***Группа O1 Properties***

Сокращенная консолидированная промежуточная финансовая информация

30 июня 2017 года (неаудированные данные)

##### СОДЕРЖАНИЕ

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ ПО ОБЗОРНОЙ ПРОВЕРКЕ СОКРАЩЕННОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ПРОМЕЖУТОЧНОЙ ФИНАНСОВОЙ ИНФОРМАЦИИ**

**СОКРАЩЕННАЯ КОНСОЛИДИРОВАННАЯ ПРОМЕЖУТОЧНАЯ ФИНАНСОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ**

Сокращенный консолидированный промежуточный отчет о финансовом положении 5

Сокращенный консолидированный промежуточный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе 6

Сокращенный консолидированный промежуточный отчет об изменениях в собственном капитале 7

Сокращенный консолидированный промежуточный отчет о движении денежных средств 8

**ПРИМЕЧАНИЯ К СОКРАЩЕННОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ПРОМЕЖУТОЧНОЙ ФИНАНСОВОЙ ИНФОРМАЦИИ**

[1 Общие сведения 9](#_Toc494378976)

[2 Условия осуществления хозяйственной деятельности Группы 12](#_Toc494378977)

[3 Основа подготовки информации 13](#_Toc494378978)

[4 Важные расчетные оценки и профессиональные суждения в применении учетной политики 15](#_Toc494378979)

[5 Сегментная информация 16](#_Toc494378980)

[6 Инвестиционная недвижимость 16](#_Toc494378981)

[7 Займы выданные 19](#_Toc494378982)

[8 Торговая и прочая дебиторская задолженность 19](#_Toc494378983)

[9 Заемные средства 19](#_Toc494378984)

[10 Торговая и прочая кредиторская задолженность 23](#_Toc494378985)

[11 Акционерный капитал и эмиссионный доход 24](#_Toc494378986)

[12 Чистый арендный доход 25](#_Toc494378987)

[13 Общехозяйственные и административные расходы и прочие операционные расходы 26](#_Toc494378988)

[14 Финансовые доходы и расходы 27](#_Toc494378989)

[15 Управление финансовыми рисками 27](#_Toc494378990)

[16 Условные и фактические обязательства, операционные риски 27](#_Toc494378991)

[17 Справедливая стоимость 31](#_Toc494378992)

[18 Операции со связанными сторонами 34](#_Toc494378993)

[19 Приобретения и выбытия 36](#_Toc494378994)

[20 События после отчетной даты 37](#_Toc494378995)

**Заключение независимых аудиторов
по обзорной проверке
сокращенной консолидированной промежуточной финансовой информации**

**Участникам**

**O1 Properties Limited**

**Вступление**

Мы провели обзорную проверку прилагаемого сокращенного консолидированного промежуточного отчета о финансовом положении O1 Properties Limited (далее «Компания») и ее дочерних предприятий (далее совместно именуемых «Группа») по состоянию на 30 июня 2017 года и соответствующих сокращенных консолидированных промежуточных отчетов о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, изменениях в собственном капитале и движении денежных средств за шесть месяцев, закончившихся на указанную дату, а также примечаний к сокращенной консолидированной промежуточной финансовой информации на
страницах 5–37. Руководство несет ответственность за подготовку и представление данной сокращенной консолидированной промежуточной финансовой информации в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность». Наша ответственность состоит в выражении вывода в отношении данной сокращенной консолидированной промежуточной финансовой информации на основании проведенной нами обзорной проверки.

**Объем обзорной проверки**

Мы провели обзорную проверку в соответствии с Международным стандартом по обзорной проверке 2410 «Обзорная проверка промежуточной финансовой информации, проводимая независимым аудитором предприятия». Обзорная проверка промежуточной финансовой информации заключается в направлении запросов, главным образом сотрудникам, отвечающим за финансовые вопросы и вопросы бухгалтерского учета, а также в проведении аналитических и прочих обзорных процедур. Обзорная проверка предполагает существенно меньший объем работ по сравнению с аудитом, проводимым в соответствии с Международными стандартами аудита, вследствие чего не позволяет нам получить уверенность в том, что нам стало известно обо всех существенных обстоятельствах, которые могли бы быть обнаружены в ходе аудита. Соответственно, мы не выражаем аудиторское мнение.

**Вывод**

По результатам проведенной обзорной проверки мы не обнаружили фактов, которые дали бы нам основания полагать, что прилагаемая сокращенная консолидированная промежуточная финансовая информация по состоянию на 30 июня 2017 года и за шесть месяцев, закончившихся на указанную дату, не подготовлена во всех существенных аспектах в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность».

**Прочие сведения**

*Ответственность аудиторов*

Настоящее заключение, включая представленный в нем вывод, подготовлено исключительно для сведения участников Компании, рассматриваемых совместно. Выражая упомянутый вывод, 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 оно может поступить.

**KPMG Limited**

**Certified Public Accountants and Registered Auditors**

14 Эсперидон Стрит

1087 Никосия

Республика Кипр

 сентября 2017 г.

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| *Тыс. долл. США* |  | **Прим.** |  | **30 июня 2017 г.** |  | **31 декабря 2016 г.** |
| **АКТИВЫ** |  |  |  |  |  |  |
| **Внеоборотные активы** |  |  |  |  |  |  |
| Основные средства |  |  |  | 21 223 |  | 22 091 |
| Инвестиционная недвижимость |  | 6 |  | 3 634 481 |  | 3 674 942 |
| Инвестиции в совместное предприятие |  |  |  | 9 698 |  | 10 103 |
| Займы выданные |  | 7 |  | 296 240 |  | 289 105 |
| Предоплаты и расходы будущих периодов |  |  |  | 8 151 |  | 4 792 |
| Актив по отложенному налогу на прибыль |  |  |  | 86 446 |  | 79 587 |
| **Итого внеоборотных активов** |  |  |  | **4 056 239** |  | **4 080 620** |
| **Оборотные активы** |  |  |  |  |  |  |
| Производные финансовые инструменты |  | 16 |  | 2 622 |  | 1 369 |
| Займы выданные |  | 7 |  | 719 |  | 644 |
| Предоплаты и расходы будущих периодов |  |  |  | 6 510 |  | 5 508 |
| НДС к возмещению |  |  |  | 696 |  | 2 510 |
| Торговая и прочая дебиторская задолженность |  | 8 |  | 65 069 |  | 42 111 |
| Авансовые платежи по текущему налогу на прибыль |  |  |  | 2 115 |  | 778 |
| Денежные средства и их эквиваленты |   |   |   | 104 258 |   | 107 988 |
| **Итого оборотных активов** |  |  |  | **181 989** |  | **160 908** |
| **ИТОГО АКТИВОВ** |  |  |  | **4 238 228** |  | **4 241 528** |
| **ОБЯЗАТЕЛЬСТВА** |  |  |  |  |  |  |
| **Долгосрочные обязательства** |  |  |  |  |  |  |
| Заемные средства |  | 9 |  | 2 966 884 |  | 2 850 177 |
| Депозиты арендаторов |  |  |  | 38 465 |  | 47 022 |
| Обязательство по отложенному налогу на прибыль |   |  |   | 83 298 |   | 88 171 |
| **Итого долгосрочных обязательств** |   |   |   | **3 088 647** |  | **2 985 370** |
| **Краткосрочные обязательства** |  |  |  |  |  |  |
| Заемные средства |  | 9 |  | 59 206 |  | 67 477 |
| Производные финансовые инструменты |  | 16 |  | 4 188 |  | 7 942 |
| Депозиты арендаторов |  |  |  | 4 985 |  | 4 558 |
| Отложенный арендный доход |  |  |  | 68 131 |  | 85 979 |
| Обязательство по текущему налогу на прибыль |  |  |  | 2 462 |  | 1 290 |
| Торговая и прочая кредиторская задолженность |  | 10 |  | 47 660 |  | 93 731 |
| **Итого краткосрочных обязательств** |  |  |  | **186 632** |  | **260 977** |
| **ИТОГО ОБЯЗАТЕЛЬСТВ** |  |  |  | **3 275 279** |  | **3 246 347** |
| **СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ** |  |  |  |  |  |  |
| Акционерный капитал и эмиссионный доход |  | 11 |  | 1 194 359 |  | 1 194 359 |
| Резерв по переоценке недвижимости |  |  |  | 14 963 |  | 15 898 |
| Резерв накопленных курсовых разниц при пересчете операций в иностранной валюте |  |  |  | (5 636) |  | (60 063) |
| Нераспределенная прибыль |   |  |  | (287 002) |   | (200 004) |
| **Собственный капитал, причитающийся собственникам Компании** |  |  |  | **916 684** |  | **950 190** |
| **Неконтролирующая доля** |   |   |   | **46 265** |   | **44 991** |
| **ИТОГО СОБСТВЕННОГО КАПИТАЛА** |  |  |  | **962 949** |  | **995 181** |
| **ИТОГО СОБСТВЕННОГО КАПИТАЛА И ОБЯЗАТЕЛЬСТВ** |  |  |  | **4 238 228** |  | **4 241 528** |

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

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

Дмитрий Минц, директор Томаш Замиара, директор

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

Александр Островский, директор Александр Эрдман, директор

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  | **За 6 месяцев, закончившихся 30 июня** |
| *Тыс. долл. США* | **Прим.** | **2017 г.** | **2016 г.** |
|  |  |  |  |
| Арендный доход |  | 164 999 | 166 992 |
| Операционные расходы по инвестиционной недвижимости | 12 | (27 929) | (12 840) |
|  |   |   |   |
|  |  |  |  |
| **Чистый арендный доход** | 12 | **137 070** | **154 152** |
|  |  |  |  |
| Чистый убыток от изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости | 6 | (143 753) | (448 190) |
| Общехозяйственные и административные расходы | 13 | (9 550) | (8 185) |
| Прочие операционные расходы | 13 | (2 911) | (2 020) |
| Прочие операционные доходы |  | 717 | 277 |
| Финансовые доходы | 14 | 14 918 | 13 936 |
| Финансовые расходы | 14 | (123 836) | (128 424) |
| Доля в результатах деятельности совместного предприятия |  | (31 525) | (11 613) |
| Прибыль – за вычетом убытков – от пересчета операций в иностранной валюте | 2 | 62 720 | 315 473 |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
| **Убыток до налогообложения** |  | **(96 150)** | **(114 594)** |
| Налоговый кредит/(расход) по налогу на прибыль |  | 8 219 | (3 540) |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
| **Убыток за период** |  | **(87 931)** | **(118 134)** |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
| **Прочий совокупный доход/(убыток):** |  |  |  |
| *Статьи, которые могут быть впоследствии реклассифицированы в состав прибыли или убытка:* |  |  |  |
| Влияние пересчета результатов деятельности иностранных подразделений в валюту представления финансовой отчетности |  | 25 514 | 103 449 |
| Доля в прочем совокупном доходе совместного предприятия |  | 31 120 | 8 152 |
|  |  |  |  |
| *Статьи, которые не будут впоследствии реклассифицированы в состав прибыли или убытка:* |  |  |  |
| Переоценка основных средств |  | (1 224) | (2 647) |
| Отложенный налоговый актив по резерву по переоценке недвижимости |  | 289 | 441 |
|  |   |   |   |
|  |  |  |  |
| **Итого прочего совокупного дохода за период** |  | **55 699** | **109 395** |
|  |  |   |   |
|  |  |  |  |
| **Итого совокупного убытка за период** |  | **(32 232)** | **(8 739)** |
|  |  |   |   |
|  |  |  |  |
| **Убыток, причитающийся:** |  |  |  |
|  - собственникам Компании |  | (86 998) | (117 653) |
|  - держателям неконтролирующей доли |  | (933) | (481) |
|  |   |   |   |
|  |  |  |  |
| **Общий совокупный (убыток)/доход, причитающийся:** |  |  |  |
|  - собственникам Компании |  | (33 506) | (17 971) |
|  - держателям неконтролирующей доли |  | 1 274 | 9 232 |
|  |   |   |   |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | **Собственный капитал, причитающийся собственникам Компании** |  |  |
| *Тыс. долл. США* | **Прим.** | **Устав-ный капитал** | **Эмиссион-ный доход** | **Резерв по переоценке недвижи-мости** | **Резерв накопленных курсовых разниц при пересчете операций в иностранной валюте** | **Нераспреде-ленная прибыль** | **Итого** | **Неконтролирую-щая доля** | **Итого собствен-ного капитала** |
|   |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **Остаток на 1 января 2016 г.** |  | **1 139** | **1 193 219** | **18 215** | **(192 258)** | **11 946** | **1 032 261** | **43 146** | **1 075 407** |
|   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
|   |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **Общий совокупный (убыток)/доход** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Убыток за период |  | - | - | - | - | (117 653) | (117 653) | (481) | (118 134) |
| Прочий совокупный (убыток)/доход за период |  | - | - | (2 206) | 101 888 | - | 99 682 | 9 713 | 109 395 |
|   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
|   |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Общий совокупный (убыток)/доход за период |  | - | - | (2 206) | 101 888 | (117 653) | (17 971) | 9 232 | (8 739) |
|   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
|   |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **Операции с собственниками Компании** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **Взносы и выплаты** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Выпуск акций для высшего руководства | 9 | 1 | - | - | - | - | 1 | - | 1 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|   |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **Остаток на 30 июня 2016 г.** |  | **1 140** | **1 193 219** | **16 009** | **(90 370)** | **(105 707)** | **1 014 291** | **52 378** | **1 066 669** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **Остаток на 1 января 2017 г.** |  | **1 140** | **1 193 219** | **15 898** | **(60 063)** | **(200 004)** | **950 190** | **44 991** | **995 181** |
|   |   |   |   |   |   |   |   |   |  |
|   |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **Общий совокупный (убыток)/доход** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Убыток за период |  | - | - | - | - | (86 998) | (86 998) | (933) | (87 931) |
| Прочий совокупный (убыток)/доход за период |  | - | - | (935) | 54 427 | - | 53 492 | 2 207 | 55 699 |
|   |   |  |  |  |  |  |  |  |  |
|   |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Общий совокупный (убыток)/доход за период |  | - | - | (935) | 54 427 | (86 998) | (33 506) | 1 274 | (32 232) |
|   |   |  |  |  |  |  |  |  |  |
|   |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **Остаток на 30 июня 2017 г.** |  | **1 140** | **1 193 219** | **14 963** | **(5 636)** | **(287 002)** | **916 684** | **46 265** | **962 949** |
|  |   |   |   |   |   |   |   |   |   |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  | **За 6 месяцев, закончившихся 30 июня** |
| *Тыс. долл. США* | **Прим.** | **2017 г.** | **2016 г.** |
| **Убыток до налогообложения** |  | **(96 149)** | **(114 594)** |
| Корректировки: |  |  |  |
| Амортизация | 13 | 318 | 288 |
| Чистый убыток от изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости | 6 | 143 753 | 448 190 |
| Финансовые расходы | 14 | 123 836 | 128 424 |
| Финансовые доходы | 14 | (14 918) | (13 936) |
| Доля в результатах деятельности совместного предприятия |  | 31 525 | 11 613 |
| Прибыль – за вычетом убытков – от пересчета операций в иностранной валюте |  | (62 721) | (315 473) |
| Прочие неденежные корректировки |   | (532) | (247) |
| **Потоки денежных средств от операционной деятельности до учета изменений в оборотном капитале** |  | **125 112** | **144 265** |
|  |  |  |  |
| Чистое уменьшение НДС к возмещению |  | 1 814 | 29 |
| Чистое увеличение торговой и прочей дебиторской задолженности |  | (3 243) | (3 387) |
| Чистое (увеличение)/уменьшение предоплат |  | (1 673) | 1 277 |
| Чистое уменьшение депозитов арендаторов |  | (9 196) | (5 990) |
| Чистое уменьшение отложенного арендного дохода |  | (21 447) | (11 915) |
| Чистое уменьшение торговой и прочей кредиторской задолженности |  | (5 580) | (960) |
| Влияние пересчета в валюту представления отчетности |   | 4 266 | 6 326 |
| **Изменения в оборотном капитале** |  | **(35 059)** | **(14 620)** |
| Налог на прибыль уплаченный |   | (2 937) | (1 546) |
| **Чистый поток денежных средств от операционной деятельности** |  | **87 116** | **128 099** |
|  |   |   |   |
| **Денежные потоки, использованные в инвестиционной деятельности** |  |  |  |
| Расходы на последующее улучшение инвестиционной недвижимости | 6 | (2 936) | (1 217) |
| Оплата аренды земли |  | (1 893) | (1 743) |
| Отток денежных средств в результате приобретения дочерних предприятий | 19 | (35 001) | - |
| Займы выданные |  | (38 079) | (71 634) |
| Погашение займов выданных |  | 17 154 | 48 090 |
| Проценты полученные |   | 491 | 3 400 |
| **Чистый поток денежных средств, использованных в инвестиционной деятельности** |  | **(60 264)** | **(23 104)** |
|  |   |   |   |
| **Денежные потоки, использованные в финансовой деятельности** |  |  |  |
| Привлечение заемных средств |  | 492 610 | - |
| Выплаты по заемным средствам |  | (414 864) | (46 951) |
| Проценты уплаченные |  | (101 892) | (103 186) |
| Дивиденды выплаченные | 11 | (5 000) | - |
| **Чистый поток денежных средств, использованных в финансовой деятельности** |  | **(29 146)** | **(150 137)** |
|  |   |   |   |
|  |  |  |  |
| Влияние изменений валютных курсов на денежные средства и их эквиваленты |  | (1 436) | (1 317) |
|   |   |   |   |
| **Нетто-уменьшение денежных средств и их эквивалентов** |  | **(3 730)** | **(46 459)** |
| Денежные средства и их эквиваленты на начало периода |  | 107 988 | 210 639 |
|   |   |   |   |
|  |  |  |  |
| **Денежные средства и их эквиваленты на конец периода** |  | **104 258** | **164 180** |
|  |   |   |   |

# Общие сведения

Данная сокращенная консолидированная промежуточная финансовая информация O1 Properties Limited (далее − «Компания») и ее дочерних предприятий (далее – «Группа») за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2017 г., была подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности, принятыми к использованию в Европейском союзе (далее – «ЕС»). Аудиторы, проводящие обязательный аудит Группы, выполнили обзорную проверку, но не проводили аудит настоящей сокращенной консолидированной промежуточной финансовой информации.

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

По состоянию на 30 июня 2017 г. основными непосредственными акционерами Компании являлись компании Nori Holding Limited (Кипр), Coniston Management Limited (Кипр) и ряд других компаний, которым принадлежало 70,545%, 18,051% и 11,404% акций класса «A» соответственно (на 31 декабря 2016 г. – 88,596% акций класса «A» принадлежало Nori Holding Limited и 11,404% акций этого же класса принадлежало ряду других компаний). По состоянию на 30 июня 2017 г. держателями акций класса «B» являлись компания Centimila Services Ltd (Кипр), которой принадлежало 56,522% акций класса «В» (на 31 декабря 2016 г. – 51,275%), 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 «B» приводится в Примечании 11.

***Основная деятельность.*** 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 от ее дальнейшего использования. Сегментная информация приводится в Примечании 5.

По состоянию на 30 июня 2017 г. международным рейтинговым агентством Standard & Poor’s Компании был присвоен долгосрочный корпоративный кредитный рейтинг B+ (на 31 декабря
2016 г. – В+).

По состоянию на 30 июня 2017 г. и 31 декабря 2016 г. в состав консолидированных дочерних и совместных предприятий Группы входили следующие:

| **Название** | **Страна учреждения** | **Основной вид деятельности** | **Эффективная доля участия на 30 июня 2017 г., %** | **Эффективная доля участия на 31 декабря 2016 г., %** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
| ЗАО «Алмос» | Российская Федерация | Инвестиционная недвижимость | 82,34 | 82,34 |
| Avrasis Limited (Прим. 19) | Кипр | Инвестиционная недвижимость | 100 | 100 |
| ОАО «Большевик» | Российская Федерация | Инвестиционная недвижимость | 49,813 | 49,813 |
| Business Center Stanislavsky (Cyprus) Limited | Кипр | Инвестиционная недвижимость | 1001 | 1001 |
| Finance Marekkon Limited | Кипр | Инвестиционная недвижимость | 50+1 акция1, 3 | 50+1 акция1, 3 |
| ООО «Фирма «Морава» | Российская Федерация | Инвестиционная недвижимость | 85 | 85 |
| ООО «Гашека Риэлти» | Российская Федерация | Инвестиционная недвижимость | 1001 | 1001 |
| Goldstyle Holdings Limited | Кипр | Инвестиционная недвижимость | 50,51 | 50,51 |
| Krugozor Business Center (Cyprus) Limited | Кипр | Инвестиционная недвижимость | 1001 | 1001 |
| ООО «Квартал 674-675» | Российская Федерация | Инвестиционная недвижимость | 1001 | 1001 |
| Le Fortaco Limited | Кипр | Инвестиционная недвижимость | 1001 | 1001 |
| Levisoma Trading Limited | Кипр | Инвестиционная недвижимость | 1001 | 1001 |
| ООО «Левиум» | Российская Федерация | Инвестиционная недвижимость | 50,521 | 50,521 |
| Merissania Holding Limited | Кипр | Инвестиционная недвижимость | 50+1 акция1, 3 | 50+1 акция1, 3 |
| Mervita Holdings Limited | Кипр | Инвестиционная недвижимость | 1001 | 1001 |
| Meteolook Investments Limited | Кипр | Инвестиционная недвижимость | 1001 | 1001 |
| Nezoral Limited | Кипр | Инвестиционная недвижимость | 50+1 акция1, 3 | 50+1 акция1, 3 |
| Pianconero Investments Limited | Кипр | Инвестиционная недвижимость | 1001 | 1001 |
| ООО «Серебряный город» | Российская Федерация | Инвестиционная недвижимость | 1001 | 1001 |
| Tzortis Limited | Кипр | Инвестиционная недвижимость | 1001 | 1001 |
| ООО «ВКС Инвест» | Российская Федерация | Инвестиционная недвижимость | 100 | 100 |
| ООО «Заречье» | Российская Федерация | Инвестиционная недвижимость | 1001 | 1001 |
| Annabeth Services Limited | Кипр | Инвестиционная недвижимость | 85 | 85 |
| Afelmor Overseas Limited | Кипр | Холдинговая компания | 1001 | 1001 |
| Amortilla Holding Limited | Кипр | Холдинговая компания | 1001 | 1001 |
| Argam Limited | Кипр | Холдинговая компания | 1001 | 1001 |
| Asabelle Limited | Кипр | Холдинговая компания | 50+1 акция1, 3 | 50+1 акция1, 3 |
| Bayroad Group Limited | Британские Виргинские острова | Холдинговая компания | 50+1 акция1, 3 | 50+1 акция1, 3 |
| Bitlena Holdings Limited | Кипр | Холдинговая компания | 100 | 100 |
| Blandid Limited | Кипр | Холдинговая компания | 100 | 100 |
| Cemvertia Investments Ltd | Кипр | Холдинговая компания | 100 | 100 |
| Collins Crest Limited | Британские Виргинские острова | Холдинговая компания | 100 | 100 |
| Filmotinia Ventures Limited | Кипр | Холдинговая компания | 1001 | 1001 |
| Freyamoon Limited | Кипр | Холдинговая компания | 1001 | 1001 |
| Granisforth Investment Limited | Кипр | Холдинговая компания | 50,521 | 50,521 |
| Gunilla Limited | Кипр | Холдинговая компания | 50,5 | 50,5 |
| Hannory Holdings Limited | Кипр | Холдинговая компания | 100 | 100 |
| ООО «Исида» | Российская Федерация | Холдинговая компания | 50,521 | 50,521 |
| Labiumo Holdings Ltd | Кипр | Холдинговая компания | 50,521 | 50,521 |
| Letvion Investments Limited | Кипр | Холдинговая компания | 85 | 85 |
| Lillix Limited (Прим. 19) | Кипр | Холдинговая компания | - | 50+1 акция3 |
| Minesign Limited | Кипр | Холдинговая компания | 1001 | 1001 |
| Mistalda Holdings Limited | Кипр | Холдинговая компания | 50,521 | 50,521 |
| Mokati Limited | Кипр | Холдинговая компания | 100 | 100 |
| Moonbow Limited (Прим. 19) | Кипр | Холдинговая компания | 100 | 100 |
| Mooncrown Limited | Кипр | Холдинговая компания | 100 | 100 |
| Moonpeak Limited | Кипр | Холдинговая компания | 100 | 100 |
| Narvi Finance Limited | Кипр | Холдинговая компания | 50,51 | 50,51 |
| Paremos Limited | Кипр | Холдинговая компания | 100 | 100 |
| Quintiliano Limited | Кипр | Холдинговая компания | 100 | 100 |
| Quotex Limited | Кипр | Холдинговая компания | 1001 | 1001 |
| Ratado Holding Limited | Кипр | Холдинговая компания | 1002 | 1002 |
| Sabaton Holdings Limited | Кипр | Холдинговая компания | 100 | 100 |
| Sharezone Capital Limited | Кипр | Холдинговая компания | 1001 | 1001 |
| Silverflair Limited | Кипр | Холдинговая компания | 100 | 100 |
| Simeona Limited | Кипр | Холдинговая компания | 100 | 100 |
| Solorita Holding Limited | Кипр | Холдинговая компания | 50+1 акция1, 3 | 50+1 акция1, 3 |
| Taavo Enterprises Limited | Кипр | Холдинговая компания | 85 | 85 |
| Thabit Holdings Limited | Кипр | Холдинговая компания | 100 | 100 |
| Theochristel Limited | Кипр | Холдинговая компания | 100 | 100 |
| Unisure Limited | Кипр | Холдинговая компания | 50,521 | 50,521 |
| Vielle Limited | Кипр | Холдинговая компания | 100 | 100 |
| Vivaldi Holdings Limited | Каймановы острова | Холдинговая компания | 1001 | 1001 |
| Wakovia Limited | Кипр | Холдинговая компания | 1001 | 1001 |
| Wizgate Holding Limited | Кипр | Холдинговая компания | 1001 | 1001 |
| Starglance Limited (ранее – Balaton Holding S.à r.l.) | Кипр | Финансовая компания | 1001 | 1001 |
| Belegar Limited | Кипр | Финансовая компания | 1001 | 1001 |
| Chainlord Limited (ранее – Vardarac S.à.r.l.) | Кипр | Финансовая компания | 50,51 | 50,51 |
| Dipotravi Holdings Limited | Кипр | Финансовая компания | 50+1 акция1, 3 | 50+1 акция1, 3 |
| Eagleman Limited | Кипр | Финансовая компания | 100 | 100 |
| Fundin Investments Limited | Кипр | Финансовая компания | 100 | 100 |
| Gisoral Holdings Limited | Кипр | Финансовая компания | 50+1 акция3 | 50+1 акция3 |
| Kinevart Investments Limited | Кипр | Финансовая компания | 1001 | 1001 |
| Kolston Group Limited | Британские Виргинские острова | Финансовая компания | 100 | 100 |
| Lermondo Limited | Кипр | Финансовая компания | 1001 | 100 |
| Lomnia Services Limited | Кипр | Финансовая компания | 1001 | 1001 |
| Moonshard Limited (ранее – Margo S.à r.l.) | Кипр | Финансовая компания | 50,521 | 50,521 |
| Mistmoores Holding Limited (ранее – Silver City Finance S.à r.l.) | Кипр | Финансовая компания | 1001 | 1001 |
| Nokana Limited | Кипр | Финансовая компания | 100 | 100 |
| O1 Properties Finance Plc (ранее – Pareso Limited) | Кипр | Финансовая компания | 100 | 100 |
| Vivaldi Plaza Finance S.à r.l. | Люксембург | Финансовая компания | 1001 | 1001 |
| Wallasey Limited | Кипр | Финансовая компания | 1001 | 1001 |
| ООО «СитиДевелопер» | Российская Федерация | Управляющая компания | 100 | 100 |
| ЗАО «Наш Стандарт» | Российская Федерация | Управляющая компания | 100 | 100 |
| O1 Advisory Limited | Кипр | Управляющая компания | 100 | 100 |
| ЗАО «О1 Пропертиз Менеджмент» | Российская Федерация | Управляющая компания | 100 | 100 |
| ООО «Тепловик» (Прим. 19) | Российская Федерация | Управляющая компания | 100 | 100 |
| Aldino Holding Limited | Кипр | Неактивная компания | 100 | 100 |
| ООО «Констракшн-Инвест» (Прим. 19) | Российская Федерация | Неактивная компания | - | 50+1 акция3 |
| Barkmere Limited | Кипр | Неактивная компания | 100 | 100 |
| Blackheart Limited | Кипр | Неактивная компания | 100 | - |
| Goldflavour Limited | Кипр | Неактивная компания | 100 | 100 |
| Jale Holdings Limited | Кипр | Неактивная компания | 100 | 100 |
| Nikkon Global Ltd | Британские Виргинские острова | Неактивная компания | 100 | 100 |
| Silvershade Limited | Кипр | Неактивная компания | 50+1 акция3 | 50+1 акция3 |
| ЗАО «Старые серебряники» | Российская Федерация | Неактивная компания | 100 | 100 |
| Stoneface Limited | Кипр | Неактивная компания | 100 | - |
|   |   |   |   |   |

1 Предоставлены в качестве обеспечения по кредитам и займам (Прим. 9).

2 Информация о залоге акций Ratado Holding Limited приводится в Примечании 16.

3 Инвестиции Группы в эти предприятия классифицированы как совместное предприятие.

Информация о приобретениях и продажах, осуществленных Группой за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2017 г., и за 2016 год, приводится в Примечании 19.

# Условия осуществления хозяйственной деятельности Группы

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

***Российская Федерация.*** Российский экономический и финансовый рынок демонстрирует признаки развивающегося рынка. Экономику страны отличает высокая зависимость от цен на нефть и газ. Нормативно-правовая база и налоговая система Российской Федерации постоянно уточняются и совершенствуются, однако во многих случаях их положения допускают различные толкования и подвержены частым изменениям (см. Примечание 16). В 2016 и 2017 годах на экономическую ситуацию в России отрицательно повлияли снижение цен на нефть и сохраняющаяся политическая напряженность в регионе, а также международные санкции в отношении многих российских компаний и граждан. В результате в отчетном периоде (шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2017 г.):

* курс ЦБ РФ составлял 60,6569 руб. и 59,0855 руб. за 1 доллар США на 1 января 2017 г. и
30 июня 2017 г. соответственно, в течение шести месяцев, закончившихся 30 июня 2017 г., курс колебался в диапазоне от 55,8453 руб. до 60,6569 руб. за 1 доллар США;
* ключевая ставка рефинансирования ЦБ РФ была снижена с 10% до 9% годовых;
* объем банковского кредитования снизился в связи с тем, что банки продолжали осуществлять пересмотр бизнес-моделей своих заемщиков и их способности выполнять обязательства по погашению задолженности в условиях непредсказуемых изменений курсов валют;
* в 2017 году агентство Fitch Ratings снизило кредитный рейтинг России до отметки BBB-, агентство Standard & Poor’s понизило его до BB+, а агентство Moody’s Investors Service – до отметки Ba1. Fitch Ratings улучшило прогноз с «негативного» до «стабильного» и сохранило суверенный рейтинг России на инвестиционном уровне. Standard & Poor’s улучшило прогноз со «стабильного» до «позитивного», но оставило суверенный рейтинг России ниже инвестиционного уровня. Moody’s Investors Service улучшило прогноз на будущее с «негативного» до «стабильного»;
* доступ некоторых компаний к международным финансовым рынкам с целью привлечения заемных средств был ограничен.

Финансовые рынки по-прежнему характеризуются отсутствием стабильности, частыми и существенными изменениями цен и увеличением спредов по торговым операциям. После 30 июня 2017 г.:

* курс ЦБ РФ колебался в диапазоне от 56,9966 руб. до 60,7503 руб. за 1 доллар США;
* ключевая ставка рефинансирования ЦБ РФ была сохранена на уровне 9% годовых.

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

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 год составил +2,8% по сравнению с 2015 годом. Ожидается, что экономический рост в 2017 году составит 3,1%. 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 последовавшему увеличению располагаемого дохода населения. Росту также способствовало замедление темпов сокращения государственных расходов и увеличение объема инвестиций. 28 июля 2017 г. агентство Moody’s установило кредитный рейтинг страны на уровне Ва3 с благоприятным прогнозом на будущее.

Но несмотря на значительные шаги, предпринимаемые с целью восстановления экономики, доля неопределенности все равно остается, 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 Группы получать новые кредиты на выгодных условиях или на ее способность достичь удовлетворительного оборота.

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

# Основа подготовки информации

***Принципы представления информации.*** Настоящая сокращенная консолидированная промежуточная финансовая информация Группы за шесть месяцев, закончившихся 30 июня
2017 г., подготовлена в соответствии с МСФО (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность». Сокращенная консолидированная промежуточная финансовая информация не включает весь объем информации, требуемой для подготовки полного комплекта финансовой отчетности по МСФО. Вместе с тем, в настоящую сокращенную консолидированную промежуточную финансовую информацию включены отдельные примечания, с тем чтобы разъяснить события и сделки, имеющие важное значение для понимания изменений в финансовом положении и результатах деятельности Группы, которые произошли с момента утверждения последней годовой финансовой отчетности.

Настоящую сокращенную консолидированную промежуточную финансовую информацию следует рассматривать совместно с годовой консолидированной финансовой отчетностью за год, закончившийся 31 декабря 2016 г., подготовленной в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности, принятыми к использованию в ЕС, и в соответствии с требованиями Главы 113 Закона о компаниях Республики Кипр.

Основные принципы учетной политики, использовавшиеся в процессе подготовки настоящей сокращенной консолидированной промежуточной финансовой информации, соответствуют основным принципам учетной политики, использовавшимся при подготовке консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2016 г.

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

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

На 30 июня 2017 г. официальный обменный курс, использованный для пересчета остатков по операциям в иностранной валюте, составлял 59,0855 руб. за 1 доллар США (на 31 декабря
2016 г. – 60,6569 руб. за 1 доллар США); средневзвешенный обменный курс, рассчитываемый на ежедневной основе и использованный для пересчета доходов и расходов за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2017 г., составил 57,9862 руб. за 1 доллар США (за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2016 г., – 70,2583 руб. за 1 доллар США).

***Оценка налогообложения за промежуточный период.*** Расходы по налогу на прибыль отражены в данной сокращенной консолидированной промежуточной финансовой информации на основе наилучшей оценки руководством средневзвешенной эффективной ставки налога на прибыль, которая, как ожидается, будет применяться к прибыли за весь финансовый год. Ставка налога на бóльшую часть прибыли Группы, которая получается в РФ, составляет 20%. Ставка налога на прибыль Группы, получаемую в Республике Кипр, составляет 12,5%.

**Применение новых и пересмотренных стандартов и разъяснений**

В течение шести месяцев, закончившихся 30 июня 2017 г., Группа применяла все новые и пересмотренные МСФО, имеющие отношение к ее деятельности, которые вступили в силу в отношении отчетных периодов, начавшихся 1 января 2017 г. Новые и пересмотренные стандарты и разъяснения не оказали существенного влияния на используемые Группой положения учетной политики.

На дату утверждения настоящей сокращенной консолидированной промежуточной финансовой информации Совет по международным стандартам финансовой отчетности выпустил следующие нормативные документы, которые на указанную дату еще не вступили в силу:

**(i) Стандарты и разъяснения, принятые к использованию в ЕС**

* МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты» (вступает в силу в отношении годовых периодов, начинающихся 1 января 2018 г. или после этой даты).
* МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями» (вступает в силу в отношении годовых периодов, начинающихся 1 января 2018 г. или после этой даты).

**(ii) Стандарты и разъяснения, не принятые к использованию в ЕС**

* МСФО (IFRS) 16 «Аренда» (вступает в силу в отношении годовых периодов, начинающихся 1 января 2019 г. или после этой даты).
* МСФО (IFRS) 17 «Договоры страхования» (вступает в силу в отношении годовых периодов, начинающихся 1 января 2021 г. или после этой даты).
* МСФО (IFRS) 2 «Классификация и оценка операций по выплатам на основе акций» (вступает в силу в отношении годовых периодов, начинающихся 1 января 2018 г. или после этой даты).
* МСФО (IFRS) 4 «Применение МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты» вместе с МСФО (IFRS) 4 «Договоры страхования» (вступает в силу в отношении годовых периодов, начинающихся 1 января 2018 г. или после этой даты).
* МСФО (IAS) 7 «Инициатива в сфере раскрытия информации» (вступает в силу в отношении годовых периодов, начинающихся 1 января 2017 г. или после этой даты).
* МСФО (IAS) 12 «Признание отложенных налоговых активов в отношении нереализованных убытков» (вступает 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)).
* МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями» (вступает 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).
* МСФО (IAS) 40 «Передача инвестиционной недвижимости» (вступает в силу в отношении годовых периодов, начинающихся 1 января 2018 г. или после этой даты).
* Разъяснение КРМФО (IFRIC) 23 «Неопределенность в отношении расчета налога на прибыль» (вступает в силу в отношении годовых периодов, начинающихся 1 января
2019 г. или после этой даты).

По оценкам Совета директоров, принятие этих стандартов финансовой отчетности в будущих периодах не окажет значительного влияния на финансовую отчетность Компании, за исключением МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты», МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями» и МСФО (IFRS) 16 «Аренда». Влияние перечисленных новых стандартов на консолидированную финансовую отчетность Группы разъясняется в консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2016 г.

# Важные расчетные оценки и профессиональные суждения в применении учетной политики

Подготовка сокращенной консолидированной промежуточной финансовой информации требует от руководства подготовки профессиональных суждений, расчетных оценок и допущений, оказывающих влияние на применяемые принципы учетной политики и балансовую стоимость активов, обязательств, доходов и расходов. 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 сокращенной консолидированной промежуточной финансовой информации, и оценки, результатом которых могут быть значительные корректировки балансовой стоимости активов и обязательств в течение следующего финансового года, включают:

***Оценка объектов инвестиционной недвижимости.*** См. Примечание 17.

***Функциональные валюты различных предприятий Группы.*** Различные предприятия Группы используют разные функциональные валюты в зависимости от конкретных 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. Приведенные выше анализ и выводы основаны на результатах детального изучения деятельности соответствующих предприятий, а не 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 или убыток от пересчета остатков по операциям в долларах США в составе прибыли или убытка.

Прибыль или убыток от пересчета остатков по операциям в иностранной валюте относятся в основном к заемным средствам.

***Налоговое, валютное и таможенное законодательство.*** Налоговое, валютное и таможенное законодательство Российской Федерации допускают возможность разных толкований. См. Примечание 16.

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

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

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

# 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 с точки зрения расположения, площади и качества.

# Инвестиционная недвижимость

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| *Тыс. долл. США* |  | **2017 г.** | **2016 г.** |
|  |  |  |  |
| **Итого инвестиционная недвижимость на 1 января** |  | **3 674 942** | **3 698 590** |
|   |   |   |   |
|  |  |  |  |
| Последующие затраты |  | 2 936 | 1 217 |
| Изменение справедливой стоимости |  | (143 753) | (448 190) |
| Влияние пересчета в валюту представления отчетности |  | 100 356 | 454 704 |
|   |   | , |   |
|  |  |  |  |
| **Итого инвестиционная недвижимость на 30 июня** |  | **3 634 481** | **3 706 321** |
|   |   |   |   |

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

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

|  |  | **30 июня 2017 г.** | **31 декабря 2016 г.** |
| --- | --- | --- | --- |
| **Наименование объекта** |  | **Чистая арендуемая** | **Сумма** | **Чистая арендуемая** | **Сумма** |
|  | **площадь(кв. м)** | **(тыс. долл. США)** | **площадь(кв. м)** | **(тыс. долл. США)** |
|   |  |  |  |  |  |
| «БЕЛАЯ ПЛОЩАДЬ»- ул. Лесная, 5, ул. Бутырский вал, 10 |  | 76 407 | 833 200 | 76 407 | 876 600 |
| «ЛеФОРТ»- ул. Электрозаводская, 27, стр. 1, 1A, 2, 3, 3A, 3Д, 4–11 |  | 55 367 | 179 400 | 55 375 | 172 400 |
| «КРУГОЗОР»- ул. Обручева, 30/1, стр. 1–3 |  | 50 965 | 261 700 | 50 965 | 259 100 |
| «ВИВАЛЬДИ ПЛАЗА»- ул. Летниковская, 2, стр. 1–3 |  | 48 202 | 367 000 | 48 150 | 372 800 |
| «СЕРЕБРЯНЫЙ ГОРОД»- Серебряническая наб., 29 |  | 41 966 | 268 500 | 41 926 | 262 300 |
| «ЛЕГЕНДА ЦВЕТНОГО»- Цветной бульвар, 2 |  | 40 279 | 356 300 | 40 277 | 356 900 |
| «БЕЛЫЙ КАМЕНЬ» (прежнее название – «ЛЕСНАЯ ПЛАЗА»)- 4-й Лесной переулок, 4 |  | 39 698 | 257 100 | 39 681 | 249 500 |
| «ФАБРИКА СТАНИСЛАВСКОГО»- ул. Станиславского, 21, стр. 1–3, 5, 16–20 |  | 34 578 | 206 100 | 34 585 | 204 900 |
| «ДУКАТ III»- ул. Гашека, 6 |  | 33 482 | 342 700 | 33 464 | 362 200 |
| «ЛАЙТХАУС»- ул. Валовая, 26 |  | 27 426 | 229 400 | 27 464 | 235 300 |
| «АЙКЬЮБ»- Нахимовский проспект, 58 |  | 19 164 | 81 000 | 19 164 | 79 400 |
| «ЗАРЕЧЬЕ» - ул. Новокузнецкая, 7/11, стр. 1, 3, Старый Толмачевский пер., 5 |  | 15 517 | 128 600 | 15 517 | 122 900 |
| AVRASIS |  |  |  |  |  |
| - Садовническая наб., 82 |  | 9 260 | 103 9301 | 9 223 | 110 8801 |
| «ГРИНДЕЙЛ»- ул. Октябрьская, 98 |  | незавершенный объект | 26 360 | незавершенный объект | 24 670 |
| «КУТУЗОВ»- ул. Василисы Кожиной, 25 |  | незавершенный объект | 12 470 | незавершенный объект | 11 900 |
|   |   |   |   |   |   |
|   |  |  |  |  |  |
| **Итого справедливая стоимость недвижимости согласно отчетам об оценке** |  | **492 311** | **3 653 760** | **492 198** | **3 701 750** |
| За вычетом реклассификации помещений, занимаемых собственником в офисном центре «ЛАЙТХАУС» |  |  | (20 650) |  | (21 518) |
|  |  |  |  |  |  |
|   |  |  |  |
| **Итого инвестиционная недвижимость, учитываемая по справедливой стоимости** |  |  | **3 633 110** |  | **3 680 232** |
|  |  |  |  |  |  |
| Включая обязательства по финансовой аренде, учитываемые отдельно | 8 |  | 22 991 |  | 22 529 |
| Включая предоплаты за приобретение объектов жилой недвижимости |  |  | 4 156 |  | - |
| За вычетом корректировки арендного дохода, учитываемого отдельно в составе торговой и прочей дебиторской задолженности, на основе линейного метода |  |  | (25 776) |  | (27 819) |
|  |  |  |  |  |  |
|   |  |  |  |  |  |
| **Итого балансовая стоимость инвестиционной недвижимости** |  |  | **3 634 481** |  | **3 674 942** |
|  |  |  |  |  |  |

1 Данная величина на 30 июня 2017 г. включает стоимость незавершенного объекта инвестиционной недвижимости в размере 37 530 тыс. долл. США (на 31 декабря 2016 г. – 47 080 тыс. долл. США).

По состоянию на 30 июня 2017 г. и 31 декабря 2016 г. справедливая стоимость инвестиционной недвижимости была определена на основании отчета, выпущенного независимым оценщиком – компанией CB Richard Ellis. В основу оценки был положен доходный подход с использованием метода дисконтированных денежных потоков. Основные допущения, использованные при проведении оценки, перечислены в Примечании 17.

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

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| *Тыс. долл. США* | **30 июня 2017 г.** | **31 декабря 2016 г.** |
|  |  |  |
|  - до 1 года | 296 443 | 315 383 |
|  - от 1 года до 5 лет | 861 958 | 882 052 |
|  - свыше 5 лет | 121 109 | 128 135 |
|   |  |   |
|  |  |  |
| **Итого будущий арендный доход** | **1 279 510** | **1 325 570** |
|   |   |   |

# Займы выданные

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| *Тыс. долл. США* | **30 июня 2017 г.** | **31 декабря 2016 г.** |
|  |  |  |
| Займы выданные со сроком погашения более 12 месяцев | 296 240 | 289 105 |
| Краткосрочные займы выданные | 719 | 644 |
|  |  |  |
|  |  |  |
| **Итого займы выданные** | **296 959** | **289 749** |
|   |   |   |
|  |  |  |
| Займы, выданные связанным сторонам (Прим. 18) | 163 323 | 189 500 |
| Займы, выданные сторонним организациям | 133 636 | 100 249 |
|   |   |   |
|  |  |  |
| **Итого займы выданные** | **296 959** | **289 749** |
|   |   |   |

По состоянию на 30 июня 2017 г. у Группы было два контрагента (на 31 декабря 2016 г. – 2) с непогашенной задолженностью по выданным займам, превышающей 10% от совокупной непогашенной задолженности по выданным займам. Общая непогашенная задолженность по займам, выданным вышеупомянутым контрагентам, на 30 июня 2017 г. составила 243 380 тыс. долл. США (на 31 декабря 2016 г. – 244 946 тыс. долл. США).

На 30 июня 2017 г. и 31 декабря 2016 г. выданные займы не были ни просроченными, ни обесценившимися, обеспечение по ним не предоставлялось. Данные займы были деноминированы в долларах США и российских рублях, сроки погашения варьировались от
31 августа 2017 г. до 31 декабря 2021 г. (на 31 декабря 2016 г. – от 15 февраля 2017 г. до
28 декабря 2020 г.), фиксированные процентные ставки по ним составляли от 7% до 14% в год.

Информация о справедливой стоимости займов выданных раскрывается в Примечании 17.

# Торговая и прочая дебиторская задолженность

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

# Заемные средства

| *Тыс. долл. США* | **30 июня 2017 г.** | **31 декабря 2016 г.** |
| --- | --- | --- |
|  |  |  |
| **Долгосрочные заемные средства** |  |  |
| Банковские кредиты | 2 069 145 | 2 146 914 |
| Займы, полученные от связанных сторон | 10 368 | 9 656 |
| Займы, полученные от других компаний и физических лиц | 1 000 | 1 000 |
| Финансирование за счет выпуска рублевых облигаций | 37 566 | 332 251 |
| Финансирование за счет выпуска еврооблигаций | 341 472 | 340 614 |
| Финансирование за счет выпуска облигаций в долларах США | 487 183 | - |
| Обязательства по финансовой аренде | 20 150 | 19 742 |
|   |   |   |
|  |  |  |
| **Итого долгосрочные заемные средства** | **2 966 884** | **2 850 177** |
|   |   |   |
|  |  |  |
| **Краткосрочные заемные средства** |  |  |
| Банковские кредиты | 37 432 | 44 591 |
| Займы, полученные от связанных сторон | 173 | 240 |
| Займы, полученные от других компаний и физических лиц | - | 72 |
| Финансирование за счет выпуска рублевых облигаций | 1 236 | 12 605 |
| Финансирование за счет выпуска еврооблигаций | 7 327 | 7 182 |
| Финансирование за счет выпуска облигаций в долларах США | 10 197 | - |
| Обязательства по финансовой аренде | 2 841 | 2 787 |
|   |   |   |
|  |  |  |
| **Итого краткосрочные заемные средства** | **59 206** | **67 477** |
|   |   |   |
|  |  |  |
| **Итого заемные средства** | **3 026 090** | **2 917 654** |
|  |  |  |

В течение шести месяцев, закончившихся 30 июня 2017 г., часть рублевых облигаций была рефинансирована за счет облигаций в долларах США номинальной стоимостью 335 000 тыс. долл. США, выпущенных компанией, находящейся под контролем Конечного контролирующего акционера, и размещенных на Московской бирже.

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

Ниже представлена подробная информация о кредитах и займах на 30 июня 2017 г.:

| **Наименование кредитора** | **Вид договора** | **Балан-совая стоимость в тыс. долл. США** | **Валюта** | **Договорная процентная ставка,% годовых** | **Условия погашения** | **Инвестици-онная недвижи-мость, переданная в залог** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |  |  |  |
| Сбербанк России | Кредитный договор от5 декабря 2012 г. | 585 741 | Доллары США | 3-мес. ЛИБОР + 5,5% | ежеквар-тальные платежи | ежеквартальные платежи до 5 декабря 2023 г. | «БЕЛАЯ ПЛОЩАДЬ» |
| Сбербанк России | Кредитный договор от20 марта 2013 г. | 234 875 | Доллары США | 3-мес. ЛИБОР + 5,6% | ежеквар-тальные платежи | ежеквартальные платежи до20 марта 2023 г. | «ВИВАЛЬДИ ПЛАЗА» |
| Сбербанк России | Кредитный договор от13 марта 2014 г. | 159 700 | Доллары США | 6,9% | ежеквар-тальные платежи | ежеквартальные платежи до13 марта 2022 г. | «БЕЛЫЙ КАМЕНЬ» |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| Aareal Bank | Кредитный договор от 20 июля 2007 г. | 335 783 | Доллары США | 3-мес. ЛИБОР + 4,45% | ежеквар-тальные платежи | ежеквартальные платежи до 31 января 2020 г. | «КРУГОЗОР», «ФАБРИКА СТАНИСЛАВ-СКОГО», «ЛеФОРТ» |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| Еврооблигации | Соглашение от 23 сентября 2016 г. | 348 799 | Доллары США | 8,25% | дважды в год | до 27 сентября 2021 г. | - |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| ПАО «ВТБ» | Кредитный договор от16 августа 2016 г. | 158 251 | Рубли | Ключевая ставка ЦБ РФ + 2,0% | ежеквар-тальные платежи | до 2 августа2022 г. | «СЕРЕБРЯ-НЫЙ ГОРОД» |
| VTB Bank (Deutchland) AG | Кредитный договор от29 мая 2013 г. | 142 800 | Доллары США | 6,5% | ежеквар-тальные платежи | ежеквартальные платежи до 2 августа 2022 г. | «ЛАЙТХАУС» |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| UniCredit Bank AG London | Кредитный договор от3 июня 2013 г. | 210 727 | Доллары США | 3-мес. ЛИБОР + 5,0% | ежеквар-тальные платежи | до 1 декабря 2018 г. | «ДУКАТ III» |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| UniCredit Bank Austria AG | Кредитный договор от17 апреля 2014 г. | 38 524 | Доллары США | 3-мес. ЛИБОР + 5,7% | ежеквар-тальные платежи | ежеквартальные платежи до 4 июня 2021 г. | «АЙКЬЮБ» |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| ГПБ (АО) | Кредитный договор от6 декабря 2013 г. | 183 157 | Доллары США | 3-мес. ЕВРИБОР + 4,75% | ежеквар-тальные платежи | ежеквартальные платежи до 16 декабря 2019 г. | «ЛЕГЕНДА ЦВЕТНОГО» |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| Финансиро-вание за счет выпуска облигаций в долларах США | Соглашение от 3 февраля 2017 г. | 346 024 | Доллары США | 7,0% | дважды в год | до 29 января 2021 г. | - |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| Финансиро-вание за счет выпуска облигаций в долларах США | Соглашение от23 мая 2017 г. | 151 357 | Доллары США | 6,0% | дважды в год | до 18 мая 2021 г. | - |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| PPF Banka A.S. | Кредитный договор от14 апреля 2015 г. | 57 018 | Доллары США | 6,0% | ежеквар-тальные платежи | ежеквартальные платежи до 15 апреля 2020 г. | «ЗАРЕЧЬЕ» |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| Финансиро-вание за счет выпуска рублевых облигаций | Соглашение от5 октября 2015 г. | 33 497  | Рубли | 13,0% | дважды в год | 2 октября 2020 г. | - |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| Финансиро-вание за счет выпуска рублевых облигаций | Соглашение от7 августа 2013 г. | 5 305 | Рубли | 12,0% | дважды в год | до 8 августа2018 г. | - |
| Другое | - | 11 541 | - | от 10,0% до 14,0% | оплата на дату погашения | - | - |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| Обязательства по финансовой аренде | - | 22 991 | Рубли | - | - | - | - |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| **Итого заемные средства** |  | **3 026 090** |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |

Ниже представлена подробная информация о кредитах и займах на 31 декабря 2016 г.:

| **Наименование кредитора** | **Вид договора** | **Балансо-вая стои-мость в тыс. долл. США** | **Валюта** | **Договорная процентная ставка,% годовых** | **Условия погашения** | **Инвестици-онная недвижи-мость, переданная в залог** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |  |  |  |
| Сбербанк России | Кредитный договор от5 декабря 2012 г. | 587 034 | Доллары США | 3-мес. ЛИБОР + 5,5% | ежеквар-тальные платежи | ежеквартальные платежи до 5 декабря 2023 г. | «БЕЛАЯ ПЛОЩАДЬ» |
| Сбербанк России | Кредитный договор от20 марта 2013 г. | 234 350 | Доллары США | 3-мес. ЛИБОР + 5,6% | ежеквар-тальные платежи | ежеквартальные платежи до20 марта 2023 г. | «ВИВАЛЬДИ ПЛАЗА» |
| Сбербанк России | Кредитный договор от13 марта 2014 г. | 161 735 | Доллары США | 6,9% | ежеквар-тальные платежи | ежеквартальные платежи до13 марта 2022 г. | «БЕЛЫЙ КАМЕНЬ» |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| Aareal Bank | Кредитный договор от20 июля 2007 г. | 337 330 | Доллары США | 3-мес. ЛИБОР + 4,45% | ежеквар-тальные платежи | ежеквартальные платежи до 31 января 2020 г. | «КРУГОЗОР», «ФАБРИКА СТАНИСЛАВ-СКОГО», «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 | Ключевая ставка ЦБ РФ + 2,0% | ежеквар-тальные платежи | до 2 августа2022 г. | «СЕРЕБРЯ-НЫЙ ГОРОД» |
| VTB Bank (Deutchland) AG | Кредитный договор от29 мая 2013 г. | 141 882 | Доллары США | 6,5% | ежеквар-тальные платежи | ежеквартальные платежи до2 августа 2022 г. | «ЛАЙТХАУС» |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| UniCredit Bank AG London | Кредитный договор от3 июня 2013 г. | 223 483  | Доллары США | 3-мес. ЛИБОР + 5,0% | ежеквар-тальные платежи | до 27 ноября 2018 г. | «ДУКАТ III» |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| UniCredit Bank Austria AG | Кредитный договор от17 апреля 2014 г. | 71 935 | Доллары США | 3-мес. ЛИБОР + 6,2% | ежеквар-тальные платежи | ежеквартальные платежи до4 июня 2021 г. | «АЙКЬЮБ» |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| ГПБ (АО) | Кредитный договор от 16 декабря 2013 г. | 226 299  | Доллары США | 3-мес. ЛИБОР + 5,25% | ежеквар-тальные платежи | ежеквартальные платежи до16 декабря2019 г. | «ЛЕГЕНДА ЦВЕТНОГО» |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| Финансиро-вание за счет выпуска рублевых облигаций | Соглашение от5 октября 2015 г. | 254 707 | Рубли | 13,0% | дважды в год | до 2 октября 2020 г. | - |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| Финансиро-вание за счет выпуска рублевых облигаций | Соглашение от7 августа 2013 г. | 90 149 | Рубли | 12,0% | дважды в год | до 8 августа2018 г. | - |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| PPF Banka A.S. | Кредитный договор от14 апреля 2015 г. | 58 147 | Доллары США | 8,0% | ежеквар-тальные платежи | ежеквартальные платежи до15 апреля 2020 г. | «ЗАРЕЧЬЕ» |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| Прочие | - | 10 968 | - | от 10,0% до 14,0% | оплата на дату погашения | - | - |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| Обязательства по финансовой аренде | - | 22 529 | Рубли | - | - | - | - |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| **Итого заемные средства** |  | **2 917 654** |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |

На 30 июня 2017 г. и 31 декабря 2016 г. общая сумма неиспользованных кредитных линий составила 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 стоимости конкретного объекта недвижимости или портфеля недвижимости согласно данным последней оценки;
* коэффициенты покрытия долга представлены различными видами коэффициентов, выраженных в форме процентного соотношения чистого арендного дохода Группы или ее дочерних предприятий в течение указанного периода и совокупности основной суммы долга, суммы процентов и других сумм, уплачиваемых по конкретному кредиту за тот же период;
* коэффициенты обеспеченности собственным капиталом выражаются в процентном соотношении общей суммы собственного капитала и совокупной суммы долга, и
* минимальные показатели общей суммы собственного капитала.

Кроме того, Группа также обязана выполнять ряд нефинансовых ограничительных условий. Дополнительная информация об ограничительных условиях раскрыта в Примечании 16.

На 30 июня 2017 г. и 31 декабря 2016 г. Группа соблюдала все ограничительные условия или получила подтверждения отказа от требований соблюдения этих условий.

Обязательства по финансовой аренде относятся к договорам аренды земельных участков, на которых расположены объекты инвестиционной недвижимости (см. Примечание 6). Далее в таблице приводятся результаты сверки совокупной суммы будущих минимальных арендных платежей и их приведенной стоимости:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| *Тыс. долл. США* | **30 июня 2017 г.** | **31 декабря 2016 г.** |
|  |  |  |
| **Минимальные арендные платежи:** |  |  |
| - до 1 года | 2 663 | 2 589 |
| - от 1 года до 5 лет | 10 031 | 9 862 |
| - свыше 5 лет | 76 813 | 76 053 |
|  |   |   |
|  |  |  |
| **Итого минимальные арендные платежи** | **89 507** | **88 504** |
|  |   |   |
|  |  |  |
| **За вычетом финансовых расходов будущих периодов** | (66 516) | (65 975) |
|   |   |   |
|  |  |  |
| **Приведенная стоимость минимальных арендных платежей** | **22 991** | **22 529** |
|  |  |  |

По состоянию на 30 июня 2017 г. и 31 декабря 2016 г. процентная ставка, вытекающая из условий аренды, составляла 11,25%.

Информация о справедливой стоимости заемных средств раскрывается в Примечании 17.

# Торговая и прочая кредиторская задолженность

Уменьшение торговой и прочей кредиторской задолженности стало результатом урегулирования кредиторской задолженности за приобретение объекта Avrasis в размере 35 000 тыс. долл. США.

# Акционерный капитал и эмиссионный доход

Выпущенный и полностью оплаченный акционерный капитал включает:

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| *Тыс. долл. США* | **Количество выпущенных акций класса «А»** | **Количество выпущенных акций класса «B»** | **Номинальная стоимость** | **Эмиссионный доход** | **Итого** |
|   |  |  |  |  |  |
| **Остаток на 1 января 2016 г.** | **21 694 704** | **69 086 269** | **1 139** | **1 193 219** | **1 194 358** |
|   |   |   |   |   |   |
|   |  |  |  |  |  |
| Выпуск акций для высшего руководства (подписка в апреле 2014 года) | - | 88 748 | 1 | - | 1 |
|   |   |   |   |   |   |
|   |  |  |  |  |  |
| **Остаток на 30 июня 2016 г.** | **21 694 704** | **69 175 017** | **1 140** | **1 193 219** | **1 194 359** |
|   |   |   |   |   |   |
|   |  |  |  |  |  |
| **Остаток на 1 января 2017 г.** | **21 694 704** | **69 175 017** | **1 140** | **1 193 219** | **1 194 359** |
|   |   |   |   |   |   |
|   |  |  |  |  |  |
| **Остаток на 30 июня 2017 г.** | **21 694 704** | **69 175 017** | **1 140** | **1 193 219** | **1 194 359** |
|   |   |   |   |   |   |

По состоянию на 30 июня 2017 г. и 31 декабря 2016 г. объявленный акционерный капитал Компании состоял из 21 694 704 акций класса «А» номинальной стоимостью 0,01 долл. США каждая и 200 000 000 акций класса «B» номинальной стоимостью 0,01 евро каждая.

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

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

**Характер и цель создания резервов**

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

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

# Чистый арендный доход

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  | **За 6 месяцев, закончившихся 30 июня** |
| *Тыс. долл. США* | **Прим.** | **2017 г.** | **2016 г.** |
|  |  |  |  |
| «Белая площадь» |  | 32 273 | 36 798 |
| «Вивальди Плаза» |  | 15 551 | 18 738 |
| «ДУКАТ III» |  | 13 506 | 15 081 |
| «Легенда Цветного» |  | 13 405 | 16 649 |
| «Белый камень» |  | 10 404 | 11 615 |
| «Кругозор» |  | 9 602 | 12 214 |
| «Серебряный город» |  | 9 307 | 11 237 |
| «Фабрика Станиславского» |  | 8 509 | 10 265 |
| «Лайтхаус» |  | 7 605 | 8 022 |
| «Заречье» |  | 6 665 | 6 553 |
| «ЛеФорт» |  | 5 642 | 6 264 |
| Avrasis | 18 | 2 454 | - |
| «Айкьюб» |  | 529 | 5 |
| Иное |  | 1 618 | 711 |
|   |   |   |   |
|  |  |  |  |
| **Итого чистый арендный доход** |  | **137 070** | **154 152** |
|   |   |   |   |

Операционные расходы за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2017 г. и 30 июня 2016 г.:

|  | **За 6 месяцев, закончившихся 30 июня** |
| --- | --- |
| *Тыс. долл. США* | **2017 г.** | **2016 г.** |
|  |  |  |
| Комиссионные за управление недвижимостью | 6 711 | 5 193 |
| Уборка и коммунальные услуги | 5 944 | 4 222 |
| Охрана | 1 402 | 1 007 |
| Ремонт и техническое обслуживание | 890 | 625 |
| Страхование | 674 | 511 |
| Налог на имущество | 11 668 | 492 |
| Прочее | 640 | 790 |
|   |   |   |
|  |  |  |
| **Итого операционные расходы, связанные с инвестиционной недвижимостью** | **27 929** | **12 840** |
|   |   |   |

Разница в сумме налога на имущество за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2017 г., и за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2016 г., обусловлена применением льготы по налогу на имущество в сравнительном периоде.

|  |  |
| --- | --- |
|  | **За 6 месяцев, закончившихся 30 июня** |
| *Тыс. долл. США* | **2017 г.** | **2016 г.** |
|  |  |  |
| Комиссии за лизинг | 1 410 | 451 |
| Профессиональные услуги | 1 264 | 1 541 |
| Обесценение дебиторской задолженности и прочее обесценение | 164 | - |
| Прочее | 73 | 28 |
|   |   |   |
|  |  |  |
| **Итого прочие операционные расходы** | **2 911** | **2 020** |
|   |   |   |

Все операционные расходы относятся к инвестиционной недвижимости, приносящей доход.

# Общехозяйственные и административные расходы и прочие операционные расходы

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  | **За 6 месяцев, закончившихся 30 июня** |
| *Тыс. долл. США* |   | **2017 г.** | **2016 г.** |
|  |  |  |  |
| Компенсации работникам и связанные с ними отчисления в социальные фонды | 6 666 | 4 730 |
| Профессиональные услуги |  | 829 | 807 |
| Маркетинг и реклама |  | 371 | 521 |
| Амортизация основных средств |  | 318 | 288 |
| Расходы, относящиеся к собственным помещениям |  | 291 | 247 |
| Командировочные расходы |  | 256 | 95 |
| Комиссия банков |  | 195 | 215 |
| Информационные услуги |  | 108 | 95 |
| Налоги, помимо налога на прибыль |  | 9 | 7 |
| Прочее |  | 507 | 1 180 |
|   |   |   |  |
|  |  |  |  |
| **Итого общехозяйственные и административные расходы** |  | **9 550** | **8 185** |
|   |   |   |   |

Профессиональные услуги включают дополнительные затраты, связанные с администрированием отдельных объектов инвестиционной недвижимости и соответствующих холдинговых структур.

Информация об операциях со связанными сторонами раскрыта в Примечании 16.

# Финансовые доходы и расходы

|  |  |
| --- | --- |
|  | **За 6 месяцев, закончившихся 30 июня** |
| *Тыс. долл. США* | **2017 г.** | **2016 г.** |
|  |  |  |
| Процентный доход по займам | 10 474 | 8 472 |
| Чистая прибыль по производным финансовым инструментам | 3 778 | - |
| Доход по выданным гарантиям | 489 | 907 |
| Процентный доход по депозитам | 138 | 4 542 |
| Прочее | 39 | 15 |
|   |   |   |
|  |  |  |
| **Итого финансовые доходы** | **14 918** | **13 936** |
|   |   |   |
|  |  |  |
| Процентный расход по заемным средствам (исключая обязательство по финансовой аренде) | 113 813 | 109 001 |
| Процентный расход, связанный с увеличением процентов по депозитам арендаторов | 4 665 | 4 718 |
| Обесценение займов выданных | 4 121 | 8 700 |
| Финансовые расходы, связанные с обязательствами по аренде | 1 237 | 1 005 |
| Чистый убыток по производным финансовым инструментам | - | 3 733 |
| Прочее | - | 1 267 |
|   |   |   |
|  |  |  |
| **Итого финансовые расходы** | **123 836** | **128 424** |
|   |   |   |

Информация об операциях со связанными сторонами раскрыта в Примечании 18.

# Управление финансовыми рисками

Использование финансовых инструментов подвергает Группу следующим рискам:

1. Кредитный риск
2. Риск ликвидности
3. Рыночный риск

Политика Группы по управлению рисками разработана с целью выявления и анализа рисков, которым подвергается Группа, установления допустимых предельных значений риска и соответствующих механизмов контроля, а также для мониторинга рисков и соблюдения установленных ограничений. Политика и системы управления рисками регулярно анализируются на предмет необходимости внесения изменений в связи с изменениями рыночных условий и деятельности Группы. Существенных изменений в политике Группы по управлению рисками по сравнению с описанной в консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся
31 декабря 2016 г., не произошло.

# Условные и фактические обязательства, операционные риски

***Судебные разбирательства.*** Время от времени в ходе текущей деятельности 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 сокращенной консолидированной промежуточной финансовой информации 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 оспорены налоговыми 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 РФ. Налоговые органы имеют право проверять полноту соблюдения налоговых обязательств за три календарные года, предшествующие проверяемому году. 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, результатом которых становится снижение общей суммы налогов по Группе. На данный момент руководство считает, что налоговые позиции и интерпретации будут, вероятно, подтверждены, однако существует риск того, что если они будут в конечном итоге оспорены налоговыми органами, потребуется отток ресурсов для урегулирования обязательств, которые будут в этом случае доначислены. Влияние любых таких ситуаций не может быть оценено с достаточной степенью надежности, однако для финансового положения и/или хозяйственной деятельности Группы в целом оно может быть значительным.

Российское законодательство о трансфертном ценообразовании в общем и целом соответствует международным принципам трансфертного ценообразования, разработанным Организацией экономического сотрудничества и развития (ОЭСР), но имеет свои особенности. Оно дает налоговым органам возможность проверять и корректировать трансфертные цены и доначислять обязательства по уплате налогов в отношении контролируемых сделок (сделки между взаимозависимыми лицами и некоторые виды сделок, проводимых между лицами, которые не являются взаимозависимыми) в случаях, когда цены по ним устанавливаются на условиях, отличных от рыночных.

Налоговые обязательства, возникающие в результате операций между компаниями, 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 с достаточной степенью надежности, однако для финансового положения и/или хозяйственной деятельности Компании в целом оно может быть значительным.

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

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

Налоговые обязательства компаний Группы определяются исходя из предположения о том, что компании Группы, за исключением тех, которые зарегистрированы в РФ, не являются российскими налоговыми резидентами, но являются бенефициарными собственниками дохода, полученного в России. Существует вероятность того, что по мере доработки вышеуказанных понятий такой подход может быть оспорен как в отношении отчетного периода, так и в некоторых случаях в отношении прошлых лет, за которые может быть проведена налоговая проверка. Влияние любых таких спорных ситуаций не может быть оценено с достаточной степенью надежности, однако для финансового положения и/или хозяйственной деятельности Компании 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 сокращенной консолидированной промежуточной финансовой информации, 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 30 июня 2017 г. никаких резервов по потенциальным налоговым обязательствам признано не было.

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

Кроме того, руководство считает, что на 30 июня 2017 г. у Группы имелись потенциальные обязательства, связанные с налоговыми рисками, за исключением маловероятных, в сумме приблизительно до 60 193 тыс. долл. США (на 31 декабря 2016 г. – приблизительно до 49 602 тыс. долл. США). Если в ближайшем будущем эти потенциальные налоговые риски реализуются в виде обязательств, для урегулирования этих обязательств могут быть использованы налоговые убытки. Эти риски представляют собой оценки, на которые повлияла неопределенность в интерпретации применимого законодательства и соответствующих требований к документации. Опираясь на различные веские аргументы, руководство намерено решительно защищать позиции и интерпретации Группы, использовавшиеся при определении налогов, отраженных в данной сокращенной консолидированной промежуточной финансовой информации, если они будут оспорены налоговыми органами.

***Инвестиционные обязательства.*** На 30 июня 2017 г. у Группы имелись договорные обязательства по капитальным затратам в отношении строящихся объектов недвижимости в сумме, приблизительно равной 4 900 тыс. долл. США (на 31 декабря 2016 г. – 3 130 тыс. долл. США). Группа считает, что уровень чистых доходов в будущем, а также объем финансирования будут достаточными для покрытия этих или подобных обязательств.

***Заложенные активы и активы с ограничением по использованию.*** На 30 июня 2017 г. объекты инвестиционной недвижимости и помещения, занимаемые владельцем, со справедливой стоимостью 3 490 350 тыс. долл. США и 20 650 тыс. долл. США соответственно (на 31 декабря 2016 г. – 3 532 782 тыс. долл. США и 21 518 тыс. долл. США соответственно), а также связанная с ними арендованная земля и выручка от аренды были предоставлены в качестве обеспечения по кредитам и займам (см. Примечания 6 и 9). Информация о залоге акций дочерних предприятий Группы в качестве обеспечения раскрывается в Примечании 1.

***Соблюдение ограничительных условий.*** Группа должна выполнять определенные ограничительные условия, преимущественно связанные с 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 9.

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 течение шести месяцев с начала года до 30 июня 2017 г. Группа соблюдала все ограничительные условия.

В течение 2016 года 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 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 30 июня 2017 г. и 31 декабря 2016 г. у Группы отсутствовали обязательства, относящиеся к плану выплат директорам, основанных на акциях.

Информация об акциях, распределенных среди высшего руководства, приведена также в Примечании 11.

***Производные финансовые инструменты.*** Для управления риском процентной ставки и валютным риском Группа использует производные финансовые инструменты. Производные финансовые инструменты имеют либо потенциально выгодные условия (и являются активами), либо потенциально невыгодные условия (и являются обязательствами) в результате колебания процентных ставок на рынке, валютообменных курсов или других переменных, связанных с этими инструментами. Общая справедливая стоимость производных финансовых инструментов может значительно изменяться с течением времени.

Оценка производных финансовых инструментов выполняется на основе 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 договоров о плавающей процентной ставке с фиксированным максимумом сопоставляются с данными по оценке операций, полученными независимо от банков-контрагентов.

По состоянию на 30 июня 2017 г. у Группы имелись договоры процентного свопа на общую номинальную сумму 1 076 240 тыс. долл. США (на 31 декабря 2016 г. – 1 211 762 тыс. долл. США), в соответствии с которыми Группа осуществляла выплаты по фиксированной ставке в обмен на плавающую ставку. На 30 июня 2017 г. положительная справедливая стоимость этих договоров составляла 1 153 тыс. долл. США, отрицательная – 4 188 тыс. долл. США (на 31 декабря 2016 г. – положительная справедливая стоимость равнялась 1 301 тыс. долл. США, отрицательная –4 928 тыс. долл. США).

На 30 июня 2017 г. у Группы имелись договоры о плавающей процентной ставке с фиксированным максимумом на общую номинальную сумму 313 367 тыс. долл. США (на 31 декабря 2016 г. – 73 062 тыс. долл. США), которыми Группа зафиксировала максимальный размер плавающей части процентной ставки. На 30 июня 2017 г. положительная справедливая стоимость данных договоров составляла 291 тыс. долл. США (на 31 декабря 2016 г. – 68 тыс. долл. США).

На 30 июня 2017 г. у Группы имелись договоры валютного свопа на общую номинальную сумму 185 385 тыс. долл. США (на 31 декабря 2016 г. – 0), в соответствии с которыми Группа осуществляла выплаты процентов и основной суммы в долларах США по фиксированной ставке в обмен на фиксированную ставку процента и основной суммы в российских рублях. На 31 июня 2017 г. положительная справедливая стоимость данных договоров составляла 1 178 тыс. долл. США (на 31 декабря 2016 г. – 0).

Группа сделала ряд скидок своим арендаторам, выпустив валютные производные инструменты. В результате за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2017 г., Группа признала: (1) скидки на сумму 0 долл. США (за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2016 г., – 1 066 тыс. долл. США), учтенные в составе предоплат и расходов будущих периодов; (2) валютные производные инструменты на сумму 0 долл. США (за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2016 г., –
1 066 тыс. долл. США), по условиям которых Группа обязана возместить ряду арендаторов часть курсовых разниц в паре доллар США / рубль, имеющих отношение к выручке. На 30 июня 2017 г. справедливая стоимость этих договоров составляла 0 долл. США (на 31 декабря 2016 г. – отрицательная справедливая стоимость составляла 3 014 тыс. долл. США) при общей номинальной стоимости, равной 0 долл. США (на 31 декабря 2016 г. – 12 722 тыс. долл. США) и остаточной стоимости предоставленных скидок, равной 0 долл. США (на 31 декабря 2016 г. –
842 тыс. долл. США).

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

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

На 30 июня 2017 г. Группа и O1 Group Limited – совместно и порознь – предоставили двум неконтролирующим акционерам Компании гарантию возмещения убытков, которые могут возникнуть по каждой из упомянутых выше гарантий, предоставленных Группой. Сумма данной гарантии возмещения убытков будет определяться как доля в убытках, покрываемых каждой из упомянутых выше гарантий, которая соответствует доле участия каждого неконтролирующего акционера в капитале Компании.

На 30 июня 2017 г. Группа предоставила гарантию по обязательствам своего совместного предприятия в сумме 123 370 тыс. долл. США (на 31 декабря 2016 г. – 126 944 тыс. долл. США). Ответственность Группы застрахована гарантией, выданной компанией Cesium Limited на 49,9% величины гарантированного обязательства, что составляет 61 562 тыс. долл. США (на 31 декабря 2016 г. – 63 345 тыс. долл. США). В результате общая сумма риска, которому подвержена Группа в связи с указанной гарантией, составляет 61 808 тыс. долл. США (на 31 декабря 2016 г. – 63 345 тыс. долл. США).

# Справедливая стоимость

Справедливая стоимость – это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки. Наилучшим подтверждением справедливой стоимости является котируемая цена на активном рынке. Активный рынок – это рынок, на котором операции с активом или обязательством проводятся с достаточной частотой и в достаточном объеме, позволяющем получать информацию о ценах 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. Экономике Российской Федерации по-прежнему присущи некоторые черты развивающегося рынка (Примечание 2). Рыночные котировки могут быть устаревшими или относиться к сделкам, вызванным острой потребностью продавцов в ликвидных средствах, поэтому такие котировки могут не отражать справедливую стоимость финансовых инструментов. При оценке справедливой стоимости финансовых инструментов руководство использовало всю имевшуюся у него рыночную информацию.

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

***Оценка объектов инвестиционной недвижимости.*** Справедливая стоимость инвестиционной недвижимости представляет собой оценку Уровня 3. При определении справедливой стоимости инвестиционной недвижимости 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 инвестиционной недвижимости была ограниченной, справедливая стоимость инвестиционной недвижимости определялась в основном с использованием метода дисконтированных денежных потоков. Группа использовала допущения, сделанные главным образом на основе состояния рынка и условий договоров аренды на каждую отчетную дату. Изменения в допущениях, использованных в моделях оценки, могут повлиять на отражаемую в финансовой информации справедливую стоимость. В ходе оценки было установлено, что большинство договоров аренды составлены в долларах США.

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

В таблице ниже перечислены методы оценки и исходные данные, использованные в оценке справедливой стоимости инвестиционной недвижимости и помещений по состоянию на 30 июня 2017 г., а также рассматривается чувствительность оценок к обоснованно возможным изменениям исходных данных на указанную дату:

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| *Тыс. долл. США* | **Метод оценки** | **Используемые исходные данные** | **Диапазон исходных данных** | **Обоснован-ное изменение(% исходных данных)** | **Чувствите-льность оценки справед-ливой стоимости** | **Справед-ливая стои-мость** |
|  |  |  |  |  |  |  |
| Инвестиционная недвижимость, приносящая доход | Метод дисконти-рованных денежных потоков | Ставки дисконтиро-вания | 10,0%–12,5% |  +10% -10% | (181 400) | 3 577 400 |
| 195 300 |
| Расчетная стоимость аренды | 230–730 долл. США / м2 |  +10% -10% | 264 200 |
| (263 600) |
| Ставки капитализации при выходе из участия в капитале | 8,25%–10,25% |  +10% -10% | (185 900) |
| 227 400 |
|   |   |   |   |   |  |  |
|   |  |  |  |  |  |  |
| Инвестиционная недвижимость на стадии строительства | Метод дисконти-рованных денежных потоков | Ставки дисконтиро-вания | 19,0%–20,0% |  +10% -10% | (2 800) | 76 360 |
| 2 880 |
| Расчетная цена за 1 м2 | 2 600–5 900 долл. США / м2 |  +10% -10% | 19 680 |
| (19 680) |
|   |   |   |   |   |  |  |
|   |  |  |  |  |  |  |
| **Итого справедливая стоимость инвестиционной недвижимости согласно отчетам об оценке на 30 июня 2017 г. (Прим. 6)** |  |  |  |  |  | **3 653 760** |
|  |   |   |   |   |   |  |

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

| *Тыс. долл. США* | **Метод оценки** | **Используемые исходные данные** | **Диапазон исходных данных** | **Обосно-ванное изменение (% исходных данных)** | **Чувствите-льность оценки справедли-вой стоимости** | **Справед-ливая стои-мость** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|   |  |  |  |  |  |  |
| Инвестиционная недвижимость, приносящая доход | Метод дисконти-рованных денежных потоков | Ставки дисконтиро-вания | 10,0%–12,5% |  +10% -10% | (140 500) | 3 618 100 |
| 148 700 |
| Расчетная стоимость аренды | 290–780 долл. США / м2 |  +10% -10% | 229 400 |
| (229 400) |
| Ставки капитализации при выходе из участия в капитале | 8,5%–10,5% |  +10% -10% | (216 800) |
| 265 300 |
|   |   |   |   |   |   |   |
|   |  |  |  |  |  |  |
| Инвестиционная недвижимость на стадии строительства | Метод дисконти-рованных денежных потоков | Ставки дисконтиро-вания | 19,0%–20,0% |  +10% -10% | (3 490) | 83 650 |
| 3 720 |
| Расчетная цена за 1 м2 | 2 400–5 700 долл. США / м2 |  +10% -10% | 20 480 |
| (20 460) |
|   |   |   |   |   |   |   |
|   |  |  |  |  |  |  |
| **Итого справедливая стоимость инвестиционной недвижимости согласно отчетам об оценке на 31 декабря 2016 г. (Прим. 6)** |  |  |  |  |  | **3 701 750** |
|   |  |  |  |  |  |  |

Информация об изменениях справедливой стоимости инвестиционной недвижимости приведена в Примечании 6. 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 течение шести месяцев, закончившихся 30 июня 2017 г. и 30 июня 2016 г., реклассификация до Уровня 3 и с этого уровня не производилась.

Все убытки от переоценки являются нереализованными и представлены в составе чистого убытка от изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости в сокращенном консолидированном промежуточном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе.

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

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

***Финансовые активы, учитываемые по амортизированной стоимости*.** Расчетная справедливая стоимость финансовых активов, отражаемых по амортизированной стоимости, основывается на данных об ожидаемых в будущем поступлениях денежных средств, дисконтированных с применением действующих процентных ставок на рынке заимствований для новых инструментов, предполагающих аналогичный кредитный риск и аналогичный срок до погашения. Используемая ставка зависит от кредитного риска контрагента и на 30 июня 2017 г. находилась в диапазоне от 7% до 14% годовых (на 31 декабря 2016 г. – от 6% до 14% годовых).

***Обязательства, учитываемые по амортизированной стоимости*.** Расчетная справедливая стоимость инструментов с фиксированной процентной ставкой и установленным сроком погашения, не имеющих рыночных котировок, была определена на основе данных об ожидаемых потоках денежных средств, дисконтированных с применением действующих процентных ставок на рынке заимствований для новых инструментов, предполагающих аналогичный кредитный риск и аналогичный срок до 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. Использованные ставки находились в диапазоне от 4,45% до 14% годовых (на 31 декабря 2016 г. – от 4,45% до 14% годовых).

В таблице ниже представлено сравнение справедливой стоимости и балансовой стоимости основных активов и обязательств, учитываемых по амортизированной стоимости:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | **30 июня 2017 г.** | **31 декабря 2016 г.** |
| *Тыс. долл. США* | **Справедливая стоимость** | **Балансовая стоимость** | **Справедливая стоимость** | **Балансовая стоимость** |
|  |  |  |  |  |
| Займы выданные (Уровень 3) | 294 626 | 296 959 | 286 038 | 289 749 |
| Торговая и прочая дебиторская задолженность (Уровень 3) | 65 069 | 65 069 | 42 111 | 42 111 |
| Денежные средства и их эквиваленты (Уровень 2) | 104 258 | 104 258 | 107 988 | 107 988 |
| Банковские кредиты (Уровень 3) | 2 145 660 | 2 106 577 | 2 232 672 | 2 191 505 |
| Займы, полученные от других компаний и физических лиц (Уровень 3) | 833 | 1 000 | 820 | 1 072 |
| Займы, полученные от связанных сторон (Уровень 3) | 10 703 | 10 541 | 11 692 | 9 896 |
| Финансирование за счет выпуска облигаций в долларах США (Уровень 1) | 496 721 | 497 380 | - | - |
| Финансирование за счет выпуска рублевых облигаций (Уровень 1) | 42 688 | 38 802 | 358 547 | 344 856 |
| Финансирование за счет выпуска еврооблигаций (Уровень 1) | 377 276 | 348 799 | 376 834 | 347 796 |
| Обязательства по финансовой аренде (Уровень 3) | 22 991 | 22 991 | 22 529 | 22 529 |
| Депозиты арендаторов (Уровень 3) | 45 934 | 43 451 | 54 131 | 51 580 |
| Торговая и прочая кредиторская задолженность (Уровень 3) | 32 907 | 32 907 | 73 466 | 73 466 |
|   |   |   |   |   |

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

***Финансовые инструменты, учитываемые по справедливой стоимости*.** На 30 июня
2017 г. и 31 декабря 2016 г. все производные финансовые инструменты оценивались с помощью методов оценки (метод дисконтированных денежных потоков), использующих наблюдаемые рыночные данные, т.е. оценок Уровня 2. См. Примечание 16.

# Операции со связанными сторонами

Для целей составления данной сокращенной консолидированной промежуточной финансовой информации стороны считаются связанными, если они находятся под общим контролем или одна из них имеет возможность контролировать другую или 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.

Ниже указаны остатки по расчетам по операциям со связанными сторонами:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | **30 июня 2017 г.** |   | **31 декабря 2016 г.** |
| *Тыс. долл. США* | **Непосредственные акционеры(исключая ключевой управленческий персонал)** | **Компании, находящиеся под значительным влиянием конечного контролирующего акционера** | **Совместное предприятие** |  |   | **Непосредственные акционеры(исключая ключевой управленческий персонал)** | **Компании, находящиеся под значительным влиянием конечного контролирующего акционера** | **Совместное предприятие** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Займы выданные (Прим. 7) | 8 223 | - | 155 100 |  |  | 8 083 | - | 181 417 |
| Торговая и прочая дебиторская задолженность | - | 2 755 | 22 510 |  |  | 2 | 1 051 | 708 |
| Заемные средства (Прим. 9) | (1 173) | (9 368) | - |  |  | (1 247) | (8 632) | (17) |
| Торговая и прочая кредиторская задолженность | - | (748) | (122) |  |  | - | (748) | (61) |
| Дивиденды (Прим. 11) | (8 083) | (2 863) | - |  |  | (12 843) | (2 863) | - |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |

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

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | **За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2017 г.** |  | **За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2016 г.** |
| *Тыс. долл. США* | **Непосредствен-ные акционеры(исключая ключевой управленческий персонал)** | **Компании, находящиеся под значительным влиянием конечного контролирую-щего акционера** | **Совместное предприятие** | **Ключевой управленческий персонал** |  | **Непосредственные акционеры(исключая ключевой управленческий персонал)** | **Компании, находящиеся под значительным влиянием конечного контролирующего акционера** | **Совместное предприятие** | **Ключевой управленческий персонал** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Арендный доход | - | 122 | 655 | - |  | - | 493 | 441 | - |
| Расходы на заработную плату, премиальные выплаты и отчисления в социальные фонды | - | - | - | (894) |  | - | - | - | (738) |
| Доход по выданным гарантиям | 489 | - | - | - |  | 907 | - | - | - |
| Финансовые доходы | 140 | 248 | 5 921 | - |  | 591 | 1 327 | 2 597 | - |
| Финансовые расходы | (346) | (761) | - | - |  | (13) | (9 102) | - | - |
|   |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

Кроме того, Группа предоставляла гарантии по обязательствам связанных сторон и передала в залог акции некоторых дочерних предприятий в отношении обязательств связанных сторон (см. Примечания 1 и 16).

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

Описание выплат руководству, основанных на акциях, приведено в Примечаниях 11 и 16.

В Примечании 9 приводится более подробная информация о финансировании, полученном Группой в результате выпуска компанией, находящейся под контролем Конечного контролирующего акционера, рублевых облигаций, обеспеченных гарантией Компании.

# Приобретения и выбытия

***Приобретение объекта Avrasis.*** 28 декабря 2016 г. Группа приобрела за полную сумму возмещения, равную 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 скорее представляют собой группу чистых активов, нежели предприятий в соответствии с определением в МСФО (IFRS) 3 «Объединение бизнеса», так как Группа приобрела физические активы, но не сопутствующие процессы.

Ниже представлена информация о приобретенных активах и принятых обязательствах:

|  |  |
| --- | --- |
| *Тыс. долл. США* | **Соответствующая стоимость** |
|  |  |
| Денежные средства и их эквиваленты | 89 |
| Займы выданные | 6 |
| Предоплаты | 94 |
| НДС к возмещению | 2 |
| Торговая и прочая дебиторская задолженность | 2 623 |
| Авансовые платежи по текущему налогу на прибыль | 9 |
| Отложенный налоговый актив | 7 049 |
| Инвестиционная недвижимость | 46 734 |
| Основные средства | 421 |
| Депозиты арендаторов | (654) |
| Отложенное налоговое обязательство | (1) |
| Арендный доход будущих периодов | (305) |
| Торговая и прочая кредиторская задолженность | (2 192) |
|  |  |
|  |  |
| **Соответствующая стоимость идентифицируемых чистых активов приобретенных дочерних предприятий** | **53 875** |
|   |  |
|  |  |
| **Итого возмещение, уплаченное при приобретении** | **(53 875)** |
| За вычетом возмещения в неденежной форме | 43 875 |
| За вычетом денежных средств приобретенного дочернего предприятия и их эквивалентов | 89 |
|   |   |
|   |   |
| **Отток денежных средств и их эквивалентов при покупке** | **(9 911)** |
|   |   |

Возмещение в неденежной форме представляет собой зачет взаимных обязательств по Договору займа и Договору новации обязательств. В течение шести месяцев, закончившихся 30 июня 2017 г., часть данного возмещения в размере 35 000 тыс. долл. США была уплачена денежными средствами.

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

***Прочие выбытия.*** В течение шести месяцев, закончившихся 30 июня 2017 г., и за год, закончившийся 31 декабря 2016 г., Группа также продала ряд небольших дочерних предприятий, что не оказало существенного влияния на данную сокращенную консолидированную промежуточную финансовую информацию.

# События после отчетной даты

Информация о значительных изменениях обменных курсов иностранных валют в течение 2017 года приводится в Примечании 2.