***Группа O1 Properties***

Сокращенная консолидированная

промежуточная финансовая информация

30 июня 2018 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 10](#_Toc530575619)

[2 Условия осуществления хозяйственной деятельности Группы 13](#_Toc530575620)

[3 Основа подготовки информации 15](#_Toc530575621)

[4 Ключевые бухгалтерские оценки и профессиональные суждения в применении учетной политики 20](#_Toc530575622)

[5 Сегментная информация 22](#_Toc530575623)

[6 Инвестиционная недвижимость 22](#_Toc530575624)

[7 Займы выданные 24](#_Toc530575625)

[8 Торговая и прочая дебиторская задолженность 25](#_Toc530575626)

[9 Заемные средства 25](#_Toc530575627)

[10 Обязательства по финансовым гарантиям 29](#_Toc530575628)

[11 Акционерный капитал и эмиссионный доход 29](#_Toc530575629)

[12 Чистый доход от аренды 30](#_Toc530575630)

[13 Общехозяйственные и административные расходы и прочие операционные расходы 31](#_Toc530575631)

[14 Финансовые доходы и расходы 32](#_Toc530575632)

[15 Управление финансовыми рисками 32](#_Toc530575633)

[16 Условные и фактические договорные обязательства, операционные риски 32](#_Toc530575634)

[17 Справедливая стоимость 36](#_Toc530575635)

[18 Операции со связанными сторонами 39](#_Toc530575636)

[19 Приобретения и выбытия 41](#_Toc530575637)

[20 События после отчетной даты 44](#_Toc530575638)

**Заключение независимого Аудитора по результатам Обзорной проверки Консолидированной Промежуточной Финансовой Информации**

**Совету Директоров О1 Properties Limited**

**Заключение по Финансовой Отчетности**

Мы провели обзорную проверку прилагаемой Сокращенной Консолидированной Промежуточной Финансовой Информации («Финансовая Отчетность») компании O1 Properties Limited («Компания») и ее дочерних компаний (именнуемых совместно с Компанией, «Группа»), которая представлена на страницах 5-46 и состоит из сокращенного консолидированного промежуточного отчета о финансовом положении на 30 июня 2018 года и сокращенных консолидированных промежуточных отчетах о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, об изменениях в собственном капитале, и о движении денежных средств за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2018 года, и прочей поясняющей информации.

**Ответственность Совета Директоров за составление Финансовой Отчетности**

Совет Директоров Компании несет ответственность за составление и достоверное представление этой Сокращенной Консолидированной Промежуточной Финансовой Информации в соответствии с Международным Стандартом Финансовой Отчетности (IAS) 34 Промежуточная Финансовая Отчетность, и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки финансовой отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

Согласно Примечанию 3, годовая консолидированная финансовая отчетность Группы составлена в соответствии с МСФО, принятыми Европейским Союзом, и требованиями Главы 113 Закона о компаниях Республики Кипр.

**Обязанности Аудитора**

В наши обязанности входит составление заключения о прилагаемой Финансовой отчетности. Мы провели обзорную проверку в соответствии с Международным Стандартом Обзорных Проверок (МСОП) 2400 (пересмотренный), Задания по обзорной проверке финансовой отчетности прошедших периодов. МСОП 2400 (пересмотренный) требует от нас сделать вывод о наличии фактов, которые дали бы нам основание полагать, что Финансовая отчетность, в целом составлена в соответствии с применимой концепцией финансовой отчетности. Данный Стандарт также требует от нас соблюдения соответствующих этических требований.

Обзорная проверка финансовой отчетности в соответствии с МСОП 2400 (пересмотренный) является заданием с ограниченным заверением. Аудитор производит процедуры, в основном состоящие из проведения опросов руководства и других сотрудников компании, в зависимости от необходимости, и применения аналитических процедур, и оценивает полученные доказательства.

Обзорная проверка предполагает существенно меньший объем процедур по сравнению с аудитом, проводимым в соответствии с Международными стандартами аудита. Соответственно, мы не выражаем аудиторское мнение об этой Финансовой Отчетности.

**Заключение независимого Аудитора по результатам Обзорной проверки Консолидированной Промежуточной Финансовой Информации (продолжение)**

**Вывод**

По результатам проведенной обзорной проверки мы не обнаружили фактов, которые дали бы нам основания полагать, что прилагаемая сокращенная консолидированная промежуточная финансовая информация не представляет во всех существенных аспектах финансовое положение O1 Properties Limited по состоянию на 30 июня 2018 года, финансовую деятельность и потоки денежных средств за шесть месяцев, окончившихся на ту же дату в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность».

**Существенная неопределенность в отношении непрерывности деятельности**

Мы обращаем внимание на Примечание 3 финансовой отчетности, которое указывает, что Группа понесла убыток в размере 461 181 тысячи долларов США за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2018 года, и по состоянию на отчетную дату текущие обязательства Группы превысили ее оборотные активы на 320 453 тысячи долларов США. В дополнение, приводится ссылка на неопределенность относительно прав Кредиторов, образовавшихся в результате «Смены Контроля» в Группе. Как представлено в Примечании 3, эти события и условия, совместно с прочими условиями, представленными в Примечании 3, указывают на существенную неопределенность, которая может вызвать серьезные сомнения в способности Группы продолжать свою деятельность непрерывно. Это не привело к модификации нашего мнения.

**Прочие сведения**

*Ответственность аудитора*

Настоящее заключение, включая представленный в нем вывод, подготовлено исключительно для сведения Совета Директоров. Выражая упомянутое мнение, мы не принимаем на себя и не несем никакой ответственности за использование настоящего заключения в каких-либо иных целях или перед какими-либо иными лицами, в чье распоряжение оно может поступить.

*Сравнительные показатели*

Финансовая отчетность Группы за год, закончившийся 31 декабря 2017 года проверялась другим аудитором, который выразил немодифицированное мнение по этой отчетности 27 апреля 2018 года.

.............................................................

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |
| **Deloitte Limited** |  |
| **Certified Public Accountants and Registered Auditors**  **Maximos Plaza, Tower 1, 3rd Floor**  **213 Arch. Makariou III Avenue**  **CY-3030 Limassol, Cyprus** |  |
| Лимассол, 14 ноября 2018 |  |

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| *Тыс. долл. США* |  | **Приме-чание** |  | **30 июня  2018 года** | **31 декабря  2017 года** |
| **АКТИВЫ** |  |  |  |  |  |
| **Внеоборотные активы** |  |  |  |  |  |
| Основные средства |  |  |  | 25 813 | 21 688 |
| Инвестиционная недвижимость |  | 6 |  | 3 324 068 | 3 601 187 |
| Займы выданные |  | 7 |  | 231 250 | 324 527 |
| Предоплаты и расходы будущих периодов |  |  |  | 4 905 | 5 179 |
| Активы по отложенному налогу на прибыль |  |  |  | 86 950 | 107 162 |
| **Итого внеоборотные активы** |  |  |  | **3 672 986** | **4 059 743** |
| **Оборотные активы** |  |  |  |  |  |
| Объекты жилой недвижимости на стадии строительства |  |  |  | - | 34 612 |
| Производные финансовые инструменты |  | 16 |  | 2 395 | 12 776 |
| Займы выданные |  | 7 |  | 1 469 | 1 316 |
| Предоплаты и расходы будущих периодов |  |  |  | 3 594 | 8 251 |
| НДС к возмещению |  |  |  | 355 | 677 |
| Торговая и прочая дебиторская задолженность |  | 8 |  | 68 666 | 63 677 |
| Авансовые платежи по текущему налогу на прибыль |  |  |  | 1 949 | 2 161 |
| Денежные средства и их эквиваленты |  |  |  | 27 993 | 44 177 |
| Внеоборотные активы, предназначенные для продажи |  |  |  | 10 572 | - |
| **Итого оборотные активы** |  |  |  | **116 993** | **167 647** |
| **ИТОГО АКТИВЫ** |  |  |  | **3 789 979** | **4 227 390** |
| **ОБЯЗАТЕЛЬСТВА** |  |  |  |  |  |
| **Долгосрочные обязательства** |  |  |  |  |  |
| Заемные средства |  | 9 |  | 2 833 269 | 2 993 799 |
| Депозиты арендаторов |  |  |  | 40 043 | 40 382 |
| Обязательства по отложенному налогу на прибыль |  |  |  | 75 209 | 74 627 |
| **Итого долгосрочные обязательства** |  |  |  | **2 948 521** | **3 108 808** |
| **Краткосрочные обязательства** |  |  |  |  |  |
| Заемные средства |  | 9 |  | 78 970 | 69 185 |
| Депозиты арендаторов |  |  |  | 5 870 | 6 405 |
| Отложенный доход от аренды |  |  |  | 48 362 | 64 229 |
| Оценочные обязательства |  | 16 |  | 78 739 | - |
| Обязательства по финансовым гарантиям |  | 10 |  | 183 085 | - |
| Обязательство по текущему налогу на прибыль |  |  |  | 5 228 | 6 553 |
| Торговая и прочая кредиторская задолженность |  |  |  | 26 107 | 62 720 |
| Обязательства, связанные с внеоборотными активами, предназначенными для продажи |  |  |  | 11 085 | - |
| **Итого краткосрочные обязательства** |  |  |  | **437 446** | **209 092** |
| **ИТОГО ОБЯЗАТЕЛЬСТВА** |  |  |  | **3 385 967** | **3 317 900** |
| **СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ** |  |  |  |  |  |
| Акционерный капитал и эмиссионный доход |  | 11 |  | 1 194 359 | 1 194 359 |
| Резерв по переоценке недвижимости |  |  |  | 16 252 | 15 006 |
| Резерв накопленных курсовых разниц при пересчете операций в иностранной валюте |  |  |  | (61 115) | (27 122) |
| Нераспределенная прибыль |  |  |  | (780 432) | (314 840) |
| **Собственный капитал, причитающийся собственникам Компании** |  |  |  | **369 064** | **867 403** |
| **Неконтролирующая доля** |  |  |  | **34 948** | **42 087** |
| **ИТОГО СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ** |  |  |  | **404 012** | **909 490** |
| **ИТОГО СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА** |  |  |  | **3 789 979** | **4 227 390** |
|  |  |  |  |  |  |

Утверждено к выпуску Советом директоров \_\_\_\_ ноября 2018 года и подписано по его поручению следующими лицами:

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

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

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  |  | **За 6 месяцев, закончившихся 30 июня** | |
| *Тыс. долл. США* | **Приме-чание** | **2018 года** | **2017 года** |
|  |  |  |  |
| Доход от аренды |  | 148 494 | 164 999 |
| Операционные расходы по инвестиционной недвижимости | 12 | (28 075) | (27 929) |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
| **Чистый доход от аренды** | 12 | **120 419** | **137 070** |
|  |  |  |  |
| Чистая прибыль/(убыток) от изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости | 6 | 151 378 | (143 753) |
| Общехозяйственные и административные расходы | 13 | (13 015) | (9 550) |
| Оценочные обязательства | 16 | (78 739) | - |
| Прочие операционные расходы | 13 | (17 501) | (2 911) |
| Прочие операционные доходы |  | 524 | 717 |
| Чистый убыток от выбытия дочерних компаний и совместного предприятия, включая реклассификацию курсовой разницы при выбытии инвестиций из прочего совокупного дохода / расхода в прибыль или убыток | 19 | (40) | - |
| Финансовые доходы | 14 | 11 317 | 14 918 |
| Финансовые расходы | 14 | (146 906) | (123 836) |
| Убытки от признания финансовых гарантий | 10 | (176 442) | - |
| Чистые убытки от обесценения финансовых активов и гарантий | 7, 8, 10 | (94 867) | - |
| Доля в результатах деятельности совместного предприятия |  | 10 763 | (31 525) |
| Чистый (убыток)/прибыль от курсовых разниц |  | (217 188) | 62 720 |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
| **Убыток до налогообложения** |  | **(450 297)** | **(96 150)** |
| (Расход)/доход по налогу на прибыль |  | (10 884) | 8 219 |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
| **Убыток за период** |  | **(461 181)** | **(87 931)** |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
| **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 |  | (42 282) | 25 514 |
| Реклассификация курсовой разницы при выбытии дочерних компаний из прочего совокупного дохода/расхода в прибыль или убыток | 19 | (4 075) | - |
| Доля в прочем совокупном доходе совместного предприятия |  | 75 | 31 120 |
| Реклассификация курсовой разницы при выбытии совместного предприятия из прочего совокупного дохода/расхода в прибыль или убыток | 19 | 6 860 | - |
| *Статьи, которые не будут впоследствии реклассифицированы в состав прибыли или убытка:* |  |  |  |
| Переоценка основных средств |  | 1 551 | (1 224) |
| Отложенный налоговый актив по резерву по переоценке недвижимости |  | (305) | 289 |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
| **Итого прочий совокупный (убыток)/доход за период** |  | **(38 176)** | **55 699** |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
| **Итого совокупный убыток за период** |  | **(499 357)** | **(32 232)** |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
| **Убыток, причитающийся:** |  |  |  |
| - собственникам Компании |  | (459 471) | (86 998) |
| - держателям неконтролирующей доли |  | (1 710) | (933) |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
| **Общий совокупный (убыток)/доход, причитающийся:** |  |  |  |
| - собственникам Компании |  | (492 218) | (33 506) |
| - держателям неконтролирующей доли |  | (7 139) | 1 274 |
|  |  |  |  |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | **Собственный капитал, причитающийся собственникам Компании** | | | | | |  |  |
| *Тыс. долл. США* | **Приме-чание** | **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 2017 года** |  | **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 года** |  | **1 140** | **1 193 219** | **14 963** | **(5 636)** | **(287 002)** | **916 684** | **46 265** | **962 949** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **Остаток на 31 декабря 2017** |  | **1 140** | **1 193 219** | **15 006** | **(27 122)** | **(314 840)** | **867 403** | **42 087** | **909 490** |
| Корректировка при первоначальном применении МСФО (IFRS) 9 (Примечание 3) |  | - | - | - | - | (6 121) | (6 121) | - | (6 121) |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **Остаток на 1 января 2018 года** |  | **1 140** | **1 193 219** | **15 006** | **(27 122)** | **(320 961)** | **861 282** | **42 087** | **903 369** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **Общий совокупный (убыток)/доход** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Убыток за период |  | - | - | - | - | (459 471) | (459 471) | (1 710) | (461 181) |
| Прочий совокупный (убыток)/доход за период |  | - | - | 1 246 | (33 993) | - | (32 747) | (5 429) | (38 176) |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Общий совокупный (убыток)/доход за период |  | - | - | 1 246 | (33 993) | (459 471) | (492 218) | (7 139) | (499 357) |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **Остаток на 30 июня 2018 года** |  | **1 140** | **1 193 219** | **16 252** | **(61 115)** | **(780 432)** | **369 064** | **34 948** | **404 012** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  |  | **За 6 месяцев, закончившихся 30 июня** | |
| *Тыс. долл. США* | **Приме-чание** | **2018 года** | **2017 года** |
| **Убыток до налогообложения** |  | **(450 297)** | **(96 150)** |
| Корректировки: |  |  |  |
| Амортизация | 13 | 319 | 318 |
| Чистая (прибыль)/убыток от изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости | 6 | (151 378) | 143 753 |
| Обесценение объектов жилой недвижимости на стадии строительства | 13 | 14 335 | - |
| Чистый убыток от выбытия дочерних компаний и совместного предприятия | 19 | 40 | - |
| Оценочные обязательства |  | 78 739 | - |
| Чистые убытки от обесценения финансовых активов и гарантий |  | 94 867 | - |
| Убытки от признания финансовых гарантий | 10 | 176 442 | - |
| Финансовые расходы | 14 | 146 906 | 123 836 |
| Финансовые доходы | 14 | (11 317) | (14 918) |
| Доля в результатах деятельности совместного предприятия |  | (10 763) | 31 525 |
| Чистый убыток/(прибыль) от курсовых разниц |  | 217 188 | (62 720) |
| Прочие неденежные корректировки |  | 82 | (532) |
| **Потоки денежных средств от операционной деятельности до учета изменений в оборотном капитале** |  | **105 163** | **125 112** |
|  |  |  |  |
| Чистое (увеличение)/уменьшение НДС к возмещению |  | (879) | 1 814 |
| Чистое увеличение торговой и прочей дебиторской задолженности |  | (1 205) | (3 243) |
| Чистое (увеличение)/уменьшение предоплат |  | 1 380 | (1 673) |
| Чистое уменьшение депозитов арендаторов |  | (4 827) | (9 196) |
| Чистое уменьшение отложенного арендного дохода |  | (12 079) | (21 447) |
| Чистое увеличение/(уменьшение) торговой и прочей кредиторской задолженности |  | 9 175 | (5 580) |
| Эффект пересчета в валюту представления отчетности |  | 8 791 | 4 266 |
| **Изменения в оборотном капитале** |  | **356** | **(35 059)** |
| Налог на прибыль уплаченный |  | (4 413) | (2 937) |
| **Чистый поток денежных средств от операционной деятельности** |  | **101 106** | **87 116** |
|  |  |  |  |
| **Денежные потоки, использованные в инвестиционной деятельности** |  |  |  |
| Расходы на последующее улучшение инвестиционной недвижимости | 6 | (2 340) | (2 936) |
| Оплата аренды земли |  | (979) | (1 893) |
| Расходы на последующее улучшение объектов жилой недвижимости на стадии строительства |  | (4 897) | - |
| Отток денежных средств в результате приобретения дочерних предприятий | 19 | - | (35 001) |
| Чистое поступление денежных средств в результате продажи акций в дочерних компаниях и совместном предприятии за вычетом денежных средств | 19 | 8 565 | - |
| Займы выданные |  | (21 047) | (38 079) |
| Погашение займов выданных |  | 20 671 | 17 154 |
| Проценты полученные |  | 800 | 491 |
| **Чистый поток денежных средств, от/(использованных в) инвестиционной деятельности** |  | **773** | **(60 264)** |
|  |  |  |  |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Денежные потоки, использованные в финансовой деятельности** |  |  |  |
| Привлечение заемных средств |  | 12 085 | 492 610 |
| Выплаты по заемным средствам |  | (34 463) | (414 864) |
| Проценты уплаченные |  | (88 548) | (101 892) |
| Платеж в связи с прекращением обязательств по производным финансовым инструментам |  | (1 350) | - |
| Дивиденды выплаченные |  | (5 178) | (5 000) |
| **Чистый поток денежных средств, использованных в финансовой деятельности** |  | **(117 454)** | **(29 146)** |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
| Влияние изменений валютных курсов на денежные средства и их эквиваленты |  | (72) | (1 436) |
|  |  |  |  |
| **Нетто-уменьшение денежных средств и их эквивалентов** |  | **(15 647)** | **(3 730)** |
| Денежные средства и их эквиваленты на начало периода |  | 44 177 | 107 988 |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
| **Денежные средства и их эквиваленты на конец периода** |  | **28 530** | **104 258** |
|  |  |  |  |

Денежный поток включает в себя движения, относящиеся к активам, удерживаемым для продажи.

Информация о существенных операциях в неденежной форме в Примечании 19.

# Общие сведения

Данная сокращенная консолидированная промежуточная финансовая информация за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2018 года, была подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности, принятыми Европейским союзом («ЕС») для O1 Properties Limited («Компания») и ее дочерних компаний («Группа O1 Properties» или «Группа»).

Компания была зарегистрирована 24 августа 2010 года в форме частной акционерной компании с ограниченной ответственностью и находится на территории Республики 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 2018 года основными непосредственными акционерами Компании являлись компании Agdalia Holdings Limited (Кипр), Parmera Assets Limited (BVI) и ряд других компаний, которые владели 70.038%, 14.410% и 15.552% акций класса «А» соответственно   
(31 декабря 2017 года: 70.545 % акций класса «А» принадлежало Agdalia Holdings Limited, 18.051% - ООО «ИКТ Холдинг» (Кипр), а 11.404% акций класса «А» принадлежало ряду других компаний). По состоянию на 30 июня 2018 года владельцами акций класса «B» являлись компании Agdalia Holdings Limited и Parmera Assets Limited, которые владели 58.391% и 21.695% акций класса «B» соответственно (31 декабря 2017 года: 56.522% акций класса «B» принадлежали компаниям Agdalia Holdings Limited, 23.9% акций класса «B» от ICT Holding Ltd и 7.391% акций класса «B» Goldman Sachs International (Великобритания)), а также ряд других компаний и некоторые члены высшего руководства. Информация о различиях в правах и обязанностях акционеров – держателей акций классов «А» и «B» приводится в Примечании 11.

По состоянию на 30 июня 2018 конечной контролирующей стороной Группы являлся Борис Минц, гражданин Российской Федерации (далее – «Конечный Контролирующий Бенефициар»), а с 4 июля 2018 года после Смены Контроля, Павел Ващенко стал конечной контролирующей стороной Группы. Информация о Смене Контроля приводится в Примечаниях 3 и 20.

***Основная деятельность.*** Основными видами деятельности Компании являются владение инвестициями и финансирование инвестиций. Группа осуществляет свою деятельность на рынке недвижимости Российской Федерации («РФ»). 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 2018 года международным рейтинговым агентством Standard & Poor’s Компании был присвоен долгосрочный корпоративный кредитный рейтинг B- (на 31 декабря   
2017 года : В).

По состоянию на 30 июня 2018 года и 31 декабря 2017 года в состав консолидированных дочерних и совместных предприятий Группы входили следующие:

| **Название** | **Страна учреждения** | **Основной вид деятельности** | **Эффективная доля участия на 30 июня 2018 года, %** | **Эффективная доля участия на 31 декабря 2017 года, %** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
| ЗАО «Алмос» | Российская Федерация | Инвестиционная недвижимость | 82.34 | 82.34 |
| Avrasis Limited (Прим.19) | Кипр | Инвестиционная недвижимость | - | 100 1 |
| ОАО «Большевик» | Российская Федерация | Инвестиционная недвижимость | - | 49.953 |
| Business Center Stanislavsky Limited | Кипр | Инвестиционная недвижимость | 1001 | 1001 |
| Finance Marekkon Limited | Кипр | Инвестиционная недвижимость | - | 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 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, 4 |
| Merissania Holding Limited | Кипр | Инвестиционная недвижимость | - | 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 |
| Pianconero Investments Limited | Кипр | Инвестиционная недвижимость | 1001 | 1001 |
| ООО «Семела» (Прим. 19) | Российская Федерация | Инвестиционная недвижимость | 100 | 100 |
| 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 | - | 100 1 |
| Afelmor Overseas Limited | Кипр | Холдинговая компания | 100 1 | 100 1 |
| Aldino Holding Limited | Кипр | Холдинговая компания | 100 | 100 |
| Amortilla Holding Limited | Кипр | Холдинговая компания | 1001 | 1001 |
| Argam Limited | Кипр | Холдинговая компания | 1001 | 1001 |
| Asabelle Limited | Кипр | Холдинговая компания | - | 50+1 акция1, 3 |
| Bayroad Group Limited | Британские Виргинские острова | Холдинговая компания | - | 50+1 акция1, 3 |
| Bitlena Holdings Limited | Кипр | Холдинговая компания | 1001 | 1001 |
| Blackheart Limited (Прим.19) | Кипр | Холдинговая компания | - | 100 |
| Blandid Limited | Кипр | Холдинговая компания | - | 100 |
| Cemvertia Investments Ltd | Кипр | Холдинговая компания | 100 | 100 |
| Collins Crest Limited | Британские Виргинские острова | Холдинговая компания | - | 100 |
| Filmotinia Ventures Limited | Кипр | Холдинговая компания | - | 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 |
| Letvion Investments Limited | Кипр | Холдинговая компания | 85 | 85 |
| Minesign Limited | Кипр | Холдинговая компания | 100 | 100 |
| 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 |
| Mooncrown Limited | Кипр | Холдинговая компания | 100 | 100 |
| Moonpeak Limited | Кипр | Холдинговая компания | 100 | 100 |
| Narvi Finance Limited | Кипр | Холдинговая компания | 50.51 | 50.51 |
| Niceta Trading Limited (Прим.19) | Кипр | Холдинговая компания | 100 | 100 |
| Paremos Limited | Кипр | Холдинговая компания | 100 | 100 |
| Persey CJSC | Российская Федерация | 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 |
| Solorita Holding Limited | Кипр | Холдинговая компания | - | 50+1 акция1, 3 |
| Stoneface Limited | Кипр | Холдинговая компания | 100 | 100 |
| Taavo Enterprises Limited | Кипр | Холдинговая компания | 85 | 85 |
| Thabit Holdings Limited | Кипр | Холдинговая компания | 100 | 100 |
| Theochristel Limited | Кипр | Холдинговая компания | 100 | 100 |
| 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 |
| Goldflavour Limited | Кипр | Финансовая компания | 100 1 | 100 |
| Eagleman Limited | Кипр | Финансовая компания | 100 | 100 |
| Fundin Investments Limited | Кипр | Финансовая компания | 100 | 100 |
| Gisoral Holdings Limited | Кипр | Финансовая компания | - | 50+1 акция3 |
| Kinevart Investments Limited | Кипр | Финансовая компания | 1001 | 1001 |
| Kolston Group Limited | Британские Виргинские острова | Финансовая компания | - | 100 |
| Lermondo Limited | Кипр | Финансовая компания | 1001 | 1001 |
| 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 | 1001 | 1001 |
| O1 Properties Finance Plc (ранее – Pareso Limited) | Кипр | Финансовая компания | 100 | 100 |
| Silverflair Limited | Кипр | Финансовая компания | 100 1 | 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 |
| Annabeth Services Limited | Кипр | Неактивная компания | 85 | 85 |
| Barkmere Limited | Кипр | Неактивная компания | 100 | 100 |
| Diamondreef Limited (Прим.19) | Кипр | Неактивная компания | - | 100 |
| Enlor Limited (Прим.19) | Кипр | Неактивная компания | - | 50+1 share1,3 |
| Gardin Limited | Кипр | Неактивная компания | 100 | 100 |
| Jale Holdings Limited | Кипр | Неактивная компания | - | 100 |
| Labiumo Holdings Ltd (Прим.19) | Кипр | Неактивная компания | - | 50.52 |
| Nikkon Global Ltd | Британские Виргинские острова | Неактивная компания | 100 | 100 |
| Pieva Limited | Кипр | Неактивная компания | 100 | 100 |
| Raincloud Trading Limited | Кипр | Неактивная компания | 100 | 100 |
| Silvershade Limited | Кипр | Неактивная компания | - | 50+1 акция3 |
| Simeona Limited | Кипр | Неактивная компания | 100 | 100 |
| ЗАО «Старые серебряники» | Российская Федерация | Неактивная компания | 100 | 100 |
| Unisure Limited (Прим.19) | Кипр | Неактивная компания | - | 50.52 |

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.

4  Только 0.1% в уставном капитале Levium Limited, принадлежащем Mistalda Holdings Limited, было передано в залог по состоянию на 31 декабря 2017 года.

Информация о приобретениях и выбытиях, осуществленных Группой в течении 2018 г. и 2017 г., 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.

# 2 Условия осуществления хозяйственной деятельности Группы (продолжение)

***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).

Конфликт в Украине и связанные с этим события увеличили риски связанные с ведением бизнеса в Российской Федерации. Наложение экономических санкций на российские физические и юридические лица Европейским союзом, Соединенными Штатами Америки, Японией, Канадой, Австралией и другими странами, а также ответные санкции, введенные правительством России, привели к повышенной экономической неопределенности, в том числе более неустойчивым фондовым рынкам, обесценению российского рубля (руб.), сокращению притока прямых иностранных инвестиций и значительному ограничениею доступности кредитов. В частности, некоторые российские субъекты могут испытывать трудности с доступом к международным рынкам акций и долговых обязательств и могут стать более зависимы от российских государственных банков для финансирования своей деятельности. Долгосрочные последствия недавно введенных санкций, а также угрозы дополнительных санкций в будущем трудно определить.

В результате чего в течении шести месяцев, закончившихся 30 июня 2018 года:

* курс ЦБ РФ составлял 57.6002 руб. и 62.7565 руб. за 1 доллар США на 1 января 2018 года и   
  30 июня 2018 года соответственно, в течение шести месяцев, закончившихся 30 июня 2018 года, курс колебался в диапазоне от 55.6717 руб. до 64.0683 руб;
* ключевая ставка рефинансирования ЦБ РФ была снижена с 7.75% до 7.25% 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 изменчивости курсов валют;
* За период 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2018 года, агентство Fitch Ratings установило кредитный рейтинг России на уровне BBB-, а агентство Moody's Investors Service- Ba1. Standard & Poor's повысило кредитный рейтинг России до инвестиционного уровня BBB- и изменило прогноз с «позитивного» на «стабильный» и сохранило суверенный рейтинг России ниже инвестиционного уровня. Fitch Ratings сохранило прогноз «стабильный», а суверенный рейтинг России- на инвестиционном рейтинге. Moody's Investors Service сохранило прогноз на будущее «стабильный»;
* 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 2018 года:

* курс ЦБ РФ колебался в диапазоне от 62.098 руб. до 69.9744 руб. за 1 доллар США;
* ключевая ставка рефинансирования ЦБ РФ увеличилась с 7.25% до 7.50% 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.*** Правительство Республики Кипр прекратило свою программу экономической корректировки в марте 2016 года и начало фиксировать значительный экономический рост. Значимым является достижение положительных темпов изменения ВВП в течении последних

двенадцати кварталов. Экономика зафиксировала улучшение показателей в 2017 году. ВВП увеличился на 3.9% по сравнению с 3.4% в 2016 году.

**2 Условия осуществления хозяйственной деятельности Группы (продолжение)**

В сентябре 2018 года кредитное рейтинговое агентство Standard & Poor's (S & P) повысило рейтинг экономики Республики Кипр до инвестиционной категории BBB-.

Согласно прогнозам Европейской комиссии, экономический рост будет продолжаться; ожидается рост на 3.2% в 2018 году и 2.8% в 2019 году.

Несмотря на значительные шаги в направлении восстановления экономики, степень неопределенности все еще существует, так как некоторые проблемы еще предстоит решить, например высокий индекс проблемных кредитов. Государственный долг остается проблемой, в настоящее время находится на уровне 103% ВВП.

Руководство Группы не может прогнозировать все события, которые могут повлиять на экономику Республики Кипр, и, следовательно, влияние, которое они могут оказать на будущие финансовые показатели, денежные потоки и финансовое положение Группы.

В той степени, в которой информация доступна, руководство Группы полагает, что оно принимает все необходимые меры для поддержания жизнеспособности Группы и развития ее бизнеса в сложившихся хозяйственно-экономических условиях, и, что Группа сможет непрерывно осуществлять свою деятельность.

# Основа подготовки информации

***Принципы представления информации.*** Настоящая сокращенная консолидированная промежуточная финансовая информация Группы за шесть месяцев, закончившихся 30 июня   
2018 года, 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.

***Принцип непрерывности деятельности.*** Как описано в Примечаниях 1 и 20, 4 июля 2018 года O1 Group Limited передала контроль над команией O1 Properties Limited компании Riverstretch Trading & Investments Limited («Riverstretch»), зарегистрированную и действующую в соответствии с законодательством Республики Кипр. Данное событие является «Сменой Контроля», определенной в условиях выпуска еврооблигаций (выпущенных дочерней компанией) и кредитных договорах со всеми ключевыми банками Группы (вместе «Кредиторы»). В соответствии с условиями соглашений Кредиторы вправе требовать досрочного погашения задолженности.

На дату утверждения данной сокращенной консолидированной промежуточной финансовой информации Группа не получала уведомления от Кредиторов с требованием о погашении задолженности. Руководство Группы ведет конструктивный диалог с держателями облигаций и банками для получения отказов Кредиторов от права требования досрочного погашения и/или пересмотра существующих условий. Руководство Группы считает, что отказы права требования будут получены от ключевых Кредиторов в надлежащее время без существенного негативного влияния на условия существующих кредитных соглашений. В случае, если некоторые неключевые кредиторы Группы решат произвести возврат своих средств в результате вышеуказанной «Смены Контроля», руководство Группы, основываясь на текущих обсуждениях с банковскими учреждениями, уверено, что будет доступно альтернативное финансирование.

Группа понесла убыток в размере 461 181 тысячи долларов США за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2018 года (за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2017 года: 87 931 тысячи долларов США), и по состоянию на отчетную дату текущие обязательства Группы превысили ее оборотные активы на 320 453 тысячи долларов США ( 31 декабря 2017 года: 41 445 тысяч долларов США). Ниже приводятся основные причины этого дефицита и основные меры, принятые руководством для обслуживания обязательств Группы в обозримом будущем:

# 3 Основа подготовки информации (продолжение)

• Признанные финансовые гарантии и обязательства по возмещению убытков в размере   
217 561 тысячи долларов США (Примечания 10 и 16), хотя и являются частью текущих обязательств, исходя из текущих обсуждений с соответствующими заинтересованными сторонами, руководство ожидает, что вышеуказанные суммы не будут подлежать к оплате до апреля 2020 года.

• Группа признала оценочное обязательство в размере 44 263 тысяч долларов США по отношению к вероятным обязательствам в результате судебных разбирательств, влияющих на дочернюю компанию ООО «Семела» (Примечание 1 и 16). Не ожидается, что в ближайшие 12 месяцев произойдет отток денежных средств в связи с вышеупомянуыми обязательствами.

• Текущие обязательства в размере 48 362 тысячи долларов США относятся к отложенным доходам, представляющим собой авансовые платежи, полученные от арендаторов, и неденежные обязательства, возникшие в результате дисконтирования депозитов арендаторов в соответствии с требованиями МСФО. Поэтому вышеуказанные суммы не повлекут за собой оттока денежных средств из Группы.

• После окончания отчетного периода Группа вступила в переговоры о продлении существующих кредитов. Руководство Группы уверено, что переговоры приведут к снижению уровня краткосрочного кредитования и появятся новые кредитные средства с улучшенными условиями, которые положительно повлияют на позицию Группы по ликвидности.

• В дополнение к вышесказанному Группа может привлечь средства из неиспользуемых кредитов.

• Кроме того, руководство Группы внимательно следит за прогнозируемой доходностью и рыночными условиями на рынке недвижимости в России (как описано в Примечании 2), и проекты продолжают приносить прибыль и положительный операционный приток денежных средств для Группы. Прогноз движения денежных средств на следующие 12 месяцев с даты утверждения данной финансовой отчетности, подготовленной руководством Группы, указывает на то, что Группа будет иметь достаточный приток денежных средств для покрытия долгов по мере наступления срока их погашения.

События и условия, о которых говорилось выше, указывают на существенную неопределенность, которая может вызвать серьезные сомнения в способности Группы продолжать свою деятельность непрерывно.

Руководство Группы провело анализ рентабильности Группы с точки зрения ликвидности и платежеспособности в течение периода, охватывающего не менее 12 месяцев с отчетной даты. Анализ включает в себя предположенение, что необходимые отказы от прав досрочного требования от ключевых Кредиторов будут получены в надлежащее время без значительного негативного влияния на условия существующих кредитных соглашений. Руководство также оценило достаточность капитала Группы (значительные положительные чистые активы) и ликвидность (неиспользованный кредит и новое финансирование при необходимости).

Исходя из вышесказанного, сокращенная консолидированная промежуточная финансовая отчетность Группы была подготовлена ​​на основе принципа неприрывности деятельности. Поэтому в финансовую отчетность не включаются какие-либо корректировки, связанные с возмещаемостью активов, а также размером и классификацией обязательств или любых других корректировок, которые должны были быть необходимы, если Компания и Группа не смогли бы продолжать свою деятельность на непрерывной основе.

Настоящую сокращенную консолидированную промежуточную финансовую информацию следует рассматривать совместно с годовой консолидированной финансовой отчетностью за год, закончившийся 31 декабря 2017 года, подготовленной в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности, принятыми к использованию в Европейском Союзе, и в соответствии с требованиями Главы 113 Закона о компаниях Республики Кипр.

***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 («долл. США»). Функциональной валютой компаний, владеющих недвижимостью, является российский рубль («руб.»). См. Примечание 4.

**3 Основа подготовки информации (продолжение)**

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

На 30 июня 2018 года официальный обменный курс, использованный для пересчета остатков по операциям в иностранной валюте, составлял 62.7565 руб. за 1 доллар США (на 31 декабря   
2017 года – 57.6002 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 2018 года, составил 59.3536 руб. за 1 доллар США (за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2017 года, – 57.9862 руб. за 1 доллар США).

Основные принципы учетной политики, применяемые при подготовке данной сокращенной консолидированной промежуточной финансовой информации, соответствуют основным принципам учетной политики, применяемым при подготовке консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2017 года, за исключением случаев, описанных ниже, и поправок, касающихся стандартов, которые вступают в силу после 1 января 2018 года.

***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, подлежащую налогооблажению в РФ, составляет 20%. Ставка налога на прибыль Группы, получаемую в Республике Кипр, составляет 12.5%.

***Активы, предназначенные для продажи.*** Внеоборотные активы или группы выбытия, состоящие из активов и обязательств, классифицируются как предназначенные для продажи, если весьма вероятно, что они будут возмещены в основном за счет продажи, а не путем постоянного использования.

Такие активы или группы выбытия обычно оцениваются по наименьшей из их балансовой стоимости и справедливой стоимости за вычетом затрат на продажу. Убытки от обесценения по первоначальной классификации как предназначенных для продажи или предназначенных для распределения и последующие прибыли и убытки от предварительной оценки признаются в составе прибыли или убытка.

После классификации нематериальных активов и основных средств, как активов, предназначенных для продажи, они прекращают амортизироватся, и любое предприятие, учитывающееся методом справедливой стоимости, прекращает учитываться методом справедливой стоимости.

***Оценочные обязательства.*** Оценочные обязательства признаются, если у Группы вследствие определенного события в прошлом есть юридические или обсуловленные практикой обязательства, для урегулирования которых с высокой вероятностью потребуется отток ресурсов, содержащих будущие экономические выгоды, которые можно оценить в денежном выражении с достоточной степенью надежности. Оценочные обязательства не признаются в отношении будущих операционных убытков.

В тех случаях, когда существует ряд аналогичных обязательств, вероятность того, что отток потребует урегулирования, определяется путем рассмотрения класса обязательств в целом. Резерв признается, даже если вероятность оттока по одному пункту, включенному в один и тот же класс обязательств, может быть небольшой.

Оценочные обязательства оцениваются по текущей стоимости наилучшей оценки руководством расходов, необходимых для погашения текущего обязательства на конец отчетного периода. Ставка дисконтирования, используемая для определения текущей стоимости, представляет собой ставку до налогообложения, которая отражает текущие рыночные оценки временной стоимости денег и риски, характерные для обязательства. Увеличение резерва в связи с прохождением времени признается как процентный расход.

**3 Основа подготовки информации (продолжение)**

**МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями».** МСФО (IFRS) 15 формирует всеобъемлящую концепцию для определения величины и времени признания выручки. Стандарт заменяет существующие руководства признания выручки, в том числе МСФО (IAS) 18 «Выручка», МСФО (IAS) 11 «Договоры на строительство» и «Разъяснение КРМФО» (IFRIC) 13 "Программы лояльности покупателей".

МСФО (IFRS) 15 вступает в силу для годовых периодов, начинающихся с 1 января 2018 года или после этой даты, с возможностью досрочного применения. Группа не применяла МСФО 15 досрочно в своей консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2017 года.

Группа применила МСФО (IFRS) 15 только к договорам, которые еще не были завершены по состоянию на 1 января 2018 года. Что касается договоров, уже завершенных на эту дату, применяется исключение, предусмотренное стандартом, позволяющее не перерасчитывать выручку по таким договорам. Группа применила МСФО (IFRS) 15 ретроспективно, признавая совокупный эффект первого принятия на дату первого применения с 1 января 2018 года. Таким образом, Группа не применила требования МСФО 15 к сравнительному периоду, который был представлен в отчетах в соответствии с МСФО (IAS) 18 и Интерпретация IFRIC 18.

Группа сделала вывод о том, что принятие настоящего стандарта не повлияет на данную сокращенную консолидированную промежуточную финансовую информацию.

[**МСФО**](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9C%D0%A1%D0%A4%D0%9E)**(IFRS) 9 «Финансовые инструменты»** — международный стандарт финансовой отчетности, устанавливающий порядок подготовки и представления финансовой отчётности в части финансовых активов и финансовых обязательств, а также некоторых контрактов на покупку или продажу нефинансовых товаров. Этот стандарт заменяет МСФО (IAS) 39 «Финансовые инструменты: признание и оценка».

МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты» (вступает в силу в отношении годовых периодов, начинающихся 1 января 2018 года или после этой даты). Группа ранее не применяла МСФО 9 в своей консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2017 года.

***i. Классификация - Финансовые активы***

МСФО (IFRS) 9 содержит новый подход к классификации и оценке финансовых активов, который отражает бизнес-модель, в которой управляются активы, и характеристики их денежных потоков.

МСФО (IFRS) 9 содержит три основные категории классификации для финансовых активов: оцениваемые по амортизированной стоимости, справедливой стоимости через прочий совокупный доход (ОССЧПСД) и справедливой стоимости через прибыль или убыток (ОССЧПУ). Стандарт исключает существующие категории МСФО 39, удерживаемые до погашения, займы и дебиторскую задолженность и имеющиеся в наличии для продажи.

В соответствии с МСФО (IFRS) 9 производные финансовые инструменты, включенные в контракты, где главный договор является финансовым активом, в рамках стандарта никогда не учитываются раздельно. Вместо этого гибридный финансовый инструмент классификацируется как единое целое.

Исходя из произведенной оценки, руководство Группы не считает, что новые требования к классификации оказывают существенное влияние на учет дебиторской задолженности и займов выданных.

***II. Обесценение - Финансовые активы и договорные активы***

В отношении обесценения МСФО (IFRS) 9 вводит новую, ориентированную на будущее, модель «ожидаемых кредитных убытков» (ОКУ), которая заменяет модель «понесенных убытков», установленную МСФО (IAS) 39.

Новая модель обесценения будет применяться к финансовым активам, оцениваемым по амортизированной стоимости или ОССЧПСД, за исключением инвестиций в долевые инструменты и договорных активов.

В настоящее время к финансовыи инструментам Группы в рамках модели оценки МСФО (IFRS) 9 относятся займы выданные, а также торговая и прочая дебиторская задолженность.

**3 Основа подготовки информации (продолжение)**

В отношении торговой и прочей дебиторской задолженности ожидаемые кредитные убытки были рассчитаны на основе фактического исторического опыта по кредитным убыткам с учетом экономической ситуации, ожидаемой Группой в течение всего срока дебиторской задолженности, используя матричный подход.

Применение требований обесценения МСФО (IFRS) 9 на 1 января 2018 года привело к увеличению убытка от обесценения, признанного в соответствии с МСФО (IAS) 39, на 738 тысяч долларов США.

Касаемо займов выданных, основываясь на ожидаемых кредитных убытках, применение требований обесценения МСФО (IFRS) 9 на 1 января 2018 года привело к дополнительным убыткам от обесценения в размере 3 670 тысяч долларов США.

***III. Классификация - Финансовые обязательства***

МСФО (IFRS) 9 в основном сохраняет существующие требования в МСФО (IAS) 39 для классификации финансовых обязательств. Классификация финансовых обязательств Группы по состоянию на 1 января 2018 года не оказала существенного влияния на эту сокращенную консолидированную промежуточную финансовую информацию.

Что касается финансовых гарантий выданных, то применение требований обесценения   
МСФО (IFRS) 9 на 1 января 2018 года приводит к дополнительным убыткам от обесценения в размере 1 713 тысяч долларов США.

Группа применила МСФО (IFRS) 9 ретроспективно. Группа также применила исключение, позволяющее не пересматривать сравнительную информацию за предыдущие периоды в отношении изменений классификации и измерения (включая ухудшение). Различия в предыдущей балансовой стоимости финансовых инструментов и их балансовой стоимости в соответствии с МСФО (IFRS) 9 были отражены в нераспределенной прибыли по состоянию на 1 января 2018 года.

Влияние принятия МСФО (IFRS) 9 на сокращенную консолидированную промежуточную финансовую информацию Группы по состоянию на 1 января 2018 года представлено в следующей таблице:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **В тысячах долларов США** |  | **По состоянию на  31 декабря 2017 года** | **Последствия принятия**  **МСФО 9** | **По состоянию на  31 декабря 2017 года (скорректир.)** |
| **АКТИВЫ** |  |  |  |  |
| **Внеоборотные активы** |  |  |  |  |
| Займы выданные |  | 324 527 | (3 670) | 320 857 |
| Прочие внеоборотные активы |  | 3 735 216 | - | 3 735 216 |
| **Итого внеоборотные активы** |  | **4 059 743** | **(3 670)** | **4 056 073** |
| **Текущие активы** |  |  |  |  |
| Торговая и прочая дебиторская задолженность |  | 63 677 | (738) | 62 939 |
| Прочие активы |  | 103 970 | - | 103 970 |
| **Итого оборотные активы** |  | **167 647** | **(738)** | **166 909** |
| **ИТОГО АКТИВЫ** |  | **4 227 390** | **(4 408)** | **4 222 982** |
| **ОБЧЗАТЕЛЬСТВА** |  |  |  |  |
| **Итого долгосрочные обязательства** |  | **3 108 808** | **-** | **3 108 808** |
| **Текущие обязательства** |  |  |  |  |
| Обязательства по финансовым гарантиям |  | - | 1 713 | 1 713 |
| Прочие текущие обязательства |  | 209 092 | - | 209 092 |
| **Итого краткосрочные обязательства** |  | **209 092** | **1 713** | **210 805** |
| **ИТОГО ОБЯЗАТЕЛЬСТВА** |  | **3 317 900** | **1 713** | **3 319 613** |
| **СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ** |  |  |  |  |
| Нераспределенная прибыль |  | (314 840) | (6 121) | (320 961) |
| Прочий капитал |  | 1 182 243 | - | 1 182 243 |
| **Собственный капитал, причитающийся собственникам Компании** |  | **867 403** | **(6 121)** | **861 282** |
| **Неконтролирующая доля** |  | **42 087** | - | **42 087** |
| **ИТОГО СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ** |  | **909 490** | **(6 121)** | **903 369** |
| **ИТОГО СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА** |  | **4 227 390** | **(4 408)** | **4 222 982** |

**3 Основа подготовки информации (продолжение)**

**Применение новых и пересмотренных стандартов и разъяснений**

В течение шести месяцев, закончившихся 30 июня 2018 года, Группа применила все новые и пересмотренные МСФО, имеющие отношение к ее деятельности, которые вступили в силу в отношении отчетных периодов, начавшихся 1 января 2018 года. 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) 16 «Аренда» (вступает в силу для годовых периодов, начинающихся с   
  1 января 2019 года или после этой даты).
* МСФО (IFRS) 9 («Поправки») «Предоплата с отрицательной компенсацией» (действует для годовых периодов, начинающихся с 1 января 2019 года или после этой даты).
* Интерпретация IFRIC 23 «Неопределенность в отношении методов налогообложения доходов» (действует для годовых периодов, начинающихся с 1 января 2019 года или после этой даты).

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

* МСФО (IFRS) 3 (Поправки) «Объединение бизнеса» (действует для годовых периодов, начинающихся 1 января 2020 года или после этой даты).
* МСФО (IAS) 1 и МСФО (IAS) 8 (Поправки) «Определение запасов» (вступает в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2020 года или после этой даты).
* МСФО (IFRS) 17 «Договоры страхования» (вступает в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2021 года или после этой даты).
* МСФО (IAS) 28 (Поправки) «Долгосрочные проценты в ассоциированных компаниях и совместных предприятиях» (вступает в силу для годовых периодов, начинающихся с 1 января 2019 года или после этой даты).
* Ежегодное совершенствование МСФО, период 2015-2017 годов (Действует для годовых периодов, начинающихся 1 января 2019 года или после этой даты).
* МСФО (IAS) 19 («Поправки») «Плановая поправка, исключение или расчет» (вступает в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2019 года или после этой даты).
* «Поправки к ссылкам на концептуальную основу стандартов МСФО» (вступает в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2020 года или после этой даты).

Совет директоров ожидает, что принятие этих стандартов финансовой отчетности в будущих периодах не окажет существенного влияния на финансовую отчетность Группы.

# Ключевые бухгалтерские оценки и профессиональные суждения в применении учетной политики

Подготовка сокращенной консолидированной промежуточной финансовой информации требует от руководства применения профессиональных суждений, оценок и допущений, оказывающих влияние на применяемые принципы учетной политики и балансовую стоимость активов и обязательств, а также на доходы и расходы. Оценки и суждения постоянно анализируются на основе опыта руководства и других факторов, включая ожидания в отношении будущих событий, которые, по мнению руководства, являются обоснованными в свете сложившихся обстоятельств. В процессе применения принципов учетной политики руководство также вырабатывает определенные суждения, помимо предполагающих подготовку расчетных оценок. 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.

# 4 Ключевые бухгалтерские оценки и профессиональные суждения в применении учетной политики (продолжение)

***Функциональные валюты различных предприятий Группы.*** Различные компании 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, руководство Группы, 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 расположена недвижимость. 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 дочерних предприятий владеющих недвижимостью представляет 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. 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 (IFRS) 9, 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 доход от аренды, 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.

# 4 Ключевые бухгалтерские оценки и профессиональные суждения в применении учетной политики (продолжение)

***Обесценение финансовых активов.*** Резервы на убытки по финансовым активам основаны на предположениях относительно риска дефолта и ожидаемых убытков. Группа использует суждения при принятии этих допущений и выборе исходных данных для расчета обесценения на основе исторических данных Группы, существующих рыночных условий, а также прогнозных оценок в конце каждого отчетного периода.

***Оценка финансовых гарантий***. В конце каждого отчетного периода договоры финансовой гарантии измеряются по наиболее высокой из:

• суммы, определенной в соответствии с моделью ожидаемых кредитных убытков в соответствии с МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты» и

• первоначально признанной суммы, уменьшенной, когда это необходимо, на накопленную сумму дохода, признанную в соответствии с принципами МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями».

В течение периода Группа была участницей финансовых гарантий для компаний, находящихся под общим контролем по их обязательству выплачивать долги финансовым учреждениям в случае дефолта. Руководство Группы признало обязательства по финансовым гарантиям в размере 182 286 тысяч долларов США за гарантии, предоставленные по обязательствам O1 Group (Примечание 10).

# 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* |  | **2018** | **2017** |
|  |  |  |  |
| **Итого инвестиционная недвижимость на 1 января** |  | **3 601 187** | **3 674 942** |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
| Последующие затраты |  | 2 340 | 2 936 |
| Перевод в состав основных средств |  | (5 090) | - |
| Выбытие инвестиционной собственности | 19 | (122 303) | - |
| Изменение справедливой стоимости |  | 151 378 | (143 753) |
| Влияние пересчета в валюту представления отчетности |  | (303 444) | 100 356 |
|  |  | , |  |
|  |  |  |  |
| **Итого инвестиционная недвижимость на 30 июня** |  | **3 324 068** | **3 634 481** |
|  |  |  |  |

Инвестиционная недвижимость представляет собой земельные участки и офисные здания, расположенные в городе Москва, Россия. Земля получена в аренду у правительства города Москвы на основании возобновляемых договоров аренды (срок действия – от 2 до 45 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.

**6 Инвестиционная недвижимость (продолжение)**

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

|  |  | **30 июня 2018 года** | | **31 декабря 2017 года** | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Наименование объекта** |  | **Чистая арендуемая** | **Сумма** | **Чистая арендуемая** | **Сумма** |
| **Прим.** | **площадь (кв. м)** | **(тыс. долл. США)** | **площадь (кв. м)** | **(тыс. долл. США)** |
|  |  |  |  |  |  |
| «БЕЛАЯ ПЛОЩАДЬ» - ул. Лесная, 5, ул. Бутырский вал, 10 |  | 76 407 | 798 500 | 76 407 | 832 800 |
| «ЛеФОРТ» - ул. Электрозаводская, 27, стр. 1, 1A, 2, 3, 3A, 3Д, 4–11 |  | 55 376 | 184 500 | 55 366 | 181 900 |
| «КРУГОЗОР» - ул. Обручева, 30/1, стр. 1–3 |  | 50 979 | 231 200 | 50 965 | 255 700 |
| «ВИВАЛЬДИ ПЛАЗА» - ул. Летниковская, 2, стр. 1–3 |  | 48 202 | 374 000 | 48 202 | 377 100 |
| «СЕРЕБРЯНЫЙ ГОРОД» - Серебряническая наб., 29 |  | 41 909 | 268 100 | 41 912 | 266 400 |
| «ЛЕГЕНДА ЦВЕТНОГО» - Цветной бульвар, 2 |  | 40 148 | 337 700 | 40 194 | 347 400 |
| «БЕЛЫЙ КАМЕНЬ» (прежнее название – «ЛЕСНАЯ ПЛАЗА») - 4-й Лесной переулок, 4 |  | 39 698 | 240 700 | 39 698 | 251 300 |
| «ФАБРИКА СТАНИСЛАВСКОГО» - ул. Станиславского, 21, стр. 1–3, 5, 16–20 |  | 34 568 | 216 100 | 34 556 | 212 000 |
| «ДУКАТ III» - ул. Гашека, 6 |  | 33 540 | 324 500 | 33 492 | 343 300 |
| «ЛАЙТХАУС» - ул. Валовая, 26 |  | 27 426 | 221 600 | 27 426 | 230 000 |
| «АЙКЬЮБ» - Нахимовский проспект, 58 |  | 19 177 | 83 100 | 19 177 | 86 000 |
| «НЕВИС»     - ул.Щепкина, 61/2, корп. 12 |  | 10 998 | 36 900 | 10 998 | 40 200 |
| «ГРИНДЕЙЛ»  - ул. Октябрьская , 98 |  | незавершенный объект | 23 320 | незавершенный объект | 25 180 |
| «КУТУЗОВ» - ул. Василисы Кожиной, 25 |  | незавершенный объект | 8 880 | незавершенный объект | 10 390 |
| «ЗАРЕЧЬЕ»  - ул. Новокузнецкая, 7/11, стр. 1, 3, Старый Толмачевский пер., 5 | 19 | - | - | 15 517 | 90 800 |
| «АВРАСИС» | 19 |  |  |  |  |
| - Садовническая наб., 82 |  | - | - | 9 223 | 71 800 |
|  |  |  |  |  |  |
| **Итого справедливая стоимость недвижимости согласно отчетам об оценке** |  | **478 428** | **3 349 100** | **503 133** | **3 622 270** |
| За вычетом реклассификации помещений, занимаемых собственником в офисном центре «ЛАЙТХАУС» |  |  | (25 348) |  | (21 034) |
|  |  |  |  |  |  |
|  | | |  |  |  |
| **Итого инвестиционная недвижимость, учитываемая по справедливой стоимости** |  |  | **3 323 752** |  | **3 601 236** |
|  |  |  |  |  |  |
| Включая обязательства по финансовой аренде, учитываемые отдельно | 9 |  | 20 554 |  | 24 522 |
| За вычетом корректировки арендного дохода, учитываемого отдельно в составе торговой и прочей дебиторской задолженности, на основе линейного метода |  |  | (20 238) |  | (24 571) |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
| **Итого балансовая стоимость инвестиционной недвижимости** |  |  | **3 324 068** |  | **3 601 187** |
|  |  |  |  |  |  |

**6 Инвестиционная недвижимость (продолжение)**

По состоянию на 30 июня 2018 года и 31 декабря 2017 года 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 доход от аренды Группы по договорам операционной аренды без права досрочного прекращения составил следующие суммы:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| *Тыс. долл. США* | **30 июня 2018 года** | **31 декабря 2017 года** |
|  |  |  |
| - до 1 года | 274 627 | 298 319 |
| - от 1 года до 5 лет | 712 313 | 899 247 |
| - свыше 5 лет | 45 674 | 122 365 |
|  |  |  |
| **Итого будущий доход от аренды** | **1 032 614** | **1 319 931** |
|  |  |  |

# Займы выданные

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| *Тыс. долл. США* | **30 июня 2018 года** | **31 декабря 2017 года** |
|  |  |  |
| Займы выданные со сроком погашения более 12 месяцев | 231 250 | 324 527 |
| Краткосрочные займы выданные | 1 469 | 1 316 |
|  |  |  |
|  |  |  |
| **Итого займы выданные** | **232 719** | **325 843** |
|  |  |  |
|  |  |  |
| Займы, выданные связанным сторонам (Примечание 18) | - | 180 260 |
| Займы, выданные сторонним организациям | 232 719 | 145 583 |
|  |  |  |
|  |  |  |
| **Итого займы выданные** | **232 719** | **325 843** |
|  |  |  |

По состоянию на 30 июня 2018 года у Группы был один контрагент (31 декабря 2017 года: два контрагента) с остатками кредитов, выданных более 10% совокупных остатков выданных кредитов. У этого контрагента не было кредитного рейтинга, предоставленного внешним агентством. Совокупные остатки кредитов, выданных вышеуказанному контрагенту по состоянию на 30 июня 2018 года, не были обеспечены, с фиксированной процентной ставкой от 4% до 9% годовых и составили 226 848 тыс. долл. США. По состоянию на 31 декабря 2017 года совокупные остатки кредитов, выданных двум вышеуказанным контрагентам, составили 273 409 тысяч долларов США.

По состоянию на 30 июня 2018 года и 31 декабря 2017 года займы выданные не были просрочены и обесценены, не были обеспечены, были выражены в долларах США и рублях, со сроками погашения с 1 ноября 2018 года по 15 декабря 2025 года (31 декабря 2017 года: 31 августа 2018 года по 28 декабря 2021) и фиксированный процент по ставкам от 2.25% до 14% годовых (с 31 декабря 2017 года: с 7% до 14% годовых).

По состоянию на 30 июня 2018 года резерв по убыткам, согласно МСФО (IFRS) 9, относящийся к выданным займам, составлял 91 982 тыс. долл. США с соответствующим признанием убытков в сокращенном консолидированном промежуточном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе в размере 88 312 тыс. долл. США за шесть месяцев, закончившихся на эту дату.

Справедливая стоимость выданных кредитов раскрывается в Примечании 17.

# Торговая и прочая дебиторская задолженность

Увеличение торговой и прочей дебиторской задолженности является результатом выбытия дочерних компаний и совместного предприятия в размере 39 859 тысяч долларов США.

По состоянию на 30 июня 2018 года резерв по убыткам, согласно МСФО (IFRS) 9, относящийся к торговой и прочей дебиторской задолженности, составлял 6 576 тыс. долл. США с соответствующим признанием убытков в сокращенном консолидированном промежуточном отчете о прибыле или убытке и прочем совокупном доходе в размере 5 838 долл. США за шестимесячный период, закончившийся на эту дату.

# Заемные средства

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| *Тыс. долл. США* | **30 июня 2018 года** | **31 декабря 2017 года** |
|  |  |  |
| **Долгосрочные заемные средства** |  |  |
| Кредиты банков | 1 977 160 | 2 093 745 |
| Облигации ММВБ ЕВРО | 458 044 | - |
| Еврооблигации | 343 936 | 342 608 |
| Облигации ММВБ РУБ | 35 113 | 38 972 |
| Кредиты от других компаний и частных лиц | 1 000 | 1 000 |
| Облигации ММВБ ДОЛЛ. США | - | 486 369 |
| Кредиты от связанных сторон | - | 9 610 |
| Обязательства по финансовой аренде | 18 016 | 21 495 |
|  |  |  |
|  |  |  |
| **Итого долгосрочные заемные средства** | **2 833 269** | **2 993 799** |
|  |  |  |
|  |  |  |
| **Краткосрочные заемные средства** |  |  |
| Кредиты банков | 59 289 | 40 723 |
| Облигации ММВБ РУБ | 7 436 | 5 642 |
| Еврооблигации | 7 068 | 7 275 |
| Облигации ММВБ ЕВРО | 2 507 | - |
| Кредиты от других компаний и частных лиц | 132 | 161 |
| Облигации ММВБ ДОЛЛ. США | - | 10 976 |
| Кредиты от связанных сторон | - | 1 381 |
| Обязательства по финансовой аренде | 2 538 | 3 027 |
|  |  |  |
|  |  |  |
| **Итого краткосрочные заемные средства** | **78 970** | **69 185** |
|  |  |  |
|  |  |  |

В 2017 году облигации ММВБ ДОЛЛ. США номинальной стоимостью 335 000 тысяч долларов США и 150 000 тысяч долларов США были выпущены компанией, контролируемой Конечным Контролирующим Бенефициаром на Московской бирже (ММВБ).

В марте 2018 года облигации ММВБ ДОЛЛ. США номинальной стоимостью 335 000 тыс. долл. США и 150 000 тыс. долл. США были конвертированы в евро.

ММВБ РУБ и ММВД ЕВРО (прежние облигации ММВБ ДОЛЛ. США) представляют собой финансирование, полученное Группой в результате выпуска облигаций ММВБ РУБ и ДОЛЛ. США компанией, контролируемой Конечным Контролирующим Бенефициаром. Облигации ММВБ РУБ и ЕВРО (бывшие облигации ММВБ ДОЛЛ. США) гарантируются Компанией.

Как указано в Примечании 3 к настоящей сокращенной консолидированной промежуточной финансовой информации, в результате изменения контроля над Группой, как описано в Примечаниях 1 и 20, держатели еврооблигаций, а также все ключевые банки имеют право требовать досрочного погашения своих непогашенных долгов.

**9 Заемные средства (продолжение)**

Ниже представлена подробная информация о кредитах и займах на 30 июня 2018 года:

| **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 от 5 декабря 2012 г. | 587 930 | Доллары США | 3-мес. ЛИБОР + 5.5% | ежеквар-тальные платежи | ежеквартальные платежи до  5 декабря 2023 г. | «БЕЛАЯ ПЛОЩАДЬ» |
| Сбербанк России | Кредитный договор от 20 марта 2013 г. | 230 791 | Доллары США | 3-мес. ЛИБОР + 5.6% | ежеквар-тальные платежи | ежеквартальные платежи до 20 марта 2023 г. | «ВИВАЛЬДИ ПЛАЗА» |
| Сбербанк России | Кредитный договор от 13 марта 2014 г. | 155 549 | Доллары США | 6.9% | ежеквар-тальные платежи | ежеквартальные платежи до 13 марта 2022 г. | «БЕЛЫЙ КАМЕНЬ» |
| Облигации ММВБ ЕВРО | Соглашение от 3 февраля 2017 г. | 317 525 | Евро | 6-мес. Еврибор + 2.2% | дважды в год | до 23 января 2026 г. | - |
| Облигации ММВБ ЕВРО | Соглашение от 23 мая 2017 г. | 143 026 | Евро | 6-мес. Еврибор + 2% | дважды в год | до 14 мая 2024 г. | - |
| Еврооблигации | Соглашение от 27 сентября 2016 | 351 004 | Доллары США | 8.25% | дважды в год | до 27 сентября 2021 | - |
| Aareal Bank | Кредитный договор от  20 июля 2007 г. | 341 028 | Доллары США | 3-мес. ЛИБОР + 4.45% | ежеквар-тальные платежи | ежеквартальные платежи до  31 января 2020 г. | «КРУГОЗОР», «ФАБРИКА СТАНИСЛАВ-СКОГО», «ЛеФОРТ» |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| ПАО «ВТБ» | Кредитный договор от 16 августа 2016 г. | 156 361 | Рубли | Ключевая ставка ЦБ РФ + 2.0% | ежеквар-тальные платежи | до 2 августа 2022 г. | «СЕРЕБРЯ-НЫЙ ГОРОД» |
| VTB Bank Europe SE | Кредитный договор от 6 июня 2012 г. | 144 858 | Доллары США | 6.5% | ежеквар-тальные платежи | ежеквартальные платежи до  2 августа 2022 г. | «ЛАЙТХАУС» |
| UniCredit Bank AG London | Кредитный договор от 3 июня 2013 г. | 191 231 | Доллары США | 3-мес. ЛИБОР + 4.8% | ежеквар-тальные платежи | ежеквартальные платежи до  31 января 2021 г. | «ДУКАТ III» |
| UniCredit Bank | Кредитный договор от 17 апреля 2014 г. | 38 787 | Доллары США | 3-мес. ЛИБОР + 5.7% | ежеквар-тальные платежи | ежеквартальные платежи до  4 июня 2021 г. | «АЙКЬЮБ» |
| Газпромбанк | Кредитный договор от  16 декабря 2013 г | 189 914 | Евро | 3-мес. ЕВРИБОР + 4.75% | ежеквар-тальные платежи | ежеквартальные платежи до  1 сентября 2021 г. | «ЛЕГЕНДА ЦВЕТНОГО» |
| Облигации ММВБ РУБ | Соглашение от 5 октября 2015 г. | 42 549 | Рубли | 13.0% | дважды в год | до 2 октября  2020 г. | - |
| Прочие | - | 1 132 | - | 8.0% | оплата на дату погашения | - | - |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| Обязательства по финансовой аренде | - | 20 554 | Рубли | - | - | - | - |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| **Итого заемные средства** |  | **2 912 239** |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |

**9 Заемные средства (продолжение)**

Ниже представлена подробная информация о кредитах и займах на 31 декабря 2017 года:

| **Наименование кредитора** | **Вид договора** | | **Балансо-вая стои-мость в тыс. долл. США** | | **Валюта** | | **Договорная процентная ставка, % годовых** | | | | | **Условия погашения** | **Инвестици-онная недвижи-мость, переданная в залог** | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Сбербанк России | Кредитный договор от 5 декабря 2012 г. | | 582 428 | | Доллары США | | 3-мес. ЛИБОР + 5.5% | | | ежеквар-тальные платежи | | ежеквартальные платежи до  5 декабря 2023 г. | «БЕЛАЯ ПЛОЩАДЬ» | |
|  |  | |  | |  | |  | | |  | |  |  | |
| Сбербанк России | Кредитный договор от 20 марта 2013 г. | | 232 796 | | Доллары США | | 3-мес. ЛИБОР + 5.6% | | | ежеквар-тальные платежи | | ежеквартальные платежи до 20 марта 2023 г. | «ВИВАЛЬДИ ПЛАЗА» | |
| Сбербанк России | Кредитный договор от 13 марта 2014 г. | | 157 542 | | Доллары США | | 6.9% | | | ежеквар-тальные платежи | | ежеквартальные платежи до 13 марта 2022 г. | «БЕЛЫЙ КАМЕНЬ» | |
|  |  | |  | |  | |  | | |  | |  |  | |
| Еврооблигации | Соглашение от 23 сентября 2016 г. | | 349 883 | | Доллары США | | 8.25% | | | дважды в год | | до 27 сентября 2021 г. | - | |
|  |  | |  | |  | |  | | |  | |  |  | |
|  |  | |  | |  | |  | | |  | |  |  | |
| Облигации ММВБ ДОЛЛ. США | | Соглашение от 3 февраля 2017 г. | 345 787 | | Доллары США | | | 7.0% | дважды в год | | до 29 января 2021 г. | | - | |
| Облигации ММВБ ДОЛЛ. США | | Соглашение от 23 мая 2017 г. | 151 588 | | Доллары США | | | 6.0% | дважды в год | | до 18 мая 2021 г. | | - | |
|  |  | |  | |  | |  | | |  | |  |  | |
| Aareal Bank | Кредитный договор от 20 июля 2007 г. | | 339 444 | | Доллары США | | 3-мес. ЛИБОР + 4.45% | | | ежеквар-тальные платежи | | ежеквартальные платежи до  31 января 2020 г. | «КРУГОЗОР», «ФАБРИКА СТАНИСЛАВ-СКОГО», «ЛеФОРТ» | |
| Газпромбанк | | Кредитный договор от  16 декабря 2013 г | | 194 382 | | Евро | | 3-мес. ЕВРИБОР + 4.75% | ежеквар-тальные платежи | | | ежеквартальные платежи до 1 сентября 2021 г. | | «ЛЕГЕНДА ЦВЕТНОГО» |
|  |  | |  | |  | |  | | |  | |  |  | |
| UniCredit Bank AG London | Кредитный договор от 3 июня 2013 г. | | 190 588 | | Доллары США | | 3-мес. ЛИБОР + 4.8% | | | ежеквар-тальные платежи | | до  31 января 2021 г. | «ДУКАТ III» | |
|  |  | |  | |  | |  | | |  | |  |  | |
| UniCredit Bank | Кредитный договор от 17 апреля 2014 г. | | 38 574 | | Доллары США | | 3-мес. ЛИБОР + 5.7% | | | ежеквар-тальные платежи | | ежеквартальные платежи до 4 июня 2021 г. | «АЙКЬЮБ» | |
|  |  | |  | |  | |  | | |  | |  |  | |
| ПАО «ВТБ» | Кредитный договор от 16 августа 2016 г. | | 166 788 | | Рубли | | Ключевая ставка ЦБ РФ + 2.0% | | | ежеквар-тальные платежи | | до 2 августа 2022 г. | «СЕРЕБРЯ-НЫЙ ГОРОД» | |
|  |  | |  | |  | |  | | |  | |  |  | |
| VTB Bank Europe SE | Кредитный договор от 6 июня 2012 г. | | 143 864 | | Доллары США | | 6.5% | | | ежеквар-тальные платежи | | ежеквартальные платежи до 2 августа 2022 г. | «ЛАЙТХАУС» | |
|  |  | |  | |  | |  | | |  | |  |  | |
| VTB Bank Europe SE | Кредитный договор от 28 августа 2017 г. | | 31 922 | | Евро | | 3-мес. ЛИБОР + 5.1% | | | ежеквар-тальные платежи | | ежеквартальные платежи до 28 августа 2022 г. | «АВРАСИС» | |
|  |  | |  | |  | |  | | |  | |  |  | |
| PPF Banka A.S. | Кредитный договор от 14 апреля 2015 г. | | 56 140 | | Доллары США | | 6.0% | | | ежеквар-тальные платежи | | ежеквартальные платежи до 15 апреля 2020 г. | «ЗАРЕЧЬЕ» | |
|  |  | |  | |  | |  | | |  | |  |  | |
| Облигации ММВБ РУБ | Соглашение от 5 октября 2015 г. | | 44 614 | | Рубли | | 13.0% | | | дважды в год | | до 2 октября 2020 г. | - | |
|  |  | |  | |  | |  | | |  | |  |  | |
| Прочие | - | | 12 152 | | - | | от 10.0% до 14.0% | | | оплата на дату погашения | | - | - | |
|  |  | |  | |  | |  | | |  | |  |  | |
|  |  | |  | |  | |  | | |  | |  |  | |
| Обязательства по финансовой аренде | - | | 24 522 | | Рубли | | - | | | - | | - | - | |
|  |  | |  | |  | |  | | |  | |  |  | |
|  |  | |  | |  | |  | | |  | |  |  | |
| **Итого заемные средства** |  | | **3 062 984** | |  | |  | | |  | |  |  | |
|  |  | |  | |  | |  | | |  | |  |  | |

**9 Заемные средства (продолжение)**

На 30 июня 2018 года общая сумма неиспользованных кредитных средств составила   
163 716 тыс. долл. США. (31 декабря 2017 года : 182 824 тыс. долл.США). 113 716 тыс. долл. США, из общей суммы, относятся к компаниям, удерживаемым для продажи.

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
* Коэффициент заполнения - выражается в процентах от общей площади имущества, подлежащего долгосрочной аренде, до общей арендованной площади Собственности; а также;
* 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 2018 года и 31 декабря 2017 года 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 2018 года** | **31 декабря 2017 года** |
|  |  |  |
| **Минимальные арендные платежи:** |  |  |
| - до 1 года | 2 395 | 2 871 |
| - от 1 года до 5 лет | 9 092 | 10 749 |
| - свыше 5 лет | 68 335 | 83 424 |
|  |  |  |
|  |  |  |
| **Итого минимальные арендные платежи** | **79 822** | **97 044** |
|  |  |  |
|  |  |  |
| **За вычетом финансовых расходов будущих периодов** | (59 268) | (72 522) |
|  |  |  |
|  |  |  |
| **Приведенная стоимость минимальных арендных платежей** | **20 554** | **24 522** |
|  |  |  |

По состоянию на 30 июня 2018 года процентная ставка, вытекающая из условий аренды, составляла 11.37%. (31 декабря 2017 года : 11.37%)

Информация о справедливой стоимости заемных средств раскрывается в Примечании 17.

# Обязательства по финансовым гарантиям

Основная сумма обязательств по финансовым гарантиям является результатом признания обязательства в сумме 182 286 тыс. долл. США, гарантированной Группой в отношении заимствования O1 Group Limited (Кипр), компании, контролируемой Конечным Контролирующим Бенефициаром (Примечание 1 ).

O1 Group Limited в качестве Заемщика по кредитам в размере 175 миллионов долларов США не выполнила своих обязательств. Заемные средства гарантируются Компанией и обеспечены всеми акциями Ratado Holding Limited («Ratado») (см. Примечание 1). Во избежание конфискации акций «Ratado» Кредиторами и в качестве Поручителя по займам, Группа признала обязательство в полном объеме, начала обслуживать долг и намерена полностью погасить обязательство в срок его погашения в апреле 2020 года (см. Примечание 3). Тем временем ожидается, что Группа будет выплачивать часть начисленных процентов, которая в настоящее время составляет 9%, на протяжении всего периода до апреля 2020 года, а оставшаяся задолженность будет выплачена согласно сроку погашения кредита в апреле 2020 года.

За шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2018 года, был признан убыток по финансовым гарантиям, относящимся к этим финансовым обязательствам, в размере 176 442 тыс. долл. США.

По состоянию на 30 июня 2018 года резерв по убыткам, согласно МСФО (IFRS) 9, относящийся к обязательствам по финансовым гарантиям, за исключением описанных выше, составил   
799 тыс. долл. США с соответствующим признанием убытков в сокращенном консолидированном промежуточном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе в размере 717 тыс. долл. США за шесть месяцев, закончившихся на эту дату.

# Акционерный капитал и эмиссионный доход

Выпущенный и полностью оплаченный акционерный капитал включает:

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| *В тыс. долл. США* | **Количество выпущенных акций класса «А»** | **Количество выпущенных акций класса «B»** | **Номинальная стоимость** | **Эмиссионный доход** | **Итого** |
|  |  |  |  |  |  |
| **Остаток на 1 января 2017 года** | **21 694 704** | **69 175 017** | **1 140** | **1 193 219** | **1 194 359** |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
| **Остаток на 30 июня 2017 года** | **21 694 704** | **69 175 017** | **1 140** | **1 193 219** | **1 194 359** |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
| **Остаток на 1 января 2018 года** | **21 694 704** | **69 175 017** | **1 140** | **1 193 219** | **1 194 359** |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
| **Остаток на 30 июня 2017 года** | **21 694 704** | **69 175 017** | **1 140** | **1 193 219** | **1 194 359** |
|  |  |  |  |  |  |

По состоянию на 30 июня 2018 года и 31 декабря 2017 года 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.

Совет директоров не рекомендует выплату дивидендов по итогам шести месяцев, закончившихся 30 июня 2018 года и 30 июня 2017 года.

**11 Акционерный капитал и эмиссионный доход (продолжение)**

**Характер и цель создания резервов**

***Резерв курсовых разниц при пересчете из других валют*** включает все разницы в иностранной валюте, возникающие в результате перевода финансовой отчетности иностранных операций.

***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 доход от аренды

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  |  | **За 6 месяцев, закончившихся 30 июня** | |
| *Тыс. долл. США* | **Прим.** | **2018** | **2017** |
|  |  |  |  |
| «Белая площадь» |  | 28 445 | 32 273 |
| «Вивальди Плаза» |  | 14 504 | 15 551 |
| «ДУКАТ III» |  | 12 565 | 13 506 |
| «Легенда Цветного» |  | 10 794 | 13 405 |
| «Белый камень» |  | 9 215 | 10 404 |
| «Кругозор» |  | 7 961 | 9 602 |
| «Серебряный город» |  | 7 793 | 9 307 |
| «Фабрика Станиславского» |  | 7 581 | 8 509 |
| «Лайтхаус» |  | 7 169 | 7 605 |
| «Заречье» | 19 | 5 350 | 6 665 |
| «ЛеФорт» |  | 4 812 | 5 642 |
| «Аврасис» | 19 | 2 469 | 2 454 |
| «Айкьюб» |  | 855 | 529 |
| Прочие |  | 906 | 1 618 |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
| **Итого чистый доход от аренды** |  | **120 419** | **137 070** |
|  |  |  |  |

Операционные расходы за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2018 года и 30 июня 2017 года:

|  | **За 6 месяцев, закончившихся 30 июня** | |
| --- | --- | --- |
| *Тыс. долл. США* | **2018** | **2017** |
|  |  |  |
| Налог на имущество | 12 507 | 11 668 |
| Вознаграждение за управление недвижимостью | 6 853 | 6 711 |
| Уборка и коммунальные услуги | 5 858 | 5 944 |
| Охрана | 1 154 | 1 402 |
| Ремонт и техническое обслуживание | 498 | 890 |
| Страхование | 649 | 674 |
| Прочее | 556 | 640 |
|  |  |  |
| **Итого операционные расходы, связанные с инвестиционной недвижимостью** | **28 075** | **27 929** |
|  |  |  |

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* |  | **2018** | **2017** |
|  |  |  |  |
| Компенсации работникам и связанные с ними отчисления в социальные фонды | | 7 399 | 6 666 |
| Маркетинг и реклама | | 2 812 | 371 |
| Профессиональные услуги |  | 1 006 | 829 |
| Расходы, относящиеся к собственным помещениям |  | 483 | 291 |
| Амортизация основных средств |  | 319 | 318 |
| Командировочные расходы |  | 154 | 256 |
| Комиссия банков |  | 130 | 195 |
| Информационные услуги |  | 115 | 108 |
| Налоги, помимо налога на прибыль |  | 45 | 9 |
| Прочее |  | 552 | 507 |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
| **Итого общехозяйственные и административные расходы** |  | **13 015** | **9 550** |
|  |  |  |  |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | **За 6 месяцев, закончившихся 30 июня** | |
| *Тыс. долл. США* | **2018** | **2017** |
|  |  |  |
| Обесценение объектов жилой недвижимости на стадии строительства | 14 335 | - |
| Лизинговые комиссии | 1 186 | 1 410 |
| Профессиональные услуги | 822 | 1 264 |
| Штрафы | 612 | - |
| Обесценение дебиторской задолженности | - | 164 |
| Прочее | 546 | 73 |
|  |  |  |
|  |  |  |
| **Итого прочие операционные расходы** | **17 501** | **2 911** |
|  |  |  |

Профессиональные услуги, указанные выше за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2017 года, включают в себя сборы, связанные с привлечением средств и дополнительными расходами, связанными с администрированием отдельных инвестиционных объектов и связанных с ними структур.

Информация об операциях со связанными сторонами представлена в Примечании 18.

# Финансовые доходы и расходы

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | **За 6 месяцев, закончившихся 30 июня** | |
| *Тыс. долл. США* | **2017** | **2016** |
|  |  |  |
| Процентный доход по займам | 11 249 | 10 474 |
| Процентный доход по депозитам | 50 | 138 |
| Доход по финансовым гарантиям выданным | - | 489 |
| Чистая прибыль по производным финансовым инструментам | - | 3 778 |
| Прочее | 18 | 39 |
|  |  |  |
| **Итого финансовые доходы** | **11 317** | **14 918** |
|  |  |  |
|  |  |  |
| Процентные расходы по займам (за исключением обязательств по финансовой аренде) | 123 431 | 113 813 |
| Убыток от первоначального признания финансовых активов | 16 132 | - |
| Расходы по процентам, начисленным по депозитам арендаторов | 3 949 | 4 665 |
| Чистый убыток от производных финансовых инструментов | 2 130 | - |
| Финансовый расход по арендным обязательствам | 1 264 | 1 237 |
| Обесценение выданного кредита | - | 4 121 |
|  |  |  |
|  |  |  |
| **Итого финансовые расходы** | **146 906** | **123 836** |
|  |  |  |

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 2017 года, не произошло.

# Условные и договорные 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 внутренних профессиональных консультаций, 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.

На дату утверждения этой финансовой информации существуют судебные процедуры в России и на Кипре, инициированные некоторыми финансовыми организациями против предыдущих акционеров Компании, и других связанных сторон в отношении сделок, совершенных предыдущими мажоритарными акционерами компании. Поскольку эти разбирательства все еще находятся на начальных этапах (за исключением случая с ООО «Семела», конкретные детали которого описаны в разделе «Активы в залоге и ограниченные к использованию» ниже), их влияние, если оно имеет место для Компании и Группы, не может быть оценено в настоящее время.

# 16 Условные и договорные обязательства, операционные риски (продолжение)

***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 года 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.

# 16 Условные и договорные обязательства, операционные риски (продолжение)

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 2018 года никаких резервов по потенциальным налоговым обязательствам признано не было.

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

Кроме того, руководство считает, что на 30 июня 2018 года у Группы существовали потенциальные обязательства, связанные с налоговыми рисками, за исключением маловероятных, в сумме приблизительно до 66 346 тыс. долл. США (на 31 декабря 2016 года – приблизительно до 53 032 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 2018 года у Группы нет договорных обязательств по капитальным затратам (31 декабря 2017 года: 17 815 тыс. долл. США).

***Активы в залоге и ограниченные к использованию.*** По состоянию на 30 июня 2018 года объекты инвестиционной недвижимости и помещения, занимаемые владельцем, со справедливой стоимостью 3 252 352 тыс. долл. США и 25 348 тыс. долл. США соответственно (31 декабря 2017 года: 3 525 466 тыс. долл. США и 21 034 тыс. долл. США соответственно), а также связанная с ними арендованная земля и выручка от аренды были предоставлены в качестве обеспечения по кредитам и займам (Примечания 6 и 9).

Все акции Ratado Holding Limited (холдинговая компания для дочерних компаний Группы, владеющая недвижимостью «Вивальди», «Лайтхаус», «Серебряный Город», «Дукат III», «Легенда Цветного», «Белая Площадь» и «Белый Камень» (Примечание 1)), были переданы в залог по кредитному договору на сумму 175 миллионов долларов США компанией, контролируемой Конечным Контролирующим Бенефициаром (Примечание 1). Также см. Примечание 1 для информации о заложенных акциях дочерних компаний Группы.

# 16 Условные и договорные обязательства, операционные риски (продолжение)

В рамках судебного разбирательства между определенными финансовыми учреждениями и компаниями, контролируемыми Конечным Контролирующим Бенефициаром, доля участия Semela Limited и инвестиционная собственность, принадлежащая ООО «Семела» (составляющей Бизнес-центр «Невис»), была арестована в качестве обеспечительной меры в рамках указанного судебного разбирательства. В сентябре 2018 года в отношении Группы было вынесено отрицательное решение. По состоянию на 30 июня 2018 года Группа признала резерв в размере 44 263 тыс. долл. США, что соответствует стоимости чистых активов ООО «Семела».

***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 «Активы в залоге и ограниченные к использованию», Компания приняла на себя обязательство по соблюдению определенных ограничительных и других условий.

По состоянию на 30 июня 2018 года и 31 декабря 2017 года Группа соблюдала все ограничительные условия.

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 2018 года и 31 декабря 2017 года у Группы отсутствовали обязательства, относящиеся к плану выплат директорам, основанных на акциях.

***Производные финансовые инструменты.*** Для управления риском процентных ставок 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 2018 года Группа заключила договоры процентного свопа на общую номинальную сумму 574 700 тыс. долл. США (31 декабря 2017 года: 839 050 тыс. долл. США), в соответствии с которыми Группа осуществляла выплаты по фиксированной ставке в обмен на плавающую процентную ставку. По состоянию на 30 июня 2018 года положительная справедливая стоимость этих договоров составляла 1 287 тыс. долл. США (31 декабря 2017 года: 1 922 тыс. долл. США).

По состоянию на 30 июня 2018 года Группа заключила договоры о плавающей процентной ставке с фиксированным максимумом на общую номинальную сумму 300 742 тыс. долл. США (31 декабря 2017 года: 304 508 тыс. долл. США), которыми Группа зафиксировала максимальный размер плавающей части процентной ставки. По состоянию на 30 июня 2018 года положительная справедливая стоимость этого контракта составляла 1 108 тыс. долл. США (31 декабря 2017 года: 274 тыс. долл. США).

# 16 Условные и договорные обязательства, операционные риски (продолжение)

На 30 июня 2018 года у Группы не было контрактов на обмен валюты. По состоянию на 31 декабря 2017 года у Группа заключила договоры валютного свопа на общую номинальную сумму 185 385 тыс. долл. США, в соответствии с которыми Группа платила проценты и основную сумму кредита в долларах по фиксированной ставке в обмен на фиксированную ставку процента и основную сумму кредита в российских рублях. По состоянию на 31 декабря 2017 года положительная справедливая стоимость этих контрактов составляла 10 580 тыс. долл. США.

***Гарантии.*** В отношении займа в сумме 20 млн. долл. США между одним из неконтролирующих акционеров Компании («Акционер») и Открытым акционерным обществом «Промсвязьбанк» (далее «Банк») Группа гарантировала исполнение обязательств Акционером в отношении данного займа. Гарантия действительна до 5 июля 2025 года.

По состоянию на 30 июня 2018 года Группа и O1 Group Limited совместно и в отдельности предоставили гарантию возмещения ущерба двум неконтролирующим акционерам Компании в отношении убытков, которые могут возникнуть в результате вышеуказанной гарантии, предоставленной Группой. По состоянию на 30 июня 2018 года обязательства по возмещению ущерба были признаны в размере 34 476 тысячи долларов США. Размер возмещения был определен как процент потерь от вышеуказанной гарантии, которая соответствовала их пакетам акций в Компании.

По состоянию на 30 июня 2018 года Группа гарантировала обязательства своего совместного предприятия (Примечание 19) в размере 21 088 тыс. долл. США (31 декабря 2017 года:   
20 241 тыс. долл. США). Группа была застрахована гарантией, выданной Cesium Limited, на 49.9% обязательства, обеспеченного гарантией, которое составляет 10 523 тыс. долл. США (31 декабря 2017 года: 10 100 тыс. долл. США). В результате общий риск Группы по этой гарантии составляет 10 565 тыс. долл. США (31 декабря 2017 года: 10 141 тыс. долл. США).

По состоянию на 30 июня 2018 года Группа гарантировала обязательства своего бывшего дочернего предприятия в размере 32 752 тыс. Евро.

Компания находится в процессе переговоров о снятии обязательств по выпуску гарантий, упомянутых выше.

# 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 предполагает неизбежное 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.

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.

**17 Справедливая стоимость (продолжение)**

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 оценок 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 с   
31 декабря 2017.

В таблице ниже перечислены методы оценки и исходные данные, использованные в оценке справедливой стоимости инвестиционной недвижимости и помещений по состоянию на 30 июня 2018 года, 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%–12.0% | +10%  -10% | (165 900) | 3 316 900 |
| 178 200 |
| Расчетная стоимость аренды | 250–590 долл. США / м2 | +10%  -10% | 257 000 |
| (257 000) |
| Ставки капитализации при прекращении участия в проекте | 8.25%–10.25% | +10%  -10% | (175 200) |
| 214 400 |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
| Инвестиционная недвижимость на стадии строительства | Метод дисконти-рованных денежных потоков | Ставки дисконтиро-вания | 20.0% | +10%  -10% | (1 740) | 32 200 |
| 1 850 |
| Расчетная цена за 1 м2 | 2 400– 2 900 долл. США / м2 | +10%  -10% | 9 730 |
| (9 740) |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
| **Итого справедливая стоимость инвестиционной недвижимости, согласно отчетам об оценке на 30 июня 2018 года (Прим. 6)** |  |  |  |  |  | **3 349 100** |
|  |  |  |  |  |  |  |

**17 Справедливая стоимость (продолжение)**

В таблице ниже перечислены методы оценки и исходные данные, использованные в оценке справедливой стоимости инвестиционной недвижимости, в том числе помещений, на 31 декабря 2017 года, 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% | (180 100) | 3 586 700 |
| 193 400 |
| Расчетная стоимость аренды | 230– 730 долл. США / м2 | +10%  -10% | 261 400 |
| (260 800) |
| Ставки капитализации при прекращении участия в проекте | 8.25%– 10.0% | +10%  -10% | (190 100) |
| 232 100 |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
| Инвестиционная недвижимость на стадии строительства | Метод дисконти-рованных денежных потоков | Ставки дисконтиро-вания | 19.0%–20.0% | +10%  -10% | (1 900) | 35 570 |
| 2 030 |
| Расчетная цена за 1 м2 | 2 600– 5 900 долл. США / м2 | +10%  -10% | 10 580 |
| (10 570) |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
| **Итого справедливая стоимость инвестиционной недвижимости, согласно отчетам об оценке на 31 декабря 2016 года (Прим. 6)** |  |  |  |  |  | **3 622 270** |
|  |  |  |  |  |  |  |

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 2018 года и 30 июня 2017 года, реклассификация до Уровня 3 и с этого уровня не производилась.

Все убытки от переоценки являются нереализованными и представлены в составе чистой прибыли или 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 2018 года находилась в диапазоне от 2.25% до 14% годовых (на 31 декабря 2017 года – от 7% до 14% годовых).

**17 Справедливая стоимость (продолжение)**

***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 2% до 13% годовых (на 31 декабря 2017 года – 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 2018 года** | | **31 декабря 2017 года** | |
| *Тыс. долл. США* | **Справедливая стоимость** | **Балансовая стоимость** | **Справедливая стоимость** | **Балансовая стоимость** |
|  |  |  |  |  |
| Займы выданные (Уровень 3) | 228 756 | 232 719 | 321 265 | 325 843 |
| Торговая и прочая дебиторская задолженность (Уровень 3) | 68 666 | 68 666 | 63 677 | 63 677 |
| Денежные средства и их эквиваленты (Уровень 2) | 27 993 | 27 993 | 44 177 | 44 177 |
| Банковские кредиты (Уровень 3) | 2 173 658 | 2 036 449 | 2 261 835 | 2 134 468 |
| Займы, полученные от других компаний и физических лиц (Уровень 3) | 977 | 1 132 | 999 | 1 161 |
| Займы, полученные от связанных сторон (Уровень 3) | - | - | 11 659 | 10 991 |
| Облигации ММВБ ЕВРО (Уровень 1) | 438 643 | 460 551 | - | - |
| Облигации ММВБ ДОЛЛ.США  (Уровень 1) | - | - | 518 085 | 497 345 |
| Облигации ММВБ РУБ (Уровень 1) | 45 770 | 42 549 | 48 906 | 44 614 |
| Еврооблигации (Уровень 1) | 387 806 | 351 004 | 394 074 | 349 883 |
| Обязательства по финансовой аренде (Уровень 3) | 20 554 | 20 554 | 24 522 | 24 522 |
| Депозиты арендаторов (Уровень 3) | 53 597 | 45 913 | 52 952 | 46 787 |
| Оценочные обязательства (Уровень 3) | 78 739 | 78 739 | - | - |
| Обязательства по финансовым гарантиям (Уровень 3) | 183 085 | 183 085 | - | - |
| Торговая и прочая кредиторская задолженность (Уровень 3) | 11 874 | 11 874 | 45 865 | 45 865 |
|  |  |  |  |  |

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

***Финансовые инструменты, учитываемые по справедливой стоимости*.** На 30 июня   
2018 года и 31 декабря 2017 года 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.

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

Ниже указаны остатки по расчетам по операциям со связанными сторонами:

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **30 июня 2018 года** | | | |  | **31 декабря 2017 года** | | |
| *Тыс. долл. США* | **Непосредственные акционеры (исключая ключевой управленческий персонал)** | **Компании, находящиеся под значительным влиянием конечного контролирующего бенефициара** | **Совместное предприятие** |  |  | **Непосредственные акционеры (исключая ключевой управленческий персонал)** | **Компании, находящиеся под значительным влиянием конечного контролирующего бенефициара** | **Совместное предприятие** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Займы выданные (Прим. 7) | - | - |  | - |  | 8 365 | - | 171 895 |
| Торговая и прочая дебиторская задолженность | - | - |  | - |  | - | 5 622 | 25 874 |
| Заемные средства (Прим. 9) | - | - |  | - |  | (1 187) | (9 804) | - |
| Торговая и прочая кредиторская задолженность | - | (10) |  | - |  | (86) | (724) | (134) |
| Дивиденды | (222) | (1 364) |  | - |  | (6 549) | (1 364) | - |
| Оценочные обязательства | (34 476) | - |  | - |  | - | - | - |
| Обязательства по финансовым гарантиям (Прим. 10) | (202) | - |  | - |  | - | - | - |
| Финансовые гарантии выданные | - | - |  | - |  | - | (4 212) | - |

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

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2018 года** | | | |  | **За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2017 года** | | | |
| *Тыс. долл. США* | **Непосредствен-ные акционеры (исключая ключевой управленческий персонал)** | **Компании, находящиеся под значительным влиянием конечного контролирую-щего бенефициара** | **Совместное предприятие** | **Ключевой управленческий персонал** |  | **Непосредственные акционеры (исключая ключевой управленческий персонал)** | **Компании, находящиеся под значительным влиянием конечного контролирующего бенефициара** | **Совместное предприятие** | **Ключевой управленческий персонал** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Доход от аренды | - | 823 | 502 | - |  | - | 122 | 655 | - |
| Расходы на заработную плату, премиальные выплаты и отчисления в социальные фонды | - | - | - | (599) |  | - | - | - | (894) |
| Доход по финансовым гарантиям выбанным | - | - | - | - |  | 489 | - | - | - |
| Финансовые доходы | 136 | - | 5 475 | - |  | 140 | 248 | 5 921 | - |
| Финансовые расходы | (26) | (208) | (62) | - |  | (346) | (761) | - | - |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

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

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, 10 и 16).

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

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

# Приобретения и выбытия

***Приобретение «Невис».*** 28 сентября 2017 года Группа приобрела - 100% акций Niceta Trading Ltd (Кипр) за 35 000 тыс. долл. США, которому принадлежит 100% акций ООО «Персей» (Россия). ООО «Персей» владеет 100% -ной долей в ООО «Семела» (Россия), владельцем офисного центра «Невис» в городе Москве. Приобретенные компании представляют собой группу чистых активов, а не компаний, определенных в МСФО (IFRS) 3 «Объединение бизнеса», поскольку Группа приобрела физические активы, а не сопутствующие процессы.

Ниже представлена информация о приобретенных активах и принятых обязательствах:

|  |  |
| --- | --- |
| *В тысячах долларов США* | **Присвоенная справедливая стоимость** |
|  |  |
| Денежные средства и их эквиваленты | 272 |
| Предоплаты и расходы будущих периодов | 59 |
| НДС к возмещению | 9 |
| Активы по отложенному налогу на прибыль | 9 805 |
| Инвестиционная недвижимость | 26 157 |
| Обязательства по аренде земли | (1 036) |
| Торговая и прочая дебиторская задолженность | (266) |
| **Соответствующая стоимость идентифицируемых чистых активов приобретенных дочерних предприятий** | **35 000** |
|  |  |
|  |  |
| **Итого возмещение** | **(35 000)** |
| За вычетом возмещения в неденежной форме | 5 000 |
| За вычетом денежных средств и их эквивалентов приобретенных дочерних компаний | 272 |
| **Отток денежных средств и их эквивалентов при приобретении** | **(29 728)** |
|  |  |
|  |  |

Возмещение в неденежной форме представляет собой зачет взаимных обязательств по Договору Займа и Договору Новации Обязательств.

Информация о ключевых бухгалтерских оценках и профессиональных суждениях в применении учётной политики приводится в Примечании 4.

**19 Приобретения и выбытия (продолжение)**

***Выбытие «Заречье».*** 15 июня 2018 года Группа продала 100% долю в Filmotinia Ventures LTD (Кипр), которому принадлежит 100% акций ООО «Заречье» (Россия), владеющим офисным центром «Заречье» в Москве.

Сведения об активах и обязательствах, а также о финансовом результате, были следующими:

|  |  |
| --- | --- |
| *В тысячах долларов США* | *Балансовая стоимость* |
| Денежные средства и их эквиваленты | 23 |
| Предоплаты и расходы будущих периодов | 46 |
| Торговая и прочая дебиторская задолженность | 1 653 |
| Авансовые платежи по текущему налогу на прибыль | 613 |
| Активы по отложенному налогу на прибыль | 5 653 |
| Инвестиционная недвижимость | 63 382 |
| Заемные средства | (57 759) |
| Обязательства, связанные с арендой земли | (1 845) |
| Отложенный доход от аренды | (1 255) |
| Торговая и прочая кредиторская задолженность | (1 057) |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
| **Остаточная стоимость идентифицируемых чистых активов выбывших дочерних компаний** | **9 454** |
|  |  |
|  |  |
| **Результат выбытия** | **-** |
| С учётом: реклассификации эффекта перевода в валюту представления | 2 485 |
|  |  |
|  |  |
| **Чистая прибыль от выбытия, включая реклассификацию резерва по переводу в валюту представления при выбытии дочерних компаний** | **2 485** |
|  |  |
|  |  |
| **Общее возмещение за продажу** | **9 454** |
| За вычетом: Денежных средств и их эквивалентов выбывших дочерних компаний | (23) |
|  |  |
|  |  |
| **Приток денежных средств и их эквивалентов при выбытии дочерних компаний** | **9 431** |
|  |  |

***Выбытие «Аврасис».*** 16 июня 2018 года Группа продала 100% акций в Moonbow Limited (Кипр), которому принадлежит 100% акций Avrasis Ltd (Кипр), владеющим офисным центром «Аврасис» и жилой недвижимостью на стадии строительства в Москве.

**19 Приобретения и выбытия (продолжение)**

Сведения об активах и обязательствах, а также о финансовом результате, были следующими:

|  |  |
| --- | --- |
| В тысячах долларов США | Балансовая стоимость |
|  |  |
| Денежные средства и их эквиваленты | 865 |
| Займы выданные | 16 989 |
| Предоплаты и расходы будущих периодов | 3 424 |
| НДС к возмещению | 1 201 |
| Торговая и прочая дебиторская задолженность | 3 116 |
| Объекты жилой недвидимости на стадии строительства | 22 916 |
| Активы по отложенному налогу на прибыль | 9 961 |
| Инвестиционная недвижимость | 58 921 |
| Заемные средства | (42 633) |
| Депозиты арендаторов | (870) |
| Обязательства по отложенному налогу на прибыль | (12 629) |
| Отложенный доход от аренды | (1 660) |
| Обязательства по текущему налогу на прибыль | (63) |
| Торговая и прочая кредиторская задолженность | (21 690) |
|  |  |
|  |  |
| **Соответствующая стоимость идентифицируемых чистых активов приобретенных дочерних предприятий** | **37 848** |
|  |  |
|  |  |
| **Результат выбытия** | **-** |
| С учётом рекласификации эффекта перевода в валюту представления | 1 695 |
|  |  |
|  |  |
| **Чистая прибыль от выбытия, включая реклассификацию резерва по переводу в валюту представления при выбытии дочерних компаний** | **1 695** |
|  |  |
|  |  |
| **Итого возмещение** | **37 848** |
| За вычетом денежных средств и их эквивалентов выбытых дочерних компаний | (865) |
| За вычетом возмещения в неденежной форме | (7 940) |
|  |  |
|  |  |
| **Приток денежных средств и их эквивалентов при выбытии** | **29 043** |
|  |  |

Возмещение в неденежной форме представляет собой передачу доли в Mumford Limited (Кипр), которая имеет права на квартиры с рыночной стоимостью 497 696 тысяч рублей или 7 940 тысяч долларов США по обменному курсу даты выбытия.

***Выбытие совместного предприятия.*** 16 июня 2018 года Группа продала 100% долю в Blandid Limited, которой принадлежит 50.1% акций Solorita Holding Limited (Кипр) и Enlor Limited (Кипр). Solorita Holding Limited владеет 100% -ной долей в Dipotravi Holdings Limited (Кипр), Gisoral Holdings Limited (Кипр) и Asabelle Limited (Кипр). Asabelle Limited владеет Nezoral Limited (Кипр), Finance Marekkon Limited (Кипр) и Merissania Limited (Кипр). Эти три компании являются владельцами офисного центра «Большевик» в Москве.

**19 Приобретения и выбытия (продолжение)**

Сведения о выбывших активах и обязательствах, а также о финансовом результате, были следующими:

|  |  |
| --- | --- |
| *В тысячах долларов США* | *Балансовая стоимость* |
|  |  |
| Денежные средства и их эквиваленты | 928 |
| Займы выданные | 7 318 |
| Предоплаты и расходы будущих периодов | 11 088 |
| НДС к возмещению | 1 913 |
| Торговая и прочая дебиторская задолженность | 1 978 |
| Предоплаты по налогу на прибыль | 553 |
| Объекты жилой недвижимости на стадии строительства | 62 814 |
| Активы по отложенному налогу на прибыль | 799 |
| Инвестиционная недвижимость | 261 725 |
| Заемные средства | (297 979) |
| Депозиты арендаторов | (3 036) |
| Обязательства, связанные с арендой земли | (8 340) |
| Обязательстао по отложенному налогу на прибыль | (1 318) |
| Отложенный доход от аренды | (2 932) |
| Торговая и прочая кредиторская задолженность | (87 037) |
|  |  |
|  |  |
| **Остаточная стоимость идентифицируемых чистых активов совместного предприятия** | **(51 526)** |
| Остаточная стоимость идентифицируемых чистых активов совместного предприятия, относящихся к Группе | - |
|  |  |
|  |  |
| **Прибыль от выбытия** | **2 015** |
| За вычетом реклассификации эффекта перевода в валюту представления | (6 860) |
|  |  |
|  |  |
| **Чистый убыток от выбытия, включая реклассификацию резерва по переводу валюты при выбытии совместного предприятия** | (4 845) |
|  |  |
|  |  |
| **Общее возмещение за продажу** | **2 015** |
|  |  |
|  |  |
| **Приток денежных средств и их эквивалентов при выбытии совместного предприятия** | **2 015** |
|  |  |

***Прочие выбытия.*** В течение шести месяцев, закончившихся 30 июня 2018 года, и за год, закончившийся 31 декабря 2017 года, Группа также продала ряд небольших дочерних предприятий, что не оказало существенного влияния на данную сокращенную консолидированную промежуточную финансовую информацию. За шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2018 года, чистая прибыль от этих выбытий, включая реклассификацию резерва по пересчету в валюту представления при выбытии, составила 625 тысяч долларов США (в течение года, закончившегося 31 декабря 2017 года: ноль).

# События после отчетной даты

Информация о значительных изменениях обменных курсов иностранных валют в течение 2018 года приводится в Примечании 2.

4 июля 2018 года основным непосредственным акционером Компании стала компания Riverstretch Trading & Investments Limited, зарегистрированная и действующая в соответствии с законодательством Республики Кипр, которая приобрела 70.038% акций класса «А» и 58.391% акций класса «В» у Agdalia Holdings Limited, а конечной контролирующей стороной становится Павел Ващенко (см. Примечание 3).