр). Narvi Finance Limited принадлежит 100% в капитале Goldstyle Holdings Limited (Кипр), которая является собственником офисного центра «Легенда Цветного» в Москве.

Ниже представлена информация о выбывших активах и обязательствах, а также о финансовом результате:

<i>Тыс. долл. США</i>	<b>Балансовая стоимость</b>
Денежные средства и их эквиваленты	1 792
Займы выданные	12
Предоплаты	774
Торговая и прочая дебиторская задолженность	4 285
Отложенный налоговый актив	922
Инвестиционное имущество	401 546
Кредиты и займы	(237 429)
Депозиты арендаторов	(4 608)
Отложенное налоговое обязательство	(34 282)
Арендный доход будущих периодов	(4 957)
Обязательства по текущему налогу на прибыль	(411)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(20 056)

**Группа O1 Properties****Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2016 год****27 Приобретения и выбытия (продолжение)**

<i>Тыс. долл. США</i>	<b>Балансовая стоимость</b>
<b>Балансовая стоимость идентифицируемых чистых активов выбывших дочерних предприятий</b>	<b>107 588</b>
За вычетом неконтролирующей доли участия	(53 256)
<b>Прибыль от выбытия</b>	<b>17 668</b>
За вычетом реклассификации влияния пересчета в валюту представления отчетности, относимого на собственников Группы, из прочего совокупного дохода в состав прибыли или убытка за период	19 202
<b>Чистый убыток от выбытия, включая реклассификацию резерва курсовых разниц при пересчете из других валют после выбытия дочерних предприятий, относимый на собственников Группы</b>	<b>(1 534)</b>
За вычетом реклассификации влияния пересчета в валюту представления отчетности, относимого на неконтролирующую долю участия	18 823
<b>Чистый убыток от выбытия, включая реклассификацию резерва курсовых разниц при пересчете из других валют после выбытия дочерних предприятий</b>	<b>(20 357)</b>
<b>Итого вознаграждение, полученное при продаже</b>	<b>72 000</b>
За вычетом вознаграждения в неденежной форме	(72 000)
За вычетом денежных средств проданных дочерних предприятий и их эквивалентов	(1 792)
<b>Выбытие денежных средств и их эквивалентов при продаже</b>	<b>(1 792)</b>

Вознаграждение в неденежной форме представляет собой зачет взаимных обязательств по Договору купли-продажи долей и Договору взаимозачета в отношении продажи и приобретения всего выпущенного акционерного капитала Sabaton Holdings Limited (Кипр).

**Выбытие объекта Sharezone.** 22 июня 2015 г. Группа продала 100-процентную долю в капитале Sharezone Capital Limited (Кипр), которой принадлежит 100% участия в капитале (1) Le Fortaco Limited (Кипр), собственника офисного центра «ЛеФорт» в Москве, (2) Krugozor Business Center (Cyprus) Limited, собственника офисного центра «Кругозор» в Москве, и (3) Business Center Stanislavsky (Cyprus) Limited, собственника офисного центра «Станиславский» в Москве.

Ниже представлена информация о выбывших активах и обязательствах, а также о финансовом результате:

<i>Тыс. долл. США</i>	<b>Балансовая стоимость</b>
Денежные средства и их эквиваленты	5 965
Займы выданные	22 792
Предоплаты	1 031
Торговая и прочая дебиторская задолженность	12 886
Авансовые платежи по текущему налогу на прибыль	1 283
Отложенный налоговый актив	21 531
Инвестиционное имущество	741 326
Кредиты и займы	(432 478)
Депозиты арендаторов	(13 513)
Обязательства по аренде земли	(13 581)
Отложенное налоговое обязательство	(69 708)
Арендный доход будущих периодов	(13 939)
Обязательства по текущему налогу на прибыль	(67)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(100 943)
<b>Балансовая стоимость идентифицируемых чистых активов выбывших дочерних предприятий</b>	<b>162 585</b>



## 27 Приобретения и выбытия (продолжение)

<i>Тыс. долл. США</i>	<b>Балансовая стоимость</b>
<b>Прибыль от выбытия</b>	<b>69 715</b>
За вычетом реклассификации влияния пересчета в валюту представления отчетности	256 861
<b>Чистый убыток от выбытия, включая реклассификацию резерва курсовых разниц при пересчете из других валют после выбытия дочерних предприятий</b>	<b>(187 146)</b>
<b>Итого вознаграждение, полученное при продаже</b>	<b>232 300</b>
За вычетом вознаграждения в неденежной форме	(232 300)
За вычетом денежных средств проданных дочерних предприятий и их эквивалентов	(5 965)
<b>Выбытие денежных средств и их эквивалентов при продаже</b>	<b>(5 965)</b>

Вознаграждение в неденежной форме представляет собой зачет взаимных обязательств по Договору купли-продажи долей и Договору взаимозачета в отношении продажи и приобретения всего выпущенного акционерного капитала Sharezone Capital Limited (Кипр).

**Выбытие объекта «Авион».** 31 декабря 2015 г. Группа продала связанной стороне свою 100-процентную долю участия в Stibilac Limited (Кипр) и Valnaz Investments Limited (Кипр), владеющих 100% долей в Avion Corporate Business Center (Кипр).

Ниже представлена информация о выбывших активах и обязательствах, а также о финансовом результате:

<i>Тыс. долл. США</i>	<b>Балансовая стоимость</b>
Денежные средства и их эквиваленты	997
Займы выданные	129
Торговая и прочая дебиторская задолженность	5 637
Авансовые платежи по текущему налогу на прибыль	86
Инвестиционное имущество	47 119
Кредиты и займы	(53 160)
Депозиты арендаторов	(1 308)
Отложенное налоговое обязательство	(4 147)
Арендный доход будущих периодов	(1 391)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(4 715)
<b>Балансовая стоимость идентифицируемых чистых активов выбывших дочерних предприятий</b>	<b>(10 753)</b>
<b>Прибыль от выбытия</b>	<b>10 753</b>
За вычетом реклассификации влияния пересчета в валюту представления отчетности	(24 169)
<b>Чистая прибыль от выбытия, включая реклассификацию резерва курсовых разниц при пересчете из других валют после выбытия дочерних предприятий</b>	<b>34 922</b>
<b>Итого вознаграждение, полученное при продаже</b>	<b>-</b>
За вычетом денежных средств проданных дочерних предприятий и их эквивалентов	(997)
<b>Выбытие денежных средств и их эквивалентов при продаже</b>	<b>(997)</b>

**Прочие выбытия.** В 2016 и 2015 гг. Группа также продала ряд небольших дочерних предприятий, что не оказало существенного влияния на данную консолидированную финансовую отчетность.

#### **28 События после отчетной даты**

В феврале 2017 года было проведено рефинансирование части рублевых облигаций за счет выпуска облигаций в долларах США номинальной стоимостью 335 000 тыс. долл. США со сроком погашения в январе 2021 года и ставкой процента по договору в размере 7%. Облигации были выпущены компанией, которая находится под контролем Конечного контролирующего акционера, и были размещены на Московской бирже.

Информация о значительных колебаниях обменных курсов иностранных валют в течение 2017 года приведена в Примечании 2.