

Группа O1 Properties

Отчет руководства и консолидированная финансовая отчетность
за 2018 год

СОДЕРЖАНИЕ

ГОДОВОЙ ОТЧЕТ СОВЕТА ДИРЕКТОРОВ

Члены Совета директоров и иные должностные лица	1
Консолидированный отчет руководства.....	2-4

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

КОНСОЛИДИРОВАННАЯ ФИНАНСОВАЯ ОТЧЕТНОСТЬ

Консолидированный отчет о финансовом положении.....	10
Консолидированный отчет о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе	11-12
Консолидированный отчет об изменениях в собственном капитале	13
Консолидированный отчет о движении денежных средств.....	14-15

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ

1	Общие сведения	16
2	Условия осуществления хозяйственной деятельности	19
3	Принципы составления финансовой отчетности и краткий обзор основных положений учетной политики	21
4	Ключевые бухгалтерские оценки и профессиональные суждения в применении учетной политики	39
5	Применение новых или пересмотренных стандартов и разъяснений	40
6	Основные средства	44
7	Инвестиционная недвижимость.....	45
8	Инвестиции в совместное предприятие	47
9	Прочие инвестиции.....	48
10	Займы выданные	48
11	Объекты жилой недвижимости на стадии строительства	49
12	Торговая и прочая дебиторская задолженность	50
13	Денежные средства и их эквиваленты	50
14	Активы, предназначенные для продажи	51
15	Заемные средства	52
16	Оценочные обязательства.....	54
17	Обязательства по финансовым гарантиям.....	55
18	Торговая и прочая кредиторская задолженность и прочие обязательства.....	56
19	Акционерный капитал и эмиссионный доход.....	56
20	Чистый арендный доход.....	57
21	Общехозяйственные и административные расходы и прочие операционные расходы	58
22	Финансовые доходы и расходы	59
23	Налог на прибыль	60
24	Управление финансовыми рисками	62
25	Управление рисками, связанными с капиталом	69
26	Условные и фактические обязательства, операционные риски.....	70
27	Справедливая стоимость	73
28	Представление классов финансовых инструментов по категориям оценки	76
29	Операции со связанными сторонами	77
30	Неконтролирующая доля	79
31	Приобретения и выбытия.....	79
32	События после отчетной даты.....	82

ЧЛЕНЫ СОВЕТА ДИРЕКТОРОВ И ИНЫЕ ДОЛЖНОСТНЫЕ ЛИЦА

Совет директоров:	Иоанна Саввидоу (дата назначения: 11 мая 2018 г.) Елени Ралайарисоа (дата назначения: 11 мая 2018 г.) Адина Вивиана Сземетхы (дата назначения: 11 мая 2018 г.) Еврипидис Павлоу (дата назначения: 11 мая 2018 г.) София Демостхеноус (дата назначения: 11 мая 2018 г.) Саввас Поливвиоу (дата назначения: 11 мая 2018 г.) Дмитрий Минц (дата выхода из состава Совета директоров: 11 мая 2018 г.) Томаш Замяра (дата выхода из состава Совета директоров: 11 мая 2018 г.) Александр Эрдман (дата выхода из состава Совета директоров: 11 мая 2018 г.) Александр Островский (дата выхода из состава Совета директоров: 11 мая 2018 г.) Ричард Грегсон (дата выхода из состава Совета директоров: 11 мая 2018 г.) Тимоти Фенвик (дата выхода из состава Совета директоров: 11 мая 2018 г.) Андрей Баринский (дата выхода из состава Совета директоров: 11 мая 2018 г.) Константин Янаков (дата выхода из состава Совета директоров: 11 мая 2018 г.) Норберт Кикум (дата выхода из состава Совета директоров: 11 мая 2018 г.)
Секретарь:	Теоница Адриана Константину
Независимый аудитор:	«Делойт Лимитед», Кипр Сертифицированные бухгалтеры и зарегистрированные аудиторы
Юридический адрес:	ул. Спиру Киприану, 18, 2-й этаж, 1075, Никосия Республика Кипр
Банки:	Сбербанк АО «Райффайзенбанк» АО «ЮниКредит Банк» Rigensis Bank AS Банк ВТБ Газпромбанк Credit Europe Bank N.V.
Регистрационный номер:	HE 272334

КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ РУКОВОДСТВА

Совет директоров представляет свой отчет и проаудированную консолидированную финансовую отчетность компании O1 Properties Limited (далее – «Компания») и ее дочерних предприятий (далее – «Группа O1 Properties» или «Группа») за год, закончившийся 31 декабря 2018 года.

Сведения о регистрации и организационно-правовой форме

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

Основные виды деятельности

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

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

Убыток Группы за год, закончившийся 31 декабря 2018 года, составил 480 201 тыс. долл. США (в 2017 году – 116 147 тыс. долл. США) при общем совокупном убытке за год, равном 571 678 тыс. долл. США (в 2017 году – 80 099 тыс. долл. США).

Чистый арендный доход Группы за год, закончившийся 31 декабря 2018 года, составил 219 973 тыс. долл. США (в 2017 году – 258 812 тыс. долл. США).

По состоянию на 31 декабря 2018 года общая сумма активов Группы составила 3 635 106 тыс. долл. США, а собственный капитал – 331 692 тыс. долл. США (на 31 декабря 2017 года – 4 227 390 тыс. долл. США и 909 490 тыс. долл. США соответственно).

В 2018 году Группа продала свои инвестиционные проекты «Заречье» и Avrasis; поступления от выбытия инвестиционной недвижимости и связанных активов составили 9 454 тыс. долл. США (8 000 тыс. евро в валюте по договору) и 37 848 тыс. долл. США (2 372 519 тыс. руб. в валюте по договору) соответственно. Группа также продала свою долю в совместном предприятии за общее вознаграждение в размере 2 015 тыс. долл. США (126 321 тыс. руб. в валюте по договору). Более подробная информация о сделке приводится в Примечании 31.

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

Информация об основных рисках и факторах неопределенности

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

Информация об основных рисках и факторах неопределенности, с которыми сталкивается Группа, а также о принимаемых мерах по управлению этими рисками приводится в Примечаниях 2, 4, 24, 25 и 26 к настоящей консолидированной финансовой отчетности.

КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ РУКОВОДСТВА (продолжение)

Развитие Компании и Группы в будущем

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

Результаты и дивиденды

Результаты деятельности Группы за год, закончившийся 31 декабря 2018 года, представлены на странице 9. В течение 2018 года Совет директоров не рекомендовал производить выплату дивидендов.

Акционерный капитал

В отчетном году акционерный капитал Компании не претерпел никаких изменений.

Вопросы, связанные с охраной окружающей среды

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

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

Совет директоров

Информация о членах Совета директоров Компании по состоянию на 31 декабря 2018 года и на дату подготовки настоящего отчета представлена на странице 1. Дмитрий Минц, Томаш Замяра, Андрей Баринский, Александр Островский, Тимоти Фенвик, Ричард Грегсон, Александр Эрдман, Норберт Кикум и Константин Янаков, которые были директорами по состоянию на 1 января 2018 года, вышли из состава Совета директоров 11 мая 2018 года. На ту же дату на их место были назначены Иоанна Саввидоу, Елени Ралайарисоа, Адина Вивиана Сземетхы, Еврипидис Павлоу, София Демостхеноус и Саввас Поливиоу.

Существенные события после отчетной даты

Существенные события, которые произошли после окончания отчетного периода, описаны в Примечании 32 к настоящей консолидированной финансовой отчетности.

Филиалы

В течение года, закончившегося 31 декабря 2018 года, в составе Компании не имелось филиалов.

Независимый аудитор

Независимый аудитор (компания «Делойт Лимитед») был назначен вместо предыдущего аудитора компании KPMG Limited и выразил готовность продолжить работу; резолюция, уполномочивающая Совет директоров устанавливать его вознаграждение, будет представлена на ближайшем Годовом общем собрании.

По распоряжению Совета директоров,
_____ 2019 г.

Директор

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Участникам O1 Пропертис Лимитед

Аудиторское заключение о Консолидированной Финансовой Отчетности

Мнение

Мы провели аудит консолидированной финансовой отчетности O1 Пропертис Лимитед («Компания») и ее дочерних предприятий (совместно с Компанией - «Группа»), представленной на страницах с 7 по 69 и состоящей из консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2018 года, отчета о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе, консолидированного отчета об изменениях в капитале и консолидированного отчета о движении денежных средств за 2018 год, а также примечаний к консолидированной финансовой отчетности, включая краткий обзор основных положений учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая консолидированная финансовая отчетность отражает достоверно во всех существенных аспектах консолидированное финансовое положение Группы по состоянию на 31 декабря 2018 года, а также ее консолидированные финансовые результаты и консолидированное движение денежных средств за 2018 год в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности («МСФО») принятыми Европейским Союзом и требованиями Закона о компаниях Республики Кипр, п.113.

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита («МСА»). Наши обязанности в соответствии с этими стандартами указаны в разделе *«Ответственность аудитора за аудит консолидированной финансовой отчетности»* нашего заключения. Мы независимы по отношению к Группе в соответствии с *Кодексом этики профессиональных бухгалтеров Совета по международным стандартам этики для бухгалтеров* («Кодекс») и этическими требованиями, применимыми к нашему аудиту консолидированной финансовой отчетности в Республике Кипр. Нами также выполнены прочие этические обязанности, установленные этими требованиями и Кодексом. Мы полагаем, что получили достаточные и надлежащие аудиторские доказательства для выражения мнения.

Существенная неопределенность в отношении непрерывности деятельности

Мы обращаем внимание на Примечание 3 к финансовой отчетности, в котором приведена информация о том, что Группа понесла убытки в размере 480 201 тысячи долларов США за год, закончившийся 31 декабря 2018 года и на отчетную дату текущие обязательства Группы превысили ее текущие активы на 574 303 тысячи долларов США. Как указано в Примечании 3, данные события, наряду с другими вопросами, изложенными в Примечании 3, указывают на наличие существенной неопределенности, которая может вызвать значительные сомнения в способности Группы непрерывно продолжать деятельность. Это не привело к модификации нашего мнения.

Прочая информация

Совет Директоров несет ответственность за прочую информацию. Прочая информация состоит из информации, включенной в консолидированный отчет руководства, который представлен на страницах 2 и 3, но не включает консолидированную финансовую отчетность и аудиторское заключение о ней.

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА (ПРОДОЛЖЕНИЕ)

Участникам O1 Пропертис Лимитед

Прочая информация (продолжение)

Наше мнение о финансовой отчетности не распространяется на прочую информацию, и мы не выражаем какой-либо формы уверенности по данной информации.

В связи с проведением аудита финансовой отчетности мы обязаны ознакомиться с прочей информацией. В ходе ознакомления мы рассматриваем прочую информацию на предмет существенных несоответствий финансовой отчетности, знаниям, полученным нами в ходе аудита, а также иных возможных существенных искажений.

Если на основании проведенной работы мы приходим к выводу, что прочая информация существенно искажена, мы обязаны сообщить об этом. Оснований для такого сообщения нами не обнаружено.

Ответственность Совета Директоров за консолидированную финансовую отчетность

Совет Директоров несет ответственность за подготовку и достоверное представление консолидированной финансовой отчетности в соответствии с МСФО, принятыми Европейским Союзом и требованиями Закона о компаниях Республики Кипр, п.113 и за систему внутреннего контроля, которую Совет Директоров считает необходимой для подготовки консолидированной финансовой отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке консолидированной финансовой отчетности Совет Директоров несет ответственность за оценку способности Группы непрерывно продолжать деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда Совет Директоров намеревается ликвидировать Группу, прекратить ее деятельность или когда у Совета Директоров отсутствует практическая альтернатива ликвидации или прекращению деятельности Группы.

Совет Директоров несет ответственность за надзор за подготовкой консолидированной финансовой отчетности Группы.

Ответственность аудитора за аудит консолидированной финансовой отчетности

Наша цель состоит в получении разумной уверенности, что консолидированная финансовая отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в выпуске аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность – это высокая степень уверенности, но она не гарантирует, что аудит, проведенный в соответствии с МСА, всегда выявит существенные искажения при их наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе консолидированной финансовой отчетности.

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА (ПРОДОЛЖЕНИЕ)

Участникам О1 Пропертис Лимитед

Ответственность аудитора за аудит консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

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

- выявляем и оцениваем риски существенного искажения консолидированной финансовой отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, достаточные и надлежащие для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход действующей системы внутреннего контроля;
- получаем понимание внутренних контролей, значимых для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля Группы;
- оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики и обоснованность бухгалтерских оценок и соответствующего раскрытия информации, подготовленного Советом Директоров;
- делаем вывод о правомерности применения Советом Директоров допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о наличии существенной неопределенности в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности Группы непрерывно продолжать деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны в нашем аудиторском заключении привлечь внимание к соответствующему раскрытию информации в консолидированной финансовой отчетности или, в случае ненадлежащего раскрытия, модифицировать мнение. Наши выводы основываются на аудиторских доказательствах, полученных до даты аудиторского заключения. Однако, будущие события или условия могут привести к утрате Группой способности непрерывно продолжать деятельность;
- проводим оценку представления консолидированной финансовой отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также обеспечения достоверности представления лежащих в ее основе операций и событий;
- получаем аудиторские доказательства, относящиеся к консолидированной финансовой информации организаций внутри Группы и их деятельности, достаточные и надлежащие для выражения мнения о консолидированной финансовой отчетности. Мы отвечаем за проведение аудита Группы, руководство и контроль за ним. Мы полностью отвечаем за наше аудиторское мнение.

Мы информируем Совет Директоров о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных проблемах, выявленных в ходе аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля.

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА (ПРОДОЛЖЕНИЕ)

Участникам О1 Пропертис Лимитед

Прочие сведения

Это заключение, включая мнение, было подготовлено для, и только для участников Компании, как органа, в соответствии и Разделом 69 Закона об Аудите от 2017 года и непригодно для других целей. Выражая свое мнение, мы не принимаем на себя ответственности за использование данного отчета в других целях или другими лицами, которые могут быть ознакомлены с данным отчетом.

Сравнительная информация

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

.....
Demetris Papapericleous

Certified Public Accountant and Registered Auditor
for and on behalf of

Deloitte Limited

Certified Public Accountants and Registered Auditors

Maximos Plaza, Tower 1, 3rd Floor

213 Arch. Makariou III Avenue

CY-3030 Limassol, Cyprus

Лимассол, 24 апреля 2019

Группа O1 Properties
Консолидированный отчет о финансовом положении

Тыс. долл. США	Прим.	31 декабря 2018 года	31 декабря 2017 года
АКТИВЫ			
Внеоборотные активы			
Основные средства	6	22 043	21 688
Инвестиционная недвижимость	7	3 207 953	3 601 187
Прочие инвестиции	9	8 946	-
Займы выданные	10	219 498	324 527
Предоплаты и расходы будущих периодов		5 207	5 179
Актив по отложенному налогу на прибыль	23	71 944	107 162
Итого внеоборотные активы		3 535 591	4 059 743
Оборотные активы			
Объекты жилой недвижимости на стадии строительства	11	9 643	34 612
Производные финансовые инструменты	26	-	12 776
Займы выданные	10	7 998	1 316
Предоплаты и расходы будущих периодов		3 747	8 251
НДС к возмещению		1 513	677
Торговая и прочая дебиторская задолженность	12	23 766	63 677
Авансовые платежи по текущему налогу на прибыль		2 001	2 161
Денежные средства и их эквиваленты	13	39 787	44 177
Активы, предназначенные для продажи	14	11 060	-
Итого оборотные активы		99 515	167 647
ИТОГО АКТИВЫ		3 635 106	4 227 390
ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Долгосрочные обязательства			
Кредиты и займы	15	2 509 781	2 993 799
Депозиты арендаторов		38 844	40 382
Обязательство по отложенному налогу на прибыль	23	80 971	74 627
Итого долгосрочные обязательства		2 629 596	3 108 808
Краткосрочные обязательства			
Кредиты и займы	15	281 064	69 185
Производные финансовые инструменты	26	24 510	-
Депозиты арендаторов		5 388	6 405
Арендный доход будущих периодов		52 510	64 229
Оценочные обязательства	16	79 225	-
Обязательства по финансовым гарантиям	17	185 746	-
Обязательство по текущему налогу на прибыль	23	4 476	6 553
Торговая и прочая кредиторская задолженность и прочие обязательства	18	27 891	62 720
Обязательства, непосредственно относящиеся к активам, предназначенным для продажи	14	13 008	-
Итого краткосрочные обязательства		673 818	209 092
ИТОГО ОБЯЗАТЕЛЬСТВА		3 303 414	3 317 900
СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ			
Акционерный капитал и эмиссионный доход	19	1 194 359	1 194 359
Резерв по переоценке недвижимости	6	18 065	15 006
Резерв накопленных курсовых разниц при пересчете операций в иностранной валюте		(108 116)	(27 122)
Нераспределенная прибыль		(801 825)	(314 840)
Собственный капитал, причитающийся собственникам Компании		302 483	867 403
Неконтролирующая доля	30	29 209	42 087
ИТОГО СОБСТВЕННОГО КАПИТАЛА		331 692	909 490
ИТОГО ОБЯЗАТЕЛЬСТВА И СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ		3 635 106	4 227 390

Утверждено к выпуску Советом директоров _____ апреля 2019 г. и подписано по его поручению следующими лицами.

Директор

Директор

Прилагаемые примечания на стр. 16-83 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

Группа O1 Properties**Консолидированный отчет о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе**

<i>Тыс. долл. США</i>	Прим.	За год, закончившийся 31 декабря 2018 года	2017 года
Арендный доход		273 621	315 023
Операционные расходы по инвестиционной недвижимости	20	(53 648)	(56 211)
Чистый арендный доход	20	219 973	258 812
Чистая прибыль/(убыток) от корректировки инвестиционной недвижимости до справедливой стоимости	7	363 233	(256 285)
Общехозяйственные и административные расходы	21	(24 279)	(17 547)
Оценочные обязательства	16	(79 225)	-
Прочие расходы	21	(16 132)	-
Прочие операционные расходы	21	(21 900)	(21 539)
Прочие операционные доходы		319	1 338
Чистый убыток от выбытия дочерних предприятий и совместного предприятия, включая реклассификацию курсовых разниц от выбытия инвестиций из прочего совокупного дохода	31	(40)	-
Финансовые доходы	22	99 664	40 515
Финансовые расходы	22	(274 300)	(240 302)
Убыток по финансовым гарантиям	17	(179 254)	-
Чистый убыток от обесценения финансовых активов и гарантий	10,12,16,24	(111 328)	-
Доля в восстановлении убытка от обесценения совместного предприятия за предыдущий год/Доля в результатах деятельности совместного предприятия (Убытки)/прибыль от пересчета операций в иностранной валюте за вычетом прибыли/убытков	8	10 763	(24 128)
	3	(439 313)	126 915
Убыток до налогообложения		(451 819)	(132 221)
(Расход)/доход по налогу на прибыль	23	(28 382)	16 074
Убыток за период		(480 201)	(116 147)

Группа O1 Properties**Консолидированный отчет о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе**

<i>Тыс. долл. США</i>	<i>Прим.</i>	За год, закончившийся 31 декабря 2018 года	2017 года
Прочий совокупный (убыток)/доход:			
<i>Статьи, которые впоследствии могут быть реклассифицированы в состав прибыли или убытка:</i>			
Влияние пересчета результатов деятельности иностраных подразделений в валюту представления финансовой отчетности		(97 395)	33 678
Реклассификация курсовых разниц от выбытия инвестиций из прочего совокупного дохода/убытка в состав прибыли или убытка	31	(4 075)	-
Доля в прочем совокупном доходе совместного предприятия	8	75	3 262
Реклассификация курсовых разниц от выбытия совместного предприятия из прочего совокупного дохода/убытка в состав прибыли или убытка	31	6 860	-
<i>Статьи, которые не будут реклассифицированы в состав прибыли или убытка:</i>			
Переоценка основных средств	6	3 815	(1 115)
Изменение отложенного налогового актива по резерву по переоценке недвижимости	23	(756)	223
Итого прочий совокупный (убыток)/доход за период		(91 476)	36 048
Итого совокупный убыток за период		(571 677)	(80 099)
(Убыток)/доход, причитающийся:			
- собственникам Компании		(480 864)	(109 244)
- держателям неконтролирующей доли		663	(6 903)
Итого совокупный убыток, причитающийся:			
- собственникам Компании		(558 799)	(77 195)
- держателям неконтролирующей доли		(12 878)	(2 904)

Группа O1 Properties
Консолидированный отчет об изменениях в собственном капитале

	Тыс. долл. США	Прим.	Собственный капитал, причитающийся собственникам Компании					Итого	Неконтролирующая доля	Итого собственный капитал
			Акционерный капитал	Эмиссионный доход	Резерв по переоценке недвижимости	Резерв накопленных курсовых разниц при пересчете операций в иностранной валюте	Нераспределенная прибыль			
Остаток на 1 января 2017 года			1 140	1 193 219	15 898	(60 063)	(200 004)	950 190	44 991	995 181
Итого совокупный (убыток)/доход за период										
Убыток за период			-	-	-	-	(109 244)	(109 244)	(6 903)	(116 147)
Прочий совокупный (убыток)/доход за период			-	-	(892)	32 941	-	32 049	3 999	36 048
Итого совокупный (убыток)/доход за период			-	-	(892)	32 941	(109 244)	(77 195)	(2 904)	(80 099)
Операции с собственниками Компании										
Взносы и выплаты										
Справедливая стоимость гарантий, выданных компаниям под контролем предыдущего Конечного контролирующего акционера		17	-	-	-	-	(5 592)	(5 592)	-	(5 592)
Итого операций с собственниками Компании			-	-	-	-	(5 592)	(5 592)	-	(5 592)
Остаток на 31 декабря 2017 года			1 140	1 193 219	15 006	(27 122)	(314 840)	867 403	42 087	909 490
Корректировка в связи с первоначальным применением МСФО (IFRS) 9		5	-	-	-	-	(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
Итого совокупный (убыток)/доход за период										
(Убыток)/доход за период			-	-	-	-	(480 864)	(480 864)	663	(480 201)
Прочий совокупный (убыток)/доход за период			-	-	3 059	(80 994)	-	(77 935)	(13 541)	(91 476)
Итого совокупный (убыток)/доход за период			-	-	3 059	(80 994)	(480 864)	(558 799)	(12 878)	(571 677)
Остаток на 31 декабря 2018 года			1 140	1 193 219	18 065	(108 116)	(801 825)	302 483	29 209	331 692

Группа O1 Properties
Консолидированный отчет о движении денежных средств

<i>Тыс. долл. США</i>	<i>Прим.</i>	За год, закончившийся 31 декабря 2018 года	2017 года
Убыток до налогообложения		(451 819)	(132 221)
Корректировки:			
Амортизация	21	550	640
Чистая (прибыль)/убыток от корректировки инвестиционной недвижимости до справедливой стоимости	7	(363 233)	256 285
Обесценение объектов жилой недвижимости на стадии строительства	11	14 335	9 871
Чистый убыток от выбытия дочерних предприятий и совместного предприятия	31	40	-
Оценочные обязательства	16	79 225	-
Прочие расходы	21	16 132	-
Чистый убыток от обесценения финансовых активов и гарантий	10,12,16	111 328	-
Убыток по финансовым гарантиям	17	179 254	-
Финансовые расходы	22	274 300	240 302
Финансовые доходы	22	(99 664)	(40 515)
Доля в восстановлении убытка от обесценения совместного предприятия за предыдущий год/Доля в результатах деятельности совместного предприятия	8	(10 763)	24 128
Прибыль от пересчета операций в иностранной валюте за вычетом убытков		439 313	(126 915)
Прочие неденежные корректировки		(111)	(688)
Потоки денежных средств от операционной деятельности до учета изменений в оборотном капитале		188 887	230 887
Чистое уменьшение/(увеличение) НДС к возмещению		(2 038)	1 843
Чистое увеличение торговой и прочей дебиторской задолженности		13 309	1 680
Чистое уменьшение/(увеличение) предоплат		1 118	(3 225)
Чистое уменьшение депозитов арендаторов		(10 120)	(13 254)
Чистое уменьшение отложенного арендного дохода		(6 723)	(19 234)
Чистое увеличение/(уменьшение) торговой и прочей кредиторской задолженности		24 317	(13 758)
Изменения в оборотном капитале		19 863	(45 948)
Налог на прибыль уплаченный		(7 505)	(8 138)
Чистые денежные средства, полученные от операционной деятельности		201 245	176 801
Денежные потоки, использованные в инвестиционной деятельности			
Расходы на последующее улучшение инвестиционной недвижимости	7	(1 358)	(6 536)
Оплата аренды земли		(3 430)	(3 715)
Приобретение жилой недвижимости на стадии строительства	11	(10 084)	-
Расходы на последующее улучшение объектов жилой недвижимости на стадии строительства	11	(4 897)	(2 382)
Отток денежных средств в результате приобретения дочерних предприятий	31	-	(64 730)
Поступление денежных средств в связи с реализацией долей в дочернем предприятии и совместном предприятии за вычетом выбывших денежных средств	31	37 974	-
Займы выданные		(29 157)	(147 059)
Погашение займов выданных		21 163	94 766
Проценты полученные		929	1 918
Чистые денежные средства, полученные от (использованные в) инвестиционной деятельности		11 140	(127 738)
Денежные потоки, использованные в финансовой деятельности			
Поступления от кредитов и займов		131 659	529 440
Погашение кредитов и займов		(137 450)	(440 629)
Проценты уплаченные		(203 298)	(187 705)
Платеж в связи с приобретением производных инструментов/прекращением обязательств		(1 355)	(5 672)
Дивиденды выплаченные		(5 178)	(6 524)
Чистые денежные средства, использованные в финансовой деятельности		(215 622)	(111 090)
Влияние изменений валютных курсов на величину денежных средств и их эквивалентов		(584)	(1 784)
Чистое уменьшение денежных средств и их эквивалентов		(3 821)	(63 811)
Денежные средства и их эквиваленты на начало периода		44 177	107 988
Денежные средства и их эквиваленты на конец периода	13, 14	40 356	44 177

Прилагаемые примечания на стр. 15-83 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

Денежные потоки включают движение денежных средств, относящееся к активам, предназначенным для продажи.

В июне 2018 года непогашенная кредиторская задолженность перед компанией Cesium Limited в размере 10 000 тыс. долл. США была зачтена в счет дебиторской задолженности по Договору займа от 28 декабря 2015 года.

Прочие сведения о существенных неденежных операциях приведены в Примечании 9 и Примечании 31.

1 Общая информация

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

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

По состоянию на 31 декабря 2018 года основными непосредственными акционерами Компании являлись Riverstretch Trading and Investments Limited (Кипр), Yofoura Holding Limited (Кипр) и ряд других компаний, которым принадлежало 70.038%, 14.410% и 15.552% акций класса «А» соответственно (на 31 декабря 2017 года – 70.545% акций класса «А» принадлежали Agdalia Holdings Limited (Кипр), 18.051% - ICT Holding Ltd (Кипр) и 11.404% акций этого же класса принадлежали нескольким другим компаниям). По состоянию на 31 декабря 2018 года держателями акций класса «В» являлись Riverstretch Trading and Investments Limited, Yofoura Holding Limited и некоторые другие компании, которым принадлежало 58.391%, 21.695% и 19.915% акций класса «В» соответственно (на 31 декабря 2017 года – 56.522% акций класса «В» принадлежало компании Agdalia Holdings Limited, 23.9% - ICT Holding Ltd, 7.391% - Goldman Sachs International (Великобритания) и 12.187% акций этого же класса принадлежали некоторым другим компаниям). Информация о различиях в правах и обязанностях акционеров – держателей акций классов «А» и «В» представлена в Примечании 19.

С 4 июля 2018 года в результате смены контроля конечной контролирующей стороной Группы стал г-н Павел Ващенко, гражданин Российской Федерации (далее - «Конечный контролирующий акционер») (на 31 декабря 2017 года - конечной контролирующей стороной Группы был г-н Борис Минц, гражданин Российской Федерации).

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

По состоянию на 31 декабря 2018 года международным рейтинговым агентством Moody's Компании был присвоен долгосрочный корпоративный кредитный рейтинг В3 (в 2017 году – В1).

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

Название	Страна регистрации/ продолжения деятельности	Основной вид деятельности	Эффективная доля участия на 31 декабря 2018 г., %	Эффективная доля участия на 31 декабря 2017 г., %
ЗАО «Алмос»	Российская Федерация	Инвестиционная недвижимость	82.34	82.34
Avrasis Limited (Прим. 31)	Республика Кипр	Инвестиционная недвижимость	-	100 ¹
АО «Большевик» (Прим. 31)	Российская Федерация	Инвестиционная недвижимость	-	49.95 ³
Business Center Stanislavsky (Cyprus) Limited	Республика Кипр	Инвестиционная недвижимость	100 ¹	100 ¹
Finance Marekkon LTD (Прим. 31)	Республика Кипр	Инвестиционная недвижимость	-	50+1 акция ^{1,3}
ООО «Фирма «Морава»	Российская Федерация	Инвестиционная недвижимость	85	85
ООО «Гашека Риэлти»	Российская Федерация	Инвестиционная недвижимость	100 ¹	100 ¹
Goldstyle Holdings Limited	Республика Кипр	Инвестиционная недвижимость	50.5 ¹	50.5 ¹
Krugozor Business Center (Cyprus) Limited	Республика Кипр	Инвестиционная недвижимость	100 ¹	100 ¹
ООО «Квартал 674–675»	Российская Федерация	Инвестиционная недвижимость	100 ¹	100 ¹

1 Общая информация (продолжение)

Название	Страна регистрации/ продолжения деятельности	Основной вид деятельности	Эффективная доля участия на 31 декабря 2018 г., %	Эффективная доля участия на 31 декабря 2017 г., %
Le Fortaco Limited	Республика Кипр	Инвестиционная недвижимость	100 ¹	100 ¹
Levisoma Trading Limited	Республика Кипр	Инвестиционная недвижимость	100 ¹	100 ¹
ООО «Левиум»	Российская Федерация	Инвестиционная недвижимость	50.52 ¹	50.52 ^{1,4}
Merissania Holding Limited (Прим. 31)	Республика Кипр	Инвестиционная недвижимость	-	50+1 акция ^{1,3}
Mervita Holdings Limited	Республика Кипр	Инвестиционная недвижимость	100 ¹	100 ¹
Meteolook Investments Limited	Республика Кипр	Инвестиционная недвижимость	100 ¹	100 ¹
Nezoral Ltd (Прим. 31)	Республика Кипр	Инвестиционная недвижимость	-	50+1 акция ^{1,3}
Pianconero Investments Limited	Республика Кипр	Инвестиционная недвижимость	100 ¹	100 ¹
Semela Limited (Прим. 31)	Российская Федерация	Инвестиционная недвижимость	100	100
ООО «Серебряный город»	Российская Федерация	Инвестиционная недвижимость	100 ¹	100 ¹
Tzortis Limited	Республика Кипр	Инвестиционная недвижимость	100 ¹	100 ¹
ООО «ВКС ИНВЕСТ»	Российская Федерация	Инвестиционная недвижимость	100	100
ООО «Заречье» (Прим. 31)	Российская Федерация	Инвестиционная недвижимость	-	100 ¹
Afelmor Overseas Limited	Республика Кипр	Холдинговая компания	100 ¹	100 ¹
Aldino Holding Limited	Республика Кипр	Холдинговая компания	100	100
Amortilla Holding Limited	Республика Кипр	Холдинговая компания	100 ¹	100 ¹
Argam Limited	Республика Кипр	Холдинговая компания	100 ¹	100 ¹
Asabelle Limited (Прим. 31)	Республика Кипр	Холдинговая компания	-	50+1 акция ^{1,3}
Bayroad Group Limited (Прим. 31)	Британские Виргинские острова	Холдинговая компания	-	50+1 акция ^{1,3}
Bitlena Holdings Limited	Республика Кипр	Холдинговая компания	100 ¹	100 ¹
Blackheart Limited (Прим. 31)	Республика Кипр	Холдинговая компания	-	100
Blandid Limited (Прим. 31)	Республика Кипр	Холдинговая компания	-	100
Cemvertia Investments Ltd	Республика Кипр	Холдинговая компания	100	100
Collins Crest Limited (Прим. 31)	Британские Виргинские острова	Холдинговая компания	-	100
Filmotinia Ventures LTD (Прим. 31)	Республика Кипр	Холдинговая компания	-	100 ¹
Freyamoon Limited	Республика Кипр	Холдинговая компания	100 ¹	100 ¹
Granisforth Investment Limited	Республика Кипр	Холдинговая компания	50.52 ¹	50.52 ¹
Gunilla Limited	Республика Кипр	Холдинговая компания	50.5	50.5
Hannory Holdings Limited	Республика Кипр	Холдинговая компания	100	100
ООО «Исида»	Российская Федерация	Холдинговая компания	50.52 ¹	50.52 ¹
Letvion Investments Limited	Республика Кипр	Холдинговая компания	85	85
Minesign Limited	Республика Кипр	Холдинговая компания	100	100
Mistalda Holdings Limited	Республика Кипр	Холдинговая компания	50.52 ¹	50.52 ¹
Mokati Limited	Республика Кипр	Холдинговая компания	100	100
Moonbow Limited (Прим. 31)	Республика Кипр	Холдинговая компания	-	100

1 Общая информация (продолжение)

Название	Страна регистрации/ продолжения деятельности	Основной вид деятельности	Эффективная доля участия на 31 декабря 2018 г., %	Эффективная доля участия на 31 декабря 2017 г., %
Mooncrown Limited	Республика Кипр	Холдинговая компания	100	100
Moonpeak Limited	Республика Кипр	Холдинговая компания	100	100
Narvi Finance Limited	Республика Кипр	Холдинговая компания	50.5 ¹	50.5 ¹
Niceta Trading Limited (Прим. 31)	Республика Кипр	Холдинговая компания	100	100
Paremos Limited	Республика Кипр	Холдинговая компания	100	100
ЗАО «Персей» (Прим. 31)	Российская Федерация	Холдинговая компания	100	100
Quintiliano Limited	Республика Кипр	Холдинговая компания	100	100
Quotex Limited	Республика Кипр	Холдинговая компания	100 ¹	100 ¹
Ratado Holding Limited	Республика Кипр	Холдинговая компания	100 ²	100 ²
Sabaton Holdings Limited	Республика Кипр	Холдинговая компания	100	100
Sharezone Capital Limited	Республика Кипр	Холдинговая компания	100 ¹	100 ¹
Solorita Holding Limited (Прим. 31)	Республика Кипр	Холдинговая компания	-	50+1 акция ^{1,3}
Stoneface Limited	Республика Кипр	Холдинговая компания	100	100
Taavo Enterprises Limited	Республика Кипр	Холдинговая компания	85	85
Thabit Holdings Limited	Республика Кипр	Холдинговая компания	100	100
Theochristel Limited	Республика Кипр	Холдинговая компания	100	100
Vielle Limited	Республика Кипр	Холдинговая компания	100	100
Vivaldi Holdings Limited	Каймановы острова	Холдинговая компания	100 ¹	100 ¹
Wakovia Limited	Республика Кипр	Холдинговая компания	100 ¹	100 ¹
Wizgate Holding Limited	Республика Кипр	Холдинговая компания	100 ¹	100 ¹
Starglance Limited (ранее – Balaton Holding S.à r.l.)	Республика Кипр	Финансовая компания	100 ¹	100 ¹
Belegar Limited	Республика Кипр	Финансовая компания	100 ¹	100 ¹
Chainlord Limited (ранее – Vardaras S.à r.l.)	Республика Кипр	Финансовая компания	50.5 ¹	50.5 ¹
Dipotravi Holdings Limited (Прим. 31)	Республика Кипр	Финансовая компания	-	50+1 акция ^{1,3}
Goldflavour Limited (Прим. 14)	Республика Кипр	Финансовая компания	100 ¹	100
Eagleman Limited	Республика Кипр	Финансовая компания	100	100
Fundin Investments Limited	Республика Кипр	Финансовая компания	100	100
Gisoral Holdings Limited (Прим. 31)	Республика Кипр	Финансовая компания	-	50+1 акция ³
Kinevart Investments Limited	Республика Кипр	Финансовая компания	100 ¹	100 ¹
Kolston Group Limited (Прим. 31)	Британские Виргинские острова	Финансовая компания	-	100
Lermondo Limited	Республика Кипр	Финансовая компания	100 ¹	100 ¹
Lomnia Services Limited	Республика Кипр	Финансовая компания	100 ¹	100 ¹
Moonshard Limited (ранее – Margo S.à r.l.)	Республика Кипр	Финансовая компания	50.52 ¹	50.52 ¹
Mistmoores Holding Limited (ранее – Silver City Finance S.à r.l.)	Республика Кипр	Финансовая компания	100 ¹	100 ¹
Nokana Limited	Республика Кипр	Финансовая компания	100 ¹	100 ¹

1 Общая информация (продолжение)

Название	Страна регистрации/ продолжения деятельности	Основной вид деятельности	Эффективная доля участия на 31 декабря 2018 г., %	Эффективная доля участия на 31 декабря 2017 г., %
O1 Properties Finance Plc (ранее – Pareso Limited)	Республика Кипр	Финансовая компания	100	100
Silverflair Limited (Прим. 14)	Республика Кипр	Финансовая компания	100 ¹	100
Vivaldi Plaza Finance S.à r.l.	Люксембург	Финансовая компания	100 ¹	100 ¹
Wallasey Limited	Республика Кипр	Финансовая компания	100 ¹	100 ¹
ООО «СитиДевелопер»	Российская Федерация	Управляющая компания	100	100
ЗАО «Наш Стандарт»	Российская Федерация	Управляющая компания	100	100
O1 Advisory LTD	Республика Кипр	Управляющая компания	100	100
ЗАО «O1 Пропертиз Менеджмент»	Российская Федерация	Управляющая компания	100	100
ООО «Тепловик» (Прим. 31)	Российская Федерация	Управляющая компания	-	100
Annabeth Services Limited	Республика Кипр	Неактивная компания	85	85
Barkmere Limited	Республика Кипр	Неактивная компания	100	100
Diamondreef Limited (Прим. 31)	Республика Кипр	Неактивная компания	-	100
Enlor Limited (Прим. 31)	Республика Кипр	Неактивная компания	-	50+1 акция ^{1,3}
Gardin Limited	Республика Кипр	Неактивная компания	100	100
Jale Holdings Limited (Прим. 31)	Республика Кипр	Неактивная компания	-	100
Labiumo Holdings Ltd	Республика Кипр	Неактивная компания	-	50.52
Nikkon Global Ltd	Британские Виргинские острова	Неактивная компания	100	100
Pieva Limited	Республика Кипр	Неактивная компания	100	100
Raincloud Trading Limited	Республика Кипр	Неактивная компания	100	100
Silvershade Limited (Прим. 31)	Республика Кипр	Неактивная компания	-	50+1 акция ³
Simeona Limited	Республика Кипр	Неактивная компания	100	100
АО «Старые серебряники»	Российская Федерация	Неактивная компания	100	100
Unisure Limited	Республика Кипр	Неактивная компания	-	50.52

¹ Предоставлены в качестве обеспечения по кредитам и займам (Прим. 15).

² Информация о залоге акций Ratado Holding Limited приводится в Примечании 26.

³ Инвестиции Группы в эти предприятия классифицированы как совместное предприятие.

⁴ По состоянию на 31 декабря 2017 года только 0.1% акционерного капитала Levium Limited, принадлежащего компании Mistalda Holdings Limited, было представлено в качестве залогового обеспечения.

Информация о приобретениях и выбытиях объектов Группы в 2017–2018 гг. приведена в Примечании 31.

2 Условия осуществления хозяйственной деятельности Группы

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

2 Условия осуществления хозяйственной деятельности Группы (продолжение)

Российская Федерация. Российский экономический и финансовый рынок демонстрирует признаки развивающегося рынка. В отличие от более развитых рынков, рынки развивающихся стран, такие как рынок Российской Федерации, подвержены действию различных рисков, включая экономические, политические, социальные, юридические и законодательные риски. Законы и нормативные акты, регулирующие ведение бизнеса в России, могут быстро изменяться, существует возможность их произвольной интерпретации. Будущее направление развития Российской Федерации в большой степени зависит от налоговой и кредитно-денежной политики государства, принимаемых законов и нормативных актов, а также изменений политической ситуации в стране.

В связи с тем, что Россия добывает и экспортирует большие объемы нефти и газа, экономика России особенно чувствительна к изменениям мировых цен на нефть и газ. В 2017 и 2018 гг. учитывая высокую волатильность цен на природные ресурсы, курс рубля и процентные ставки сохраняли относительную стабильность. На экономическую ситуацию в России продолжали отрицательно влиять сохраняющаяся политическая напряженность, а также несколько пакетов санкций со стороны США и Евросоюза в отношении ряда российских чиновников, бизнесменов и организаций. Указанные выше события затруднили доступ российского бизнеса к международным рынкам капитала, привели к росту инфляции, замедлению экономического роста и другим негативным экономическим последствиям. Влияние изменений в экономической ситуации на будущие результаты деятельности и финансовое положение Группы на данный момент сложно определить.

Российские потребители и корпорации продолжают сталкиваться с большим количеством экономических проблем, что ведет к высокому риску дефолта в розничном секторе и секторе коммерческих банковских операций. Данные условия осуществления хозяйственной деятельности оказывают значительное влияние на деятельность и финансовое положение Группы. Руководство предпринимает необходимые меры для поддержания устойчивости и развития бизнеса Группы. Тем не менее, будущие последствия сложившейся экономической ситуации прогнозировать сложно, и фактические результаты могут значительно отличаться от текущих ожиданий и оценок руководства.

В результате в 2018 году:

- курс ЦБ РФ составлял 57.6002 руб. и 69.4706 руб. за 1 доллар США на 1 января 2018 года и 31 декабря 2018 года соответственно, и в течение года курс колебался в диапазоне от 55.6717 руб. до 69.9744 руб. за 1 доллар США;
- ключевая ставка рефинансирования ЦБ РФ была сохранена на уровне 7.75% годовых;
- объем банковского кредитования снизился в связи с тем, что банки продолжали осуществлять пересмотр бизнес-моделей своих заемщиков и их способности выполнять обязательства по погашению задолженности в условиях непредсказуемых изменений курсов валют;
- в 2018 году агентство Fitch Ratings установило кредитный рейтинг России на отметке BBB-, а агентство Moody's Investors Service – на отметке Ba1. Standard & Poor's улучшило кредитный рейтинг России до инвестиционного уровня на отметке BBB- и изменило прогноз с «позитивного» на «стабильный», а также сохранило суверенный рейтинг России на инвестиционном уровне. Fitch Ratings сохранило прогноз на «стабильном» уровне и суверенный рейтинг России на инвестиционном уровне. Moody's Investors Service сохранило прогноз на будущее на «стабильном» уровне;
- доступ некоторых компаний к международным финансовым рынкам с целью привлечения заемных средств был ограничен.

Финансовые рынки по-прежнему характеризуются отсутствием стабильности, частыми и существенными изменениями цен и увеличением спредов по торговым операциям. После 31 декабря 2018 года:

- курс ЦБ РФ колебался в диапазоне от 63.742 руб. до 69.4706 руб. за 1 долл. США;
- ключевая ставка рефинансирования ЦБ РФ была сохранена на уровне 7.75% годовых;

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

2 Условия осуществления хозяйственной деятельности Группы (продолжение)

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

Республика Кипр. Правительство Республики Кипр прекратило свою программу экономической корректировки в марте 2016 года и начало фиксировать значительный экономический рост благодаря усилиям, предпринимаемым правительством в области фискальной консолидации. Значимым является достижение положительных темпов изменения ВВП в течении последних двенадцати кварталов. Экономика зафиксировала улучшение показателей в 2018 году.

ВВП увеличился на 3.9% по сравнению с 4.5% в 2017 году. Рост обусловлен в первую очередь развитием туристической, торговой, судоходной и строительной отраслей.

Суверенный рейтинг Кипра значительно повысился. В октябре 2018 года кредитное рейтинговое агентство Fitch Ratings повысило долгосрочный рейтинг дефолта эмитента Кипра до инвестиционного уровня (BBB-) со стабильным прогнозом. В сентябре 2018 года рейтинговое агентство Standard & Poor's (S & P) также повысило рейтинг экономики Республики Кипр до инвестиционного уровня (BBB-) со стабильным прогнозом. В июле 2018 года агентство Moody's Investors Service повысило суверенный рейтинг Республики Кипр до отметки Ba2 с Ba3. Повышение рейтингов со времен кризиса 2013 года отражает усилия правительства по фискальной консолидации, генерированию первоначального фискального профицита, постепенной стабилизации деятельности банковского сектора и успешной реализации программы экономической корректировки.

Средний уровень безработицы в 2018 году составил 8.4% по сравнению с 11% в 2017 году и способствовал существенному росту объемов личного потребления.

Согласно прогнозам Европейской комиссии, экономический рост будет продолжаться; ожидается рост ВВП на 3.3% в 2019 году и 2.7% в 2020 году.

Правительство Республики Кипр также предусмотрело дополнительные шаги в направлении усиления законодательной основы на уровне обращения взыскания и несостоятельности, а также секьюритизации сомнительных и безнадежных займов. Подобные меры направлены на понижение индекса безнадежных кредитов.

Государственный долг остается проблемой, в настоящее время находится на уровне 105% ВВП (по сравнению с 96% в 2017 году). Тем не менее, общая динамика остается стабильной. Группа ожидает существенного снижения данного показателя в предстоящие годы. Согласно прогнозам Европейской комиссии, долговой коэффициент понизится до 98% в 2019 году и до 91% в 2020 году (Отчет о результатах реализации программы Республики Кипр, август 2018 года).

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

Руководство Группы не может прогнозировать развитие событий, способных оказать влияние на кипрскую экономику и, соответственно, их последствия для будущих финансовых показателей, денежных потоков и финансового положения Группы.

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

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

Принцип непрерывности деятельности. Как описано в Примечании 1, 4 июля 2018 года O1 Group Limited передала контроль над компанией O1 Properties Limited компании Riverstretch Trading & Investments Limited («Riverstretch»), зарегистрированной и действующей в соответствии с законодательством Республики Кипр. Данное событие является «Сменой Контроля», определенной в условиях выпуска еврооблигаций (выпущенных дочерним предприятием) и

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

кредитных договоров со всеми ключевыми банками Группы (вместе «Кредиторы»). В соответствии с условиями соглашений Кредиторы вправе требовать досрочного погашения задолженности.

Учитывая вышеизложенное, руководство Группы инициировало диалог со всеми указанными выше Кредиторами, и в результате по состоянию на дату утверждения настоящей консолидированной финансовой отчетности Группа получила отказы от права требования досрочного погашения и/или реструктурировала/рефинансировала свою задолженность перед всеми указанными выше ключевыми Кредиторами. Этого удалось достичь без существенного негативного влияния на условия существующих кредитных договоров

Группа понесла убыток в размере 480 201 тыс. долл. США за год, закончившийся 31 декабря 2018 года (за год, закончившийся 31 декабря 2017 года - 116 147 тыс. долл. США), и по состоянию на отчетную дату текущие обязательства Группы превысили ее оборотные активы на 574 303 тыс. долл. США (31 декабря 2017 года - 41 445 тыс. долл. США).

Ниже приводятся основные причины этого дефицита и основные меры, принятые руководством для обслуживания обязательств Группы в обозримом будущем:

- На конец года Группа реклассифицировала банковскую задолженность в размере 230 223 тыс. долл. США из долгосрочных обязательств в краткосрочные обязательства. Данная реклассификация была необходима в соответствии с указанными выше положениями о «Смене Контроля». Однако отмечается, что в январе и марте 2019 года Группа рефинансировала указанную выше задолженность за счет долгосрочного финансирования и, таким образом, с указанной даты данная сумма снова относится к категории долгосрочной.
- Признанные финансовые гарантии и обязательства по возмещению убытков в размере 222 100 тыс. долл. США (Примечания 16 и 17), хотя и являются частью текущих обязательств, исходя из текущих обсуждений с соответствующими заинтересованными сторонами, руководство ожидает, что вышеуказанные суммы не будут подлежать оплате до апреля 2020 года.
- Группа признала оценочное обязательство в размере 42 999 тыс. долл. США по отношению к вероятным обязательствам в результате судебных разбирательств, влияющих на дочернее предприятие ООО «Семела» (Примечания 1 и 16). Не ожидается, что в ближайшие 12 месяцев произойдет отток денежных средств в связи с вышеупомянутыми обязательствами.
- Текущие обязательства в размере 52 510 тыс. долл. 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, которые на конец года составляли 50 млн долл. США.
- 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 значительные сомнения в способности Группы непрерывно продолжать деятельность.

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

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

Исходя из вышеизложенного, настоящая консолидированная финансовая отчетность Группы подготовлена с использованием допущения о непрерывности 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.

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

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

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

На 31 декабря 2018 года официальный обменный курс, использованный для пересчета остатков по операциям в иностранной валюте, составлял 69.4706 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, составил 62.7078 руб. за 1 доллар США (в 2017 году – 58.3529 руб. за 1 доллар США).

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

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

Группа, в зависимости от ситуации, оценивает неконтролирующую долю, которая представляет собой действительную долю участия и которая дает своему владельцу право на

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

пропорциональную долю в сумме чистых активов в случае ликвидации, (а) либо по справедливой стоимости, либо (b) по пропорциональной доле держателей неконтролирующей доли в сумме чистых активов приобретаемого объекта. Неконтролирующие доли, не являющиеся действительными долями участия, оцениваются по справедливой стоимости.

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

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

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

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

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

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

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

Нереализованная прибыль, возникшая по результатам операций между Группой и ее совместными предприятиями, исключается пропорционально доле Группы в таких предприятиях. Нереализованные убытки также исключаются, если только операция не указывает на признаки

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

обесценения передаваемого актива. В отдельных случаях в учетную политику совместных предприятий вносились изменения с целью приведения ее в соответствие с учетной политикой Группы.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Классификация финансовых активов. Группа классифицирует свои финансовые активы по следующим категориям оценки: амортизированной стоимости, справедливой стоимости через прибыль или убыток, справедливой стоимости через прочий совокупный доход.

Классификация и оценка финансовых активов зависит от результатов выплат в счет основной суммы долга и процентов и результатов тестирования бизнес-модели. Используемая Группой бизнес-модель определяется на уровне, который отражает механизм управления объединенными в группы финансовыми активами для достижения той или иной бизнес-цели. Эта оценка включает в себя использование суждения, отражающего все уместные доказательства, в том числе относительно процесса оценки и измерения эффективности активов; рисков, влияющих на эффективность активов и процесса управления этими рисками, а также механизма вознаграждения управляющих активами лиц. Группа осуществляет мониторинг финансовых активов, отражаемых по амортизированной стоимости или по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, признание которых прекращается до наступления срока погашения, с тем чтобы понять причину их выбытия и ее сообразности бизнес-целям, в соответствии с которыми удерживался данный актив.

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

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

Обесценение финансовых активов. Группа признает резерв под ожидаемые кредитные убытки по инвестициям в долговые инструменты, оцениваемые по амортизируемой стоимости или по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, дебиторской задолженности по аренде, денежным средствам в банке, прочей торговой дебиторской задолженности и банковским депозитам, а также договорам финансовой гарантии. Сумма ожидаемых кредитных убытков обновляется на каждую отчетную дату для отражения изменений кредитного риска с момента первоначального признания соответствующего финансового инструмента.

Группа всегда признает кредитные убытки по торговой дебиторской задолженности, активам по договору и дебиторской задолженности по аренде, ожидаемым за весь срок действия данных финансовых инструментов. Ожидаемые кредитные убытки по этим финансовым активам оцениваются с использованием матрицы оценочных резервов, основанной на историческом опыте Компании по кредитным убыткам, с поправкой на факторы, характерные для дебиторов, общие экономические условия и оценку как текущего, так и прогнозируемого изменения условий на отчетную дату, включая временную стоимость денег, где это уместно.

Для всех прочих финансовых инструментов Группа признает величины кредитных убытков, ожидаемых за весь срок действия финансового инструмента, в случае значительного увеличения кредитного риска по инструменту с момента его первоначального признания. Однако если уровень кредитного риска по финансовому инструменту не увеличился значительно с момента первоначального признания, Группа оценивает резерв по убыткам для такого финансового инструмента в сумме, равной величине кредитных убытков, ожидаемых в пределах 12 месяцев.

Кредитные убытки, ожидаемые за весь срок действия финансового инструмента, представляют собой ожидаемые кредитные убытки, которые возникают вследствие всех возможных случаев неисполнения обязательств по инструменту в течение срока его действия. В то же время кредитные убытки, ожидаемые в пределах 12 месяцев, представляют собой часть кредитных убытков, ожидаемых за весь срок действия финансового инструмента, которая ожидается вследствие случаев неисполнения обязательств по инструменту, которые могут возникнуть в течение 12 месяцев после отчетной даты.

(I) Значительное увеличение кредитного риска

При оценке на предмет значительного увеличения кредитного риска по финансовому инструменту с момента первоначального признания Группа сравнивает риск дефолта по инструменту по состоянию на отчетную дату с риском дефолта, который прогнозировался при первоначальном признании финансового инструмента. При проведении такой оценки Группа учитывает обоснованную и подтверждаемую количественную и качественную информацию, включая информацию за прошлые периоды и прогнозную информацию, которая может быть получена без неоправданных затрат или усилий.

В частности, при оценке значительного увеличения кредитного риска с момента первоначального признания учитывается следующая информация:

- фактическое или ожидаемое значительное ухудшение внешнего (при наличии) или внутреннего кредитного рейтинга финансового инструмента;

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

- значительное ухудшение показателей кредитного риска на внешнем рынке по конкретному финансовому инструменту, например, значительное увеличение кредитного спреда, цен кредитно-дефолтных свопов для дебитора или длительности, или степени, в которой справедливая стоимость финансового актива была меньше его амортизированной стоимости;
- существующие или прогнозируемые неблагоприятные изменения в деловых, финансовых или экономических условиях, которые, как ожидается, приведут к значительному снижению способности дебитора выполнять свои долговые обязательства;
- фактическое или ожидаемое значительное ухудшение результатов операционной деятельности должника;
- значительное увеличение кредитного риска по другим финансовым инструментам того же дебитора;
- фактическое или ожидаемое существенное неблагоприятное изменение в нормативной, экономической или технологической среде дебитора, которое приводит к значительному снижению способности дебитора выполнять свои долговые обязательства.

Независимо от результатов вышеуказанной оценки Группа полагает, что кредитный риск по финансовому активу значительно увеличился с момента первоначального признания, если просрочка платежей по договору составляет более 90 дней (в зависимости от типа и характера финансового актива) и если у Группы нет обоснованной и документально подтверждаемой информации, указывающей на обратное.

Несмотря на вышесказанное, Группа предполагает, что кредитный риск по финансовому инструменту существенно не увеличился с момента первоначального признания, если на отчетную дату финансовый инструмент определен как имеющий низкий кредитный риск. Финансовый инструмент определяется как имеющий низкий кредитный риск, если:

(1) финансовый инструмент имеет низкий риск дефолта;

(2) дебитор имеет большие возможности для выполнения своих договорных обязательств в отношении денежных потоков в ближайшем будущем.

Группа полагает, что финансовый актив имеет низкий кредитный риск, когда актив имеет внешний кредитный рейтинг «инвестиционного уровня» в соответствии с общепризнанным определением или если внешний рейтинг недоступен, активу присвоен внутренний рейтинг «кредитоспособный». «Кредитоспособный» означает, что контрагент имеет сильное финансовое положение и не имеет просрочек.

(ii) Определение дефолта

Группа рассматривает следующие критерии как указывающие на дефолт, в целях внутреннего управления кредитным риском, поскольку, исторический опыт показывает, что финансовые активы, соответствующие одному из следующих критериев, как правило, не подлежат возмещению:

- нарушение дебитором финансовых ковенантов; или
- информация, разработанная внутри Группы или полученная из внешних источников, указывает на то, что полное исполнение заемщиком кредитных обязательств перед кредиторами, в том числе Группой, является маловероятным (без учета какого-либо обеспечения, удерживаемого Группой).

Независимо от приведенного выше анализа, Группа полагает, что дефолт наступает не позже, чем, когда финансовый актив просрочен более чем на 90 дней (в зависимости от типа и характера финансового актива), за исключением случаев, когда Группа располагает обоснованной и подтверждаемой информацией, демонстрирующей, что использование критерия дефолта, предусматривающего большую задержку оплаты, является более уместным.

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

(iii) Измерение и признание ожидаемых кредитных убытков

Ожидаемые кредитные убытки измеряются произведением вероятности дефолта, уровня потерь в случае наступления дефолта (т.е. величина потерь если есть дефолт) и суммы требований при дефолте. Оценка вероятности дефолта и уровня потерь в случае наступления дефолта основана на исторических данных и прогнозной информации, как описано выше. Что касается риска дефолта, то для финансовых активов он представлен валовой балансовой стоимостью активов на отчетную дату; для договоров финансовой гарантии, подверженность дефолту включает сумму, использованную на отчетную дату вместе с любыми дополнительными суммами, которые, как ожидается, будут списаны в будущем на дату дефолта, определенной исходя из исторических тенденций, понимания Группой конкретных будущих потребностей в финансировании дебиторов и другой соответствующей прогнозной информацией.

Для целей расчета резерва под ожидаемые кредитные убытки Группа использует публичные данные о внешнем кредитном рейтинге контрагента и, в случае отсутствия такой информации, внутреннем кредитном рейтинге, присвоенном с использованием самостоятельно разработанной методики. Кредитный рейтинг отражает способность контрагента своевременно погасить задолженность или денежные потоки, причитающиеся по договору, в случае дефолта исходя из оценки его финансовых результатов. Методика присвоения внутреннего кредитного рейтинга позволяет присваивать внутренний кредитный рейтинг и определять возможность дефолта и уровень потерь в случае наступления дефолта для контрагентов исходя из внешних исторических данных о частоте дефолтов и величине потерь для компаний и на основе финансовых инструментов с аналогичными количественными и качественными характеристиками. Среди других факторов для определения внутреннего кредитного рейтинга используются следующие показатели контрагента:

- Долгосрочные и краткосрочные активы
- Собственный капитал
- Долгосрочные и краткосрочные обязательства
- Выручка
- EBITDA
- Процентные расходы

Для определения вероятности дефолта отдельного финансового инструмента учитываются следующие его характеристики:

- срок погашения;
- прямое или косвенное обеспечение;
- характер инструмента.

Что касается договора финансовой гарантии, так как Группа должна осуществить выплату только в случае дефолта дебитора в соответствии с условиями, предусмотренными в отношении инструмента, на который распространяется гарантия, резерв по ожидаемым убыткам представляет собой ожидаемую выплату в возмещение кредитных убытков, понесенных держателем, за вычетом суммы, которую Группа ожидает получить от такого держателя, дебитора или любого другого лица.

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

Финансовые гарантии. Финансовые гарантии представляют собой безотзывные договоры, обязывающие Группу произвести определенные выплаты держателю гарантии для возмещения убытка, понесенного последним в результате того, что указанный в договоре должник не смог осуществить платеж в сроки, установленные условиями долгового инструмента. Финансовые гарантии первоначально признаются по справедливой стоимости, которая, как правило, подтверждается суммой полученного вознаграждения. Данная сумма амортизируется линейным методом на протяжении всего срока действия гарантии. На конец каждого отчетного периода гарантии оцениваются по наибольшей из двух величин: (i) неамортизированному остатку от первоначально признанной суммы или (ii) сумме, определенной в соответствии с моделью ожидаемых кредитных убытков по МСФО (IFRS) 9.

Классификация финансовых обязательств. Группа классифицирует свои финансовые обязательства, за исключением производных финансовых инструментов, как финансовые обязательства, учитываемые по амортизируемой стоимости. Изменение условий финансовых обязательств является существенным если чистая приведенная стоимость денежных потоков в соответствии с новыми условиями, включая выплаты комиссионного вознаграждения за вычетом полученного комиссионного вознаграждения, отличается по меньшей мере на 10% от чистой приведенной стоимости оставшихся денежных потоков по первоначальному финансовому обязательству, при этом обе суммы дисконтируются по первоначальной эффективной процентной ставке. Прибыль или убыток от такого изменения признается в составе прибылей или убытков за период.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- (а) началом использования недвижимости в качестве недвижимости, занимаемой владельцем, – при переводе из категории инвестиционной недвижимости в категорию основных средств;
- (б) началом строительства в целях продажи – при переводе из категории инвестиционной недвижимости в категорию запасов;
- (в) завершением периода, в течение которого владелец занимал недвижимость, – при переводе из категории основных средств в категорию инвестиционной недвижимости; и
- (г) началом операционной аренды по договору с другой стороной – при переводе из категории запасов в категорию инвестиционной недвижимости.

Объекты жилой недвижимости на стадии строительства. Объекты жилой недвижимости на стадии строительства отражаются по наименьшей из двух величин – себестоимости или чистой цене продажи. Чистая цена продажи представляет собой ожидаемую (расчетную) цену продажи запасов в ходе обычной деятельности предприятия за вычетом затрат на завершение строительства и продажу. Себестоимость жилой недвижимости на стадии строительства определяется с использованием специального метода и включает стоимость приобретения, строительства и затраты по займам в период строительства. После завершения строительства затраты по займам и прочие расходы относятся на расходы по мере возникновения.

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

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

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

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

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

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

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

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

Денежные средства и их эквиваленты. К денежным средствам и их эквивалентам относятся денежные средства в кассе и остатки на банковских счетах со сроком погашения не более трех месяцев. Денежные средства и их эквиваленты отражаются по амортизируемой стоимости с применением метода эффективной ставки процента. Денежные средства и их эквиваленты подпадают под требования МСФО (IFRS) 9 в отношении обесценения.

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

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 амортизироваться, и любое предприятие, учитывающееся методом справедливой стоимости, прекращает учитываться методом справедливой стоимости.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Оценочные обязательства. Оценочные обязательства по юридическим искам и гарантийным обязательствам признаются, если у Группы вследствие определенного события в прошлом есть юридические или обусловленные практикой обязательства, для урегулирования которых с высокой степенью вероятности потребуется отток ресурсов, причем, размер таких обязательств может быть оценен с достаточной степенью точности. 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. Оценочное обязательство признается, даже если вероятность оттока по одному пункту, включенному в один и тот же класс обязательств, может быть небольшой.

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

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 оценочного обязательства в связи с прохождением времени признается как процентный расход.

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

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

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

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

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

Признание выручки. Ключевые источники дохода Группы включают: арендный доход, выручку от услуг арендаторам и выручку от продажи апартаментов. Выручка отражается без учета НДС, возвратов и скидок.

i) **Арендный доход.** Группа получает выручку, действуя в качестве арендодателя в рамках операционной аренды. Арендный доход, полученный в рамках операционной аренды объектов инвестиционной недвижимости, учитывается равномерно в течение срока аренды и отражается в составе выручки в отчете о прибылях и убытках благодаря своему операционному характеру (за исключением условных арендных доходов, которые отражаются по мере возникновения). Стимулирующие платежи по аренде признаются в качестве уменьшения арендного дохода равномерно в течение срока аренды. Арендный доход, полученный авансом, признается в консолидированном отчете о финансовом положении как отложенный арендный доход.

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

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

Группа учитывает полученные платежи на меньшую сумму в связи с использованием вышеупомянутых пределов как скидки и признает их линейным методом на протяжении оставшегося срока действия договора аренды. Группа не признает встроенные производные инструменты по вышеупомянутым фиксированным обменным курсам, поскольку Группа оценивает эффект от признания, как несущественный.

ii) *Выручка от услуг арендаторам.* В отношении инвестиционной недвижимости, удерживаемой преимущественно для получения арендного дохода, Группа заключает в качестве арендодателя договора аренды, которые входят в сферу действия МСФО (IAS) 17. Данные договоры включают некоторые услуги, оказываемые арендаторам (т.е. клиентам), включая управление имуществом, коммунальные услуги, уборка, охрана и прочие вспомогательные услуги. Величина вознаграждения, оплачиваемая арендаторами за оказание таких услуг, предусматривает стоимость, рассчитанную исходя их процентного соотношения чистого арендного дохода и возмещения определенных расходов. Группа определила, что данные услуги представляют собой отдельные не связанные с арендой компоненты (передаваемые отдельно от права на использование соответствующего актива) и подпадают под действие МСФО (IFRS) 15. Группа привлекает третьих лиц для оказания некоторых таких услуг арендаторам. Группа заключает, что действует в качестве принципала в отношении таких услуг, так как контролирует оказание указанных услуг до передачи их результатов клиентам. Таким образом, Группа отражает выручку развернуто. Выручка от услуг арендаторам представлена совместно с арендным доходом.

iii) *Выручка от продажи апартаментов.* Продажа апартаментов является единственным обязательством к исполнению, и Группа определила, что данное обязательство является выполненным в момент передачи контроля. Группа не сохраняет за собой ни управленческих функций в той степени, которая обычно ассоциируется с владением, ни фактического контроля.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4 Ключевые бухгалтерские оценки и профессиональные суждения в применении учетной политики

Подготовка консолидированной финансовой отчетности требует использования руководством профессиональных суждений, допущений и расчетных оценок, которые влияют на то, как применяются положения учетной политики и в каких суммах отражаются активы, обязательства, доходы и расходы. Расчетные оценки и суждения постоянно анализируются на основе опыта руководства и с учетом других факторов, включая ожидания в отношении будущих событий, которые, по мнению руководства, являются обоснованными в свете сложившихся обстоятельств. Помимо суждений, предполагающих подготовку расчетных оценок, в процессе применения принципов учетной политики руководство также вырабатывает соответствующие суждения. Профессиональные суждения, которые оказывают наибольшее влияние на суммы, отражаемые в консолидированной финансовой отчетности, и оценки, результатом которых могут быть значительные корректировки балансовой стоимости активов и обязательств в течение следующего финансового года, включают следующие:

Резерв под ожидаемые кредитные убытки. При измерении уровня ОКУ Группа использует обоснованную прогнозную информацию, которая основана на предположениях относительно будущего движения различных экономических факторов и того, как эти факторы повлияют друг на друга.

Убыток при дефолте - это оценка убытков, возникающих при дефолте. Он основан на разнице между денежными потоками, причитающимися по договору, и теми, которые кредитор ожидал бы получить, с учетом денежных потоков от обеспечения и интегральных кредитных улучшений.

Вероятность дефолта является ключевым входящим сигналом в измерении уровня ОКУ. Вероятность дефолта - это оценка на заданном временном горизонте, расчет которой включает исторические данные, предположения и ожидания будущих условий. См. Примечание 24.

Оценка объектов инвестиционной недвижимости. См. Примечание 27.

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

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

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

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

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

Налоговое, валютное и таможенное законодательство. Налоговое, валютное и таможенное законодательство Российской Федерации допускает возможность различных толкований. См. Примечание 26.

Анализ отношений «принципал-агент» - услуги арендаторам. Группа привлекает третьих лиц для оказания определенных услуг арендатору инвестиционной недвижимости по договору, заключенному Группой в качестве арендодателя. Группа определила, что контролирует оказание услуг до передачи их результата арендаторам, так как имеет право на непосредственное использование таких услуг и получение от них выгоды. Таким образом, Группа считает, что несет основную ответственность за выполнение обещаний по оказанию указанных услуг, так как рассматривает жалобы арендаторов и несет непосредственную ответственность за качество или соответствие таких услуг предъявляемым требованиям. Кроме того, Группа по своему усмотрению устанавливает цены для арендаторов на указанные услуги. Таким образом, Группа заключила, что является принципалом по таким договорам. В дополнение, Группа заключила, что со временем передает контроль над указанными услугами, так как услуги оказываются третьими сторонами, т.е. на момент их получения арендаторами, и в то же время получает выгоды от таких услуг.

5 Применение новых и пересмотренных стандартов и интерпретаций

Новые и исправленные стандарты МСФО (IFRS), вступившие в силу в отношении текущего года

Группа впервые применила следующие стандарты и поправки в отношении годового отчетного периода, начинающегося 1 января 2018 года:

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

5 Применение новых и пересмотренных стандартов и интерпретаций (продолжение)

МСФО (IFRS) 9 вступает в силу в отношении годовых периодов, начинающихся не ранее 1 января 2018 года. Допускается досрочное применение. При подготовке своей консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2017 года, Группа отказалась от досрочного применения МСФО (IFRS) 9.

i. Классификация: финансовые активы

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

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

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

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

ii. Обесценение: финансовые активы и активы по договору

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 амортизируемой стоимости или ОССЧПСД, за исключением инвестиций в долевыми инструментами, а также к активам по договору.

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

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 тыс. долл. США.

В том, что касается займов выданных, основываясь на ожидаемых кредитных убытках, соблюдение требований МСФО (IFRS) 9 в части обесценения начиная с 1 января 2018 года привело к возникновению дополнительных убытков от обесценения в размере 3 670 тыс. долл. США.

iii. Классификация: финансовые обязательства

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

5 Применение новых и пересмотренных стандартов и интерпретаций (продолжение)

Классификация финансовых обязательств Группы по состоянию на 1 января 2018 года не оказала существенного влияния на эту консолидированную финансовую информацию.

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

Группа применила МСФО (IFRS) 9 ретроспективно. Группа также применила исключение, позволяющее не пересматривать сравнительную информацию за предыдущие периоды в отношении изменений классификации и оценки (включая обесценение). 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 консолидированную финансовую информацию Группы по состоянию на 1 января 2018 года представлено в следующей таблице:

<i>Тыс. долл. США</i>	На 31 декабря 2017 года (согласно МСФО (IAS) 39)	Эффект применения МСФО (IFRS) 9	На 31 декабря 2017 года (пересчет согласно МСФО (IFRS) 9)
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
Оборотные 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
ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Итого долгосрочные обязательства	3 108 808	-	3 108 808
Краткосрочные обязательства			
Обязательства по финансовым гарантиям	-	1 713	1 713
Прочие краткосрочные 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 СОБСТВЕННОГО КАПИТАЛА	909 490	(6 121)	903 369
ИТОГО ОБЯЗАТЕЛЬСТВА И СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ	4 227 390	(4 408)	4 222 982

Применение МСФО (IFRS) 9 не оказало влияния на консолидированные денежные потоки Группы.

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

5 Применение новых и пересмотренных стандартов и интерпретаций (продолжение)

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

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 внедрения 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 Интерпретацией IFRIC 18.

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

В текущем году Группа применила ряд поправок к МСФО и интерпретаций, выпущенных Советом по международным стандартам финансовой отчетности (СМСФО), которые имеют обязательное действие в отношении годового периода, начинающегося не ранее 1 января 2018 года. Данное применение не оказало существенного влияния на раскрытие информации или суммы, отраженные в настоящей финансовой отчетности. Поправки к МСФО (IFRS) 2 «Классификация и оценка операций по выплатам на основе акций»

- Поправки к МСФО (IAS) 40 «Переводы объектов инвестиционной недвижимости». Группа впервые применила поправки к МСФО (IAS) 40 «Инвестиционная недвижимость» в текущем году. Поправки разъясняют, что для перевода объектов недвижимости в категорию или из категории инвестиционной недвижимости требуется провести анализ текущего соответствия/ несоответствия объекта определению инвестиционной недвижимости, при этом последнее должно подтверждаться объективными свидетельствами изменения характера использования объекта недвижимости. В поправках также разъясняется, что свидетельства изменения характера использования объекта могут включать и другие ситуации помимо указанных в МСФО (IFRS) 40. Кроме того, изменение характера использования возможно также для строящихся объектов недвижимости (т.е. перечень объектов, для которых возможно изменение характера использования, не ограничен лишь готовыми объектами).
- Поправки к МСФО (IFRS) 4 «Применение МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты» вместе с МСФО (IFRS) 4 «Договоры страхования»
- Ежегодные усовершенствования МСФО, период 2014-2016 годов
- Поправки к МСФО (IAS) 28 «Долгосрочные вложения в ассоциированные организации и совместные предприятия»
- КРМФО (IFRIC) 22 «Операции в иностранной валюте и предоплата возмещения»

На дату утверждения настоящей консолидированной финансовой отчетности были выпущены, но еще не вступили в силу следующие новые стандарты, интерпретации и поправки к существующим стандартам, досрочного применения которых Группа не проводила:

(I) Принятые к использованию в ЕС

- МСФО (IFRS) 16 «Аренда» (вступает в силу для годовых периодов, начинающихся не ранее 1 января 2019 года).

По предварительной оценке Группы, применение новых требований не окажет значительного влияния на финансовую отчетность.

- Поправки к МСФО (IFRS) 9 «Предоплата с отрицательной компенсацией» (вступают в силу в отношении годовых периодов, начинающихся не ранее 1 января 2019 года).

5 Применение новых и пересмотренных стандартов и интерпретаций (продолжение)

- Разъяснение КРМФО (IFRIC) 23 «Неопределенность в отношении правил исчисления налога на прибыль» (вступает в силу в отношении годовых периодов, начинающихся не ранее 1 января 2019 года).
- Поправки к МСФО (IAS) 19 «Переоценка в результате изменения плана, сокращения или устранения дефицита» (вступают в силу в отношении годовых периодов, начинающихся не ранее 1 января 2019 года).
- Поправки к МСФО (IAS) 28 «Долгосрочные инвестиции в ассоциированные организации и совместные предприятия» (вступают в силу в отношении годовых периодов, начинающихся не ранее 1 января 2019 года).
- «Ежегодные усовершенствования МСФО: цикл 2015–2017 гг.» (вступает в силу в отношении годовых периодов, начинающихся не ранее 1 января 2019 года).

(ii) Не принятые к использованию в ЕС

- Поправки к МСФО (IFRS) 3 «Объединение бизнеса» (действует для годовых периодов, начинающихся не ранее 1 января 2020 года).
- Поправки к МСФО (IAS) 1 и МСФО (IAS) 8 «Определение запасов» (вступает в силу для годовых периодов, начинающихся не ранее 1 января 2020 года).
- МСФО (IFRS) 17 «Договоры страхования» (вступает в силу в отношении годовых периодов, начинающихся не ранее 1 января 2021 года).
- «Поправки к отсылкам на концептуальные основы подготовки и составления финансовой отчетности в МСФО» (вступают в силу в отношении годовых периодов, начинающихся не ранее 1 января 2020 года).

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

6 Основные средства

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

Тыс. долл. США	Помещения	Компьютеры	Офисное оборудование	Итого
Первоначальная/переоцененная стоимость основных средств на 1 января 2017 г.	23 644	344	1 021	25 009
Накопленная амортизация	(2 126)	(300)	(492)	(2 918)
Балансовая стоимость на 1 января 2017 г.	21 518	44	529	22 091
Поступления	-	30	162	192
Убыток от переоценки (отражен в составе прочего совокупного убытка)	(1 115)	-	-	(1 115)
Начисленная амортизация (Прим. 21)	(490)	(29)	(121)	(640)
Эффект пересчета в валюту представления отчетности	1 121	4	35	1 160
Балансовая стоимость на 31 декабря 2017 г.	21 034	49	605	21 688
Первоначальная/переоцененная стоимость основных средств на 31 декабря 2017 г.	23 630	396	1 248	25 274
Накопленная амортизация	(2 596)	(347)	(643)	(3 586)
Балансовая стоимость на 31 декабря 2017 г.	21 034	49	605	21 688

Поступления	-	17	-	17
Прибыль от переоценки (отражена в составе прочего совокупного дохода)	3 815	-	-	3 815
Начисленная амортизация (Прим. 21)	(425)	(23)	(102)	(550)
Перевод из категории инвестиционной недвижимости (Прим. 7)	1 609	-	-	1 609
Выбытия	-	-	(339)	(339)
Эффект пересчета в валюту представления отчетности	(4 081)	(5)	(111)	(4 197)
Балансовая стоимость на 31 декабря 2018 г.	21 952	38	53	22 043
Первоначальная/переоцененная стоимость основных средств на 31 декабря 2018 г.	24 536	306	495	25 337
Накопленная амортизация	(2 584)	(268)	(442)	(3 294)
Балансовая стоимость на 31 декабря 2018 г.	21 952	38	53	22 043

Помещения представляют собой площади, занимаемые Группой в объекте «Лайтхаус» (Примечание 7).

По состоянию на 31 декабря 2018 года и 31 декабря 2017 года справедливая стоимость помещений определялась на основании отчета, выпущенного независимым оценщиком – компанией CB Richard Ellis. В основу оценки был положен доходный подход с использованием метода дисконтированных денежных потоков (см. Примечание 27).

По состоянию на 31 декабря 2018 года и 31 декабря 2017 года фонд переоценки основных средств составлял 18 065 тыс. долл. США (на 31 декабря 2017 года – 15 006 тыс. долл. США).

По состоянию на 31 декабря 2018 года и 31 декабря 2017 года помещения балансовой стоимостью 21 952 тыс. долл. США (на 31 декабря 2017 года – 21 034 тыс. долл. США) были переданы в залог в качестве обеспечения по заемным средствам (Примечание 15).

Балансовая стоимость, которая была бы признана на 31 декабря 2018 года, если бы активы учитывались по фактическим затратам, составляет 11 623 тыс. долл. США (на 31 декабря 2017 года – 13 032 тыс. долл. США).

7 Инвестиционная недвижимость

<i>Тыс. долл. США</i>	2018	2017
Итого инвестиционная недвижимость на 1 января	3 601 187	3 674 942
Приобретение	31	-
Увеличение обязательств по аренде земли		3 541
Последующие затраты		1 358
Перевод в состав жилой недвижимости на стадии строительства	11	-
Перевод в состав основных средств	6	(1 609)
Выбытие инвестиционной недвижимости	31	(122 303)
Корректировка справедливой стоимости		363 233
Эффект пересчета в валюту представления отчетности		(637 454)
Итого инвестиционная недвижимость на 31 декабря	3 207 953	3 601 187

7 Инвестиционная недвижимость (продолжение)

Инвестиционная недвижимость представляет собой земельные участки и офисные здания, расположенные в Москве, Россия. Земля получена в аренду у правительства города Москвы на основании возобновляемых договоров аренды (срок действия – от 1 до 49 лет). Согласно российскому законодательству и договору аренды, владелец здания имеет приоритетное право на аренду и возобновление аренды земли, на которой расположено соответствующее здание. Ставки арендной платы индексируются на ежегодной основе.

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

Прим.	31 декабря 2018 года		31 декабря 2017 года	
	Чистая арендуемая площадь (кв. м)	Сумма (тыс. долл. США)	Чистая арендуемая площадь (кв. м)	Сумма (тыс. долл. США)
Наименование объекта				
«БЕЛАЯ ПЛОЩАДЬ»- ул.Лесная, 5, ул.Бутырский вал, 10	76 407	790 400	76 407	832 800
«ЛеФОРТ»- ул.Электrozаводская, 27, стр.1, 1А, 2, 3, 3А, 3Д, 4–11	55 458	165 900	55 366	181 900
«КРУГОЗОР»- ул.Обручева, 30/1, стр. 1-3	50 979	222 100	50 965	255 700
«ВИВАЛЬДИ ПЛАЗА»- ул.Летниковская, 2, стр. 1-3	48 202	361 100	48 202	377 100
«СЕРЕБРЯНЫЙ ГОРОД»- Серебряническая наб., 29	41 909	244 700	41 912	266 400
«ЛЕГЕНДА ЦВЕТНОГО»- Цветной бульвар, 2	40 148	331 800	40 194	347 400
«БЕЛЫЙ КАМЕНЬ» (прежнее название – «ЛЕСНАЯ ПЛАЗА»)- 4-й Лесной переулок, 4	39 697	219 700	39 698	251 300
«ФАБРИКА СТАНИСЛАВСКОГО»- ул.Станиславского, 21, стр. 1-3, 5, 16-20	34 568	209 600	34 556	212 000
«ДУКАТ III»- ул.Гашека, 6	33 559	313 200	33 492	343 300
«ЛАЙТХАУС»- ул.Валовая, 26	27 426	219 700	27 426	230 000
«АЙКЬЮБ»- Нахимовский проспект, 58	19 177	80 100	19 177	86 000
«НЕВИС» - ул.Щепкина, 61/2, стр. 12	31	10 988	10 998	40 200
«ГРИНДЕЙЛ»- ул.Октябрьская, 98		незавершенный объект	незавершенный объект	25 180
«КУТУЗОВ»- ул.Василисы Кожиной, 25		незавершенный объект	незавершенный объект	10 390
«ЗАРЕЧЬЕ»- ул.Новокузнецкая, 7/11, стр. 1, 3, Старый Толмачевский пер., 5	31	-	15 517	90 800
AVRASIS - Садовническая наб., 82	31	-	9 223	71 800
Итого справедливая стоимость недвижимости согласно отчетам об оценке	478 518	3 219 221	503 133	3 622 270
За вычетом реклассификации помещений, занимаемых владельцем в офисном центре «ЛАЙТХАУС»	6	(21 952)		(21 034)
Итого инвестиционная недвижимость, учитываемая по справедливой стоимости		3 197 269		3 601 236
Включая обязательства по финансовой аренде, учитываемые отдельно	15	23 000		24 522
За вычетом корректировки арендного дохода, учитываемого отдельно в составе торговой и прочей дебиторской задолженности, на основе линейного метода	12	(12 316)		(24 571)
Итого балансовая стоимость инвестиционной недвижимости		3 207 953		3 601 187

7 Инвестиционная недвижимость (продолжение)

По состоянию на 31 декабря 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 27.

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

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

<i>Тыс. долл. США</i>	31 декабря 2018 года	31 декабря 2017 года
- до 1 года	269 975	298 319
- от 1 года до 5 лет	660 740	899 247
- свыше 5 лет	58 994	122 365
Итого будущий доход от аренды	989 709	1 319 931

8 Инвестиции в совместное предприятие

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

<i>Тыс. долл. США</i>	2018	2017
Итого инвестиция в совместное предприятие на 1 января	-	10 103
Доля в результатах деятельности совместного предприятия	10 763	(24 128)
Доля в прочем совокупном доходе совместного предприятия	75	3 262
Превышение доли убытков, отнесенных на задолженность совместного предприятия по займам выданным	(10 763)	10 763
Выбытие (Прим. 31)	(75)	-
Итого инвестиция в совместное предприятие на 31 декабря	-	-

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

8 Инвестиции в совместное предприятие (продолжение)

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

Информация о выбытие совместного предприятия приведена в Примечании 31.

9 Прочие инвестиции

Прочие инвестиции включают инвестиционные паи в закрытых паевых инвестиционных фондах, право собственности на которые перешло к Группе в декабре 2018 года. Группа приняла решение признать инвестиции в Фонды по справедливой стоимости через прибыли или убытки. Кредиторская задолженность, возникшая при приобретении паев, была зачтена в счет просроченной дебиторской задолженности по займам.

10 Займы выданные

<i>Тыс. долл. США</i>	31 декабря 2018 года	31 декабря 2017 года
Займы выданные со сроком погашения более 12 месяцев	219 498	324 527
Краткосрочные займы выданные	7 998	1 316
Итого займы выданные	227 496	325 843
Займы, выданные связанным сторонам (Прим. 29)	-	180 260
Займы, выданные сторонним организациям	227 496	145 583
Итого займы выданные	227 496	325 843

По состоянию на 31 декабря 2018 года у Группы был один контрагент (31 декабря 2017 года - два контрагента) с непогашенной задолженностью по выданным займам, превышающей 10% от совокупной непогашенной задолженности по выданным займам. У этого контрагента не было кредитного рейтинга, предоставленного внешним агентством. Совокупные остатки займов, выданных вышеуказанному контрагенту по состоянию на 31 декабря 2018 года, не были обеспечены, с фиксированной процентной ставкой от 4% до 9% годовых и составили 218 072 тыс. долл. США (31 декабря 2017 года - 273 409 тыс. долл. США).

На 31 декабря 2018 года и 31 декабря 2017 года займы, за исключением описанных выше, не были обеспечены. Данные займы были деноминированы в долларах США и российских рублях, сроки погашения варьировались от 01 февраля 2019 года до 31 декабря 2021 года (на 31 декабря 2017 года - от 31 августа 2018 года до 28 декабря 2021 года), фиксированные процентные ставки по ним составляли от 7% до 14% в год.

По состоянию на 31 декабря 2018 года резерв по убыткам, согласно МСФО (IFRS) 9, относящийся к выданным займам, составлял 106 551 тыс. долл. США с соответствующим признанием убытков в консолидированном отчете о прибылях или убытках и прочем совокупном доходе в размере 102 882 тыс. долл. США за период, закончившийся на эту дату.

10 Займы выданные (продолжение)

Информация о справедливой стоимости займов выданных раскрывается в Примечании 27. Данные о подверженности Группы кредитному риску по выданным займам представлены в Примечании 24.

11 Объекты жилой недвижимости на стадии строительства

<i>Тыс. долл. США</i>	2018	2017
Итого объекты жилой недвижимости на стадии строительства	34 612	-
Приобретение	9 636	-
Перевод из состава инвестиционной недвижимости (Прим. 7)	-	41 686
Последующие затраты	4 897	2 382
Обесценение (Прим. 21)	(14 335)	(9 871)
Эффект пересчета в валюту представления отчетности	(2 251)	415
Выбытие (Прим. 31)	(22 916)	-
Итого объекты жилой недвижимости на стадии строительства на 31 декабря	9 643	34 612

В 2017 году часть инвестиционной недвижимости на стадии строительства была реклассифицирована в категорию жилой недвижимости на стадии строительства в связи с изменением характера ее предполагаемого использования. Во втором полугодии 2017 года Группа заключила с частными лицами – покупателями предварительные договоры купли-продажи жилых апартаментов. По состоянию на 31 декабря 2017 года стоимость объектов жилой недвижимости составила 34 612 тыс. долл. США.

По состоянию на 31 декабря 2017 года Группой были получены авансы по предварительным договорам купли-продажи. По состоянию на 31 декабря 2017 года существенные риски и выгоды не перешли к покупателям, поскольку не было получено свидетельство о праве собственности на имя Группы, в связи с чем признание выручки от продажи объектов жилой недвижимости в данном отчетном периоде не производилось.

11 Объекты жилой недвижимости на стадии строительства (продолжение)

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

В ноябре 2018 года Группа приобрела товарно-материальный запас (жилую недвижимость в комплексе «Большевик») на общую сумму 9 636 тыс. долл. США,

В 2018 году объект жилой недвижимости на стадии строительства на сумму 22 916 тыс. долл. США был продан в рамках инвестиционного проекта по выбытию Avrgasis (Примечание 31).

12 Торговая и прочая дебиторская задолженность

<i>Тыс. долл. США</i>	31 декабря 2018 года	31 декабря 2017 года
Дебиторская задолженность по реализации дочерних предприятий	5 762	-
Корректировка арендного дохода на основе линейного метода (Прим. 7)	12 316	24 571
Дебиторская задолженность по арендной плате	3 904	5 450
Дебиторская задолженность связанных сторон (Прим. 29)	-	31 496
Прочая дебиторская задолженность	1 784	2 160
Итого торговая и прочая дебиторская задолженность	23 766	63 677

По состоянию на 31 декабря 2018 года резерв по убыткам, согласно МСФО (IFRS) 9, относящийся к торговой и прочей дебиторской задолженности, составлял 8 618 тыс. долл. США с соответствующим признанием убытков в консолидированном отчете о прибылях или убытках и прочем совокупном доходе в размере 7 879 тыс. долл. США за год, закончившийся на эту дату.

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

<i>Тыс. долл. США</i>	31 декабря 2018 года	31 декабря 2017 года
<i>Просроченная, но не обесцененная</i>		
- менее 30 дней просрочки	424	293
- от 30 до 90 дней просрочки	528	414
- от 91 до 180 дней просрочки	439	596
- от 181 до 360 дней просрочки	402	613
- более 360 дней просрочки	1 176	1 858
Итого просроченная, но не обесцененная дебиторская задолженность	2 969	3 774

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

Информация о справедливой стоимости торговой и прочей дебиторской задолженности раскрыта в Примечании 27. Данные о подверженности Группы кредитному риску по торговой и прочей дебиторской задолженности представлены в Примечании 24.

13 Денежные средства и их эквиваленты

<i>Тыс. долл. США</i>	31 декабря 2018 года	31 декабря 2017 года
Денежные средства в кассе	7	7
Текущие счета и счета до востребования	18 169	15 123
Депозиты в банках	21 611	29 047
Итого денежные средства и их эквиваленты	39 787	44 177

14 Денежные средства и их эквиваленты (продолжение)

По состоянию на 31 декабря 2018 года у Группы было три контрагента (на 31 декабря 2017 года – 3) с балансовыми остатками по депозитам в банках, превышающими 10% от совокупной суммы балансовых остатков по таким депозитам. Совокупный балансовый остаток по депозитам таких контрагентов в банках по состоянию на 31 декабря 2018 года составил 20 498 тыс. долл. США (на 31 декабря 2017 года – 23 868 тыс. долл. США). Срок таких депозитов составляет менее трех месяцев.

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

<i>Тыс. долл. США</i>		31 декабря 2018 года	31 декабря 2017 года
<i>Непросроченные и необесцененные</i>			
A-	Standard & Poor's	57	239
BB+	Standard & Poor's	225	4 049
BB-	Standard & Poor's	17	774
BBB-	Fitch Ratings, Standard & Poor's	32 218	23 480
BB-	Fitch Ratings, Standard & Poor's	-	4 255
B-	Fitch Ratings Standard & Poor's	53	131
Baa3	Moody's	1 918	-
Ba1	Moody's	1 343	4 983
Ba2	Moody's	100	746
Ba3	Moody's	-	63
B2	Moody's	-	257
Без кредитного рейтинга		3 833	5 193
Прочее		16	-
Итого остатки денежных средств на банковских счетах		39 780	44 170

Денежные средства и их эквиваленты подлежат обесценению в соответствии с МСФО (IFRS) 9, выявленный убыток от обесценения оказался несущественным.

Информация о справедливой стоимости денежных средств и их эквивалентов раскрыта в Примечании 27. Данные о подверженности Группы кредитному риску по денежным средствам и их эквивалентам представлены в Примечании 24.

14 Активы, предназначенные для продажи

В 2018 году Группа приняла решение продать Goldflavour Limited и Silverflair Limited (100% дочерние предприятия). Ожидается, что реализация дочерних предприятий будет завершена в течение года с отчетной даты. По состоянию на 31 декабря 2018 года Goldflavour Limited и Silverflair Limited были классифицированы в качестве выбытия компаний, удерживаемых для продажи.

Основные классы активов и обязательств дочерних предприятий, предназначенных для продажи, по состоянию на 31 декабря 2018 года представлены следующим образом:

<i>Тыс. долл. США</i>	31 декабря 2018 года	31 декабря 2017 года
Займы выданные	10 491	-
Денежные средства и их эквиваленты	569	-
Итого активы, предназначенные для продажи	11 060	-
Кредиты и займы	(12 945)	-
Обязательство по текущему налогу на прибыль	(47)	-

Торговая и прочая кредиторская задолженность	(16)	-
Итого обязательства, непосредственно относящиеся к активам, предназначенным для продажи	(13 008)	-

15 Заемные средства

Тыс. долл. США	31 декабря 2018 года	31 декабря 2017 года
Долгосрочные кредиты и займы		
Банковские кредиты	1 728 246	2 093 745
Облигации ММВБ ЕВРО	381 184	-
Облигации ММВБ ДОЛЛ. США	-	486 369
Еврооблигации	346 793	342 608
Облигации ММВБ РУБ	31 921	38 972
Займы, полученные от связанных сторон	-	9 610
Займы, полученные от других компаний и физических лиц	999	1 000
Обязательства по финансовой аренде	20 638	21 495
Итого долгосрочные кредиты и займы	2 509 781	2 993 799
Краткосрочные кредиты и займы		
Банковские кредиты	268 214	40 723
Еврооблигации	4 954	7 275
Облигации ММВБ РУБ	1 361	5 642
Облигации ММВБ ЕВРО	4 040	-
Облигации ММВБ ДОЛЛ. США	-	10 976
Займы, полученные от других компаний и физических лиц	133	161
Займы, полученные от связанных сторон	-	1 381
Обязательства по финансовой аренде	2 362	3 027
Итого краткосрочные кредиты и займы	281 064	69 185
Total borrowings	2 790 845	3 062 984

Суммы, представленные выше, включают неамортизированную стоимость открытия ссудного счета в размере 2 749 961 тыс. долл. США (2017 год - 3 025 244 долл. США) и начисленные проценты в размере 32 965 тыс. долл. США (2017 год - 43 476 тыс. долл. США).

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 акционером 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. С учетом новых сроков, включая продление, Группа приняла решение о применении модифицированной модели в отношении признания облигаций ММВБ ЕВРО по рыночной процентной ставке в евро. Было произведено изменение процентных ставок с 6-7% на 2-2.2% и изменение сроков погашения облигаций с 2021-2022 гг. на 2024-2026 гг. соответственно. Прибыль от погашения предыдущего обязательства была признана в размере 76 546 тыс. долл. США (см. Примечание 22).

15 Заемные средства (продолжение)

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 акционером. Облигации ММВБ РУБ и ЕВРО (бывшие облигации ММВБ ДОЛЛ. США) гарантируются Компанией.

В октябре 2018 года заем от банка с номинальной стоимостью непогашенной части основного долга в размере 571 575 тыс. долл. США был деноминирован в рубли.

Ниже представлена подробная информация о заемных средствах на 31 декабря 2018 года:

<i>Тыс. долл. США</i>	Договорная процентная ставка,% годовых	Условия погашения (лет)	Балансовая стоимость
	6.5% - 11.15%	1-5	485 185
Под залог инвестиционной недвижимости и	Ключевая ставка ЦБ РФ + маржа 2%	1-5	144 018
инвестиционной	Ключевая ставка ЦБ РФ + маржа 1,1%	1-5	379 486
недвижимости на стадии	3-мес. ЕВРИБОР + маржа 4,75%	1-5	187 709
строительства	3-мес. ЛИБОР + маржа 4.45% - 5.7%	1-5	800 062
Необеспеченная линия	8.25% - 13%	1-5	386 161
Группы	6-мес. ЕВРИБОР + маржа 2% - 2.2%	свыше 5	385 224
Обязательства по			
финансовой аренде			23 000
Итого заемные средства			2 790 845

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

<i>Тыс. долл. США</i>	Договорная процентная ставка,% годовых	Условия погашения (лет)	Балансовая стоимость
	6% - 6.9%	1-5	357 546
Под залог инвестиционной	Ключевая ставка ЦБ РФ + маржа 2%	1-5	166 788
недвижимости и	3-мес. ЛИБОР + маржа 5.5% - 5.6%	свыше 5	815 224
инвестиционной недвижимости	3-мес. ЛИБОР + маржа 4.45% - 5.7%	1-5	568 606
на стадии строительства	3-мес. ЕВРИБОР + 4.75% - 5.1%	1-5	226 304
Необеспеченная линия	1% - 13%	1-5	903 993
Компании			
Обязательства по финансовой			
аренде			24 522
Итого заемные средства			3 062 984

На 31 декабря 2018 года общая сумма неиспользованных кредитных линий составила 50 000 тыс. долл. США (на 31 декабря 2017 года – 50 000 тыс. долл. США).

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

15 Заемные средства (продолжение)

- соотношения стоимости кредита и стоимости актива включают различные виды коэффициентов, выраженных в форме процентного соотношения совокупной стоимости непогашенной задолженности по конкретному кредиту (с учетом определенных корректировок и в зависимости от суммы целевого кредита) и совокупной рыночной стоимости конкретного объекта недвижимости или портфеля недвижимости согласно данным последней оценки;
- коэффициенты покрытия долга представлены различными видами коэффициентов, выраженных в форме процентного соотношения чистого арендного дохода Группы или ее дочерних предприятий в течение указанного периода и совокупности основной суммы долга, суммы процентов и других сумм, уплачиваемых по конкретному кредиту за тот же период;
- коэффициенты обеспеченности собственным капиталом выражаются в процентном соотношении общей суммы собственного капитала и совокупной суммы долга, и
- коэффициент заполнения – рассчитывается как процент от общей площади имущества, подлежащего долгосрочной аренде, к общей площади Собственности, которая пригодна для сдачи в аренду; 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 26.

На 31 декабря 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 (Примечание 7). Далее в таблице приводятся результаты сверки совокупной суммы будущих минимальных арендных платежей и их приведенной стоимости:

<i>Тыс. долл. США</i>	31 декабря 2018 года	31 декабря 2017 года
Минимальные арендные платежи:		
- до 1 года	2 495	2 871
- от 1 года до 5 лет	9 835	10 749
- свыше 5 лет	78 330	83 424
Итого минимальные арендные платежи	90 660	97 044
За вычетом финансовых расходов будущих периодов	(67 660)	(72 522)
Приведенная стоимость минимальных арендных платежей	23 000	24 522

По состоянию на 31 декабря 2018 года процентная ставка, вытекающая из условий аренды, составляла 11.04% (на 31 декабря 2017 года – 11.37%). Информация о справедливой стоимости заемных средств раскрывается в Примечании 27.

16 Оценочные обязательства

По состоянию на 31 декабря 2018 года Группа признала оценочное обязательство в размере 42 999 тыс. долл. США (на 2017 год - 0 долл. США) по отношению к вероятным обязательствам в результате судебных разбирательств, влияющих на дочернее предприятие ООО «Семела» (Примечание 1). Не ожидается, что в ближайшие 12 месяцев произойдет отток денежных средств в связи с вышеупомянутыми обязательствами.

На 31 декабря 2018 года Группа и O1 Group Limited – совместно и порознь – предоставили двум неконтролирующим акционерам Компании гарантию возмещения убытков, которые могут возникнуть по каждой из упомянутых выше гарантий, предоставленных Группой (см. Примечание 17). По состоянию на 31 декабря 2018 года данные обязательства по гарантии возмещения убытков были признаны в размере 36 226 тыс. долл. США (на 2017 год - 0 долл. США).

16 Оценочные обязательства (продолжение)

Сумма данной гарантии возмещения убытков была определена как доля в убытках, покрываемых гарантией, которая соответствовала доле участия каждого неконтролирующего акционера в капитале Компании. См. Примечание 17.

17 Обязательства по финансовым гарантиям

Основная сумма обязательств по финансовым гарантиям в размере 185 746 долл. США (2017 год - 0 долл. США) является результатом признания обязательства в сумме 185 098 тыс. долл. США (2017 год - 0 долл. США), гарантированной Группой в отношении заимствования O1 Group Limited (Кипр), компании, контролируемой Конечным контролирующим акционером (Примечание 1). См. Примечание 24.

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.

В 2018 году был признан убыток по финансовым гарантиям, относящимся к этим финансовым обязательствам, в размере 179 254 тыс. долл. США (2017 год - 0 долл. США).

По кредитному договору на сумму 20 млн долл.США, заключенному между одним из неконтролирующих акционеров Компании (далее – «Акционер») и ПАО «Промсвязьбанк» (далее – «Банк»), Группа выступила гарантом исполнения Акционером его обязательств. Гарантия действует до 20 августа 2022 года.

На 31 декабря 2018 года Группа предоставила гарантию по обязательствам своего предыдущего совместного предприятия (Примечание 31) в сумме 20 088 тыс. долл. США (на 31 декабря 2017 года – 20 241 тыс. долл. США). Ответственность Группы застрахована гарантией, выданной компанией Cesium Limited на 49,9% величины гарантированного обязательства (10 024 тыс. долл. США (на 31 декабря 2017 года – 10 100 тыс. долл. США)). В результате общая сумма риска, которому подвержена Группа в связи с указанной гарантией, составляет 10 064 тыс. долл. США (на 31 декабря 2017 года – 10 141 тыс. долл. США).

По состоянию на 31 декабря 2018 года Группа предоставила гарантию по обязательствам своего бывшего дочернего предприятия в сумме 36 896 тыс. долл. США (32 257 тыс. евро в валюте по договору).

Компания находится в процессе переговоров относительно освобождения от двух последних гарантий, указанных выше.

По состоянию на 31 декабря 2018 года резерв по убыткам, согласно МСФО (IFRS) 9, относящийся к обязательствам по финансовым гарантиям, составлял 648 тыс. долл. США с соответствующим признанием убытков в консолидированном отчете о прибылях или убытках и прочем совокупном доходе в размере 695 тыс. долл. США за год, закончившийся на эту дату. См. Примечание 24.

18 Торговая и прочая кредиторская задолженность и прочие обязательства

<i>Тыс. долл. США</i>	31 декабря 2018 года	31 декабря 2017 года
Гарантии выданные	-	4 212
НДС и налоги к уплате, помимо налога на прибыль	14 517	15 904
Задолженность по оплате расходов по инвестиционной недвижимости	7 895	7 291
Оплата профессиональных услуг	2 096	1 136
Дивиденды к выплате (Прим. 29)	1 585	7 913
Вознаграждения работникам	718	951
Задолженность перед связанными сторонами (Прим. 29)	579	944
Кредиторская задолженность, возникшая при приобретении дочерних предприятий	-	10 000
Авансы, полученные в связи с продажей объектов жилой недвижимости на стадии строительства	-	11 877
Задолженность к оплате в связи с новацией обязательств по кредитам и займам	-	1 423
Прочее	501	1 069
Итого торговая и прочая кредиторская задолженность и прочие обязательства	27 891	62 720

В июне 2018 года непогашенная кредиторская задолженность перед компанией Cesium Limited в размере 10 000 тыс. долл. США была зачтена в счет дебиторской задолженности по Договору займа от 28 декабря 2015 года.

По состоянию на 31 декабря 2017 года гарантии выданные в сумме 4 212 тыс. долл. США относились к гарантии Группы в отношении займа O1 Group Limited (Кипр). Информация об отражении соответствующего обязательства на 31 декабря 2018 года представлена в Примечании 17.

19 Акционерный капитал и эмиссионный доход

Выпущенный и полностью оплаченный акционерный капитал включает:

<i>Тыс. долл. США</i>	Количество выпущенных акций класса «А»	Количество выпущенных акций класса «В»	Номинальная стоимость	Эмиссионный доход	Итого
Остаток на 1 января 2017 года	21 694 704	69 175 017	1 140	1 193 219	1 194 359
Остаток на 31 декабря 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 31 декабря 2018 года	21 694 704	69 175 017	1 140	1 193 219	1 194 359

По состоянию на 31 декабря 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 «В» номинальной стоимостью 0,01 евро каждая.

19 Акционерный капитал и эмиссионный доход (продолжение)

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

Совет директоров не рекомендует выплату дивидендов по итогам года, закончившегося 31 декабря 2018 года и 31 декабря 2017 года.

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.

20 Чистый арендный доход

Тыс. долл. США	Прим.	За год, закончившийся 31 декабря	
		2018 года	2017 года
«Белая площадь»		59 016	64 297
«Вивальди Плаза»		27 134	29 274
«ДУКАТ III»		22 421	25 794
«Легенда Цветного»		20 307	25 778
«Белый камень»		17 730	18 510
«Серебряный город»		15 663	19 342
«Кругозор»		13 864	17 599
«Фабрика Станиславского»		11 978	16 214
«Лайтхаус»		11 544	14 444
«ЛеФорт»		8 958	9 205
«Заречье»	31	5 632	10 468
Avrasis	31	2 195	5 251
«Айкьюб»		1 479	658
Прочее		2 052	1 978
Итого чистый арендный доход		219 973	258 812

20 Чистый арендный доход (продолжение)

Далее в таблице приводится информация о суммах операционных расходов за годы, закончившиеся 31 декабря 2018 года и 31 декабря 2017 года:

Тыс. долл. США	За год, закончившийся 31 декабря	
	2018 года	2017 года
Налог на имущество	23 400	23 651
Вознаграждение за управление недвижимостью	14 074	13 966
Уборка и коммунальные услуги	10 490	11 457
Охрана	2 410	2 765
Ремонт и техническое обслуживание	1 296	1 968
Страхование	815	1 123
Прочее	1 163	1 281
Итого операционные расходы, связанные с инвестиционной недвижимостью	53 648	56 211

Все операционные расходы относятся к инвестиционной недвижимости, приносящей доход.

21 Общехозяйственные и административные расходы и прочие операционные расходы

Тыс. долл. США	Прим.	За год, закончившийся 31 декабря	
		2018 года	2017 года
Компенсации работникам и связанные с ними отчисления в социальные фонды		13 436	10 972
Профессиональные услуги		4 134	1 742
Маркетинг и реклама		2 885	1 031
Расходы, относящиеся к собственным помещениям		841	867
Амортизация основных средств	6	550	640
Комиссии банков		300	546
Командировочные расходы		234	285
Налоги, помимо налога на прибыль		207	359
Информационные услуги		168	197
Отчисления на социальные нужды		106	-
Прочее		1 418	908
Итого общехозяйственные и административные расходы		24 279	17 547

Среднее число сотрудников в 2018 году составляло 211 человек.

Сумма вознаграждения Директорам за год, закончившийся 31 декабря 2018 года, составила 502 тыс. долл. США, что относится к Компенсациям работникам и связанным с ними отчислениям в социальные фонды.

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

Тыс. долл. США	За год, закончившийся 31 декабря	
	2018 года	2017 года
Обесценение дебиторской задолженности	1 590	1 847
Обесценение объектов жилой недвижимости на стадии строительства	14 335	9 871
Комиссии за лизинг	2 101	3 907
Профессиональные услуги	2 138	2 902
Маркетинг и реклама	183	
Пени	594	2 518
Прочее	959	494
Итого прочие операционные расходы	21 900	21 539

Профессиональные услуги за 2018 и 2017 гг. включают оплату услуг в связи с привлечением финансирования и дополнительные затраты, связанные с администрированием отдельных объектов инвестиционной недвижимости и соответствующих холдинговых структур.

В 2018 году стоимость услуг аудиторской фирмы по проведению обязательного аудита Компании составила 585 тыс. долл. США (в 2017 году – 534 тыс. долл. США), а стоимость прочих услуг по выполнению заданий, обеспечивающих уверенность, составила 115 тыс. долл. США (в 2017 году – 153 тыс. долл. США).

В 2018 году прочие расходы в размере 16 132 тыс. долл. США представляют собой убыток от первоначального признания финансовых активов по ставкам ниже рыночных, которые несмотря на то, что согласно определению МСФО (IAS) 24 относятся к несвязанной стороне представляют собой соответствующий вклад.

Информация об операциях со связанными сторонами раскрыта в Примечании 29.

22 Финансовые доходы и расходы

Тыс. долл. США	За год, закончившийся 31 декабря	
	2018	2017
Прибыль от погашения финансового обязательства	76 546	-
Процентный доход по кредитам и займам	22 927	22 012
Доход по выданным гарантиям	-	1 869
Процентные доходы по депозитам	170	304
Чистая прибыль по производным финансовым инструментам	-	15 570
Прочее	21	760
Итого финансовые доходы	99 664	40 515
Процентный расход по заемным средствам (исключая обязательства по договорам финансовой аренды)	239 288	231 853
Процентный расход, связанный с увеличением процентов по депозитам арендаторов	6 355	5 946
Чистый убыток по производным финансовым инструментам	26 359	-
Финансовые расходы, связанные с обязательствами по аренде	2 276	2 503
Прочее	22	-
Итого финансовые расходы	274 300	240 302

Информация об операциях со связанными сторонами раскрыта в Примечании 29.

23 Налог на прибыль

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

<i>Тыс. долл. США</i>	2018	2017
Текущий налог на прибыль	5 348	8 033
Налог на прибыль за предыдущие годы	-	3 024
Отложенный налог на прибыль	23 034	(27 131)
Расход по налогу на прибыль за год	28 382	(16 074)

Ставка налога на большую часть прибыли Группы (получаемую в РФ) составляет 20%. Ставка налога на прибыль, получаемую в Республике Кипр, составляет 12.5%.

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

<i>Тыс. долл. США</i>	2018	2017
Убыток до налогообложения	(451 819)	(132 221)
Условный доход по налогу на прибыль, рассчитанный с применением установленной ставки налога на прибыль Компании	(56 477)	(16 528)
Влияние на сумму налога статей, которые не уменьшают налогооблагаемую прибыль и не облагаются налогом:		
- необлагаемый (доход)/невычитаемые расходы, связанные с убытками по курсовым разницам	49 083	(13 360)
- невычитаемые расходы, связанные с обязательствами по гарантиям	23 153	-
- невычитаемые расходы, связанные с возмещениями и резервами	9 903	-
- невычитаемые расходы, связанные с резервом убытков по МСФО (IFRS) 9	13 662	-
- прочий необлагаемый доход	9 013	(4 855)
- нетто-величина влияния разных налоговых ставок в разных юрисдикциях	30 395	(9 560)
- непризнанный отложенный налоговый актив, относящийся к компаниям, эксплуатирующим инвестиционную недвижимость	(50 350)	22 431
- результаты деятельности совместного предприятия	-	3 017
- признание ранее не признанных расходов по налогу на прибыль	-	2 781
(Доход)/расход по налогу на прибыль за период	28 382	(16 074)

Различия между требованиями МСФО и налогового законодательства приводят к возникновению временных разниц между балансовой стоимостью отдельных активов и обязательств, определенной для целей бухгалтерского учета, и их налоговыми базами. Поскольку эти разницы связаны с результатами деятельности в России и на Кипре, налоговый эффект от изменения таких временных разниц отражается по ставкам 20% и 12.5% соответственно.

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

23 Налог на прибыль (продолжение)

	31 декабря 2016 года	Сумма, отнесен- ная на прибыль или убыток за период/ (отра- женная в составе прибыли или убытка за период)	Сумма, отнесенная на прочий совокупный доход/ (отраженная в составе прочего совокупного дохода)	Эффект пересчета в валюту представле- ния отчетности	Приобре- тение дочернего предприя- тия (Прим. 31)	31 декабря 2017 года	Сумма, отнесен- ная на прибыль или убыток за период/ (отра- женная в составе прибыли или убытка за период)	Сумма, отнесенная на прочий совокупный доход/ (отраженная в составе прочего совокупного дохода)	Эффект пересчета в валюту представле- ния отчетности	Выбытие дочернего предприя- тия (Прим. 31)	31 декабря 2018 года
<i>Тыс. долл. США</i>											
Далее в таблице рассматривается налоговый эффект облагаемых временных разниц/валовой суммы отложенных налоговых активов/обязательств, связанных с:											
- убытками, перенесенными на будущее	134 568	16 510	-	5 752	9 805	166 635	(6 437)	-	(27 473)	(15 263)	117 462
- инвестиционной недвижимостью и основными средствами	(144 583)	12 499	223	(3 785)	-	(135 646)	(19 280)	(756)	14 039	12 629	(129 014)
- иным	1 431	(1 878)	-	1 993	-	1 546	2 683	-	(1 351)	(351)	2 525
Итого величина чистого отложенного налогового актива/(обязательства)	(8 584)	27 131	223	3 960	9 805	32 535	(23 034)	(756)	(14 786)	(2 985)	(9 027)

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

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

23 Налог на прибыль (продолжение)

Изменение непризнанного отложенного налогового актива по отрицательной справедливой стоимости инвестиционной недвижимости представлено в таблице ниже:

	31 декабря 2016 года	Сумма, отнесен-ная на прибыль или убыток за период/ (отра- женная в составе прибыли или убытка за период)	31 декабря 2017 года	Сумма, отнесен-ная на прибыль или убыток за период/ (отра- женная в составе прибыли или убытка за период)	31 декабря 2018 года
<i>Тыс. долл. США</i>					
- непризнанный отложенный налоговый актив	(68 322)	(22 431)	(90 753)	50 350	(40 403)
Итого непризнанный отложенный налоговый актив	(68 322)	(22 431)	(90 753)	50 350	(40 403)

24 Управление финансовыми рисками

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

Кредитный риск

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

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

В целях минимизации кредитного риска политика Группы предусматривает работу с кредитоспособными контрагентами и получение при необходимости достаточного обеспечения для снижения риска убытков от неисполнения обязательств.

Группа заключает сделки с предприятиями с кредитным рейтингом не ниже инвестиционного. Подобная информация предоставляется независимыми рейтинговыми агентствами и отражает способность заемщика своевременно погасить задолженность в случае дефолта исходя из оценки его финансовых результатов.

При отсутствии таких данных Группа использует другую общедоступную финансовую информацию и собственную коммерческую документацию для присвоения рейтинга основным клиентам.

24 Управление финансовыми рисками (продолжение)

По мнению Группы, значительное изменение уровня кредитного риска определяется просрочкой погашения основной суммы долга или процентов на 90 дней и более (в зависимости от типа и характера финансового актива).

Группа не получала залогов или других форм обеспечения кредитных рисков по финансовым активам, за исключением того, что кредитный риск по дебиторской задолженности по аренде снижается за счет обеспечения этой дебиторской задолженности депозитами арендаторов.

Текущая система кредитных рейтингов Группы включает в себя следующие категории:

Категория	Описание	Основание для признания ожидаемых кредитных убытков
Кредитоспособный	Контрагент имеет низкий риск дефолта и не имеет каких-либо просроченных платежей	Кредитные убытки, ожидаемые в пределах 12 месяцев
Сомнительный	Сумма просрочена более чем на 90 дней (в зависимости от типа и характера финансового актива) или выявлено значительное увеличение кредитного риска с момента первоначального признания	Кредитные убытки, ожидаемые в течение всего срока действия – не кредитно-обесцененный
В дефолте	Сумма просрочена более чем на 180 дней (в зависимости от типа и характера финансового актива) или имеется свидетельство того, что актив является кредитно-обесцененным	Кредитные убытки, ожидаемые в течение всего срока действия – кредитно-обесцененный
Списание	Имеется свидетельство того, что дебитор испытывает серьезные финансовые трудности, и у Группы отсутствуют реальные перспективы взыскания долга	Сумма списана

В таблицах ниже представлен анализ кредитного качества финансовых активов, активов по договору и договоров финансовой гарантии Группы, а также максимальный размер кредитного риска Группы в разрезе уровней кредитных рейтингов:

31 декабря 2018 года	При меч ани е	Внешний кредитн ый рейтинг	Внутренний кредитный рейтинг	Основание для признания ожидаемых кредитных убытков	Валовая балансов ая стоимост ь	Резерв убытков	Чистая балансов ая стоимост ь
Займы выданные, включая займы в компаниях, предназначенных для продажи	10	н/п	Кредитоспособный	Кредитные убытки, ожидаемые в пределах 12 месяцев	16 634	(4 252)	12 382
Займы выданные	10	н/п	Сомнительный	Кредитные убытки, ожидаемые в течение всего срока действия (не кредитно-обесцененный)	327 902	(102 300)	225 602
Торговая и прочая дебиторская задолженность	12	н/п	(**)	Кредитные убытки, ожидаемые в течение всего срока действия (упрощенный подход)	6 879	(1 192)	5 687
Торговая и прочая дебиторская задолженность	12	н/п	В дефолте	Сумма списана	4 732	(4 732)	-
Дебиторская задолженность от продажи дочерних предприятий	12	н/п		Кредитные убытки, ожидаемые в течение всего срока действия (не кредитно-обесцененный)	8 456	(2 694)	5 762
Депозиты в банках	13	ВВВ-	Кредитоспособный	Кредитные убытки, ожидаемые в	21 611	(3)	21 608

пределах 12
месяцев

Внебалансовые статьи:

	Прим.	Внешний кредитный рейтинг	Внутренний кредитный рейтинг	Основание для признания ожидаемых кредитных убытков	Валовая балансовая стоимость	Резерв убытков	Чистая балансовая стоимость
31 декабря 2018 года							
Договоры финансовой гарантии	17	н/п	(*)	Кредитные убытки, ожидаемые в пределах 12 месяцев	76 984	(648)	648
Договоры финансовой гарантии	17	н/п	В дефолте	В отношении суммы создан резерв	185 098	(185 098)	185 098

* Для гарантии Группы, валовая балансовая стоимость представляет собой максимальную сумму, гарантированную Группой в соответствии с соответствующим договором, а чистая балансовая стоимость представляет собой резерв убытков в отношении такого договора.

** Для торговой и прочей дебиторской задолженности, Группа применила упрощенный подход в соответствии с МСФО (IFRS) 9 для расчета резерва убытков на основе кредитных убытков, ожидаемых в течение всего срока действия. Группа оценивает ожидаемые кредитные убытки по этим статьям с использованием матрицы оценочных резервов, основанной на историческом опыте по кредитным убыткам, исходя из продолжительности просрочки дебиторов с необходимой поправкой для отражения текущих условий и оценок будущих экономических условий. Соответственно, профиль кредитного риска таких активов представлен на основе продолжительности просрочки с использованием матрицы оценочных резервов:

Дней просрочки	0-30	31-90	91-180	Более 180
Оценочный резерв, % от непогашенного остатка	1%	20%	50%	100%

В таблице ниже представлено изменение ожидаемых кредитных убытков, отраженное в отношении соответствующих финансовых активов и финансовых гарантий:

	Кредитные убытки, ожидаемы е в пределах 12 месяцев	Кредитные убытки, ожидаемые в течение всего срока действия (не кредитно- обесцененный)	Кредитные убытки, ожидаемые в течение всего срока действия (упрощенны й подход)	Сумма списана / В отношении суммы создан резерв	Итого
Остаток на 1 января 2018 года в соответствии с МСФО (IFRS) 9	5 383	-	739	-	6 122
Вычтено из премии за гарантию выданную	-	-	-	4 212	4 212
Увеличение/уменьшение резерва убытков за год	(480)	104 994	453	185 617	290 584
Остаток на 31 декабря 2018 года	4 903	104 994	1 192	189 829	300 918

Значительное увеличение резерва убытков возникло в результате отражения кредитных убытков, ожидаемых в течение всего срока действия таких займов, по состоянию на 31 декабря 2018 года.

Существенных изменений в валовых суммах активов по договору, которые могли бы повлиять на оценку резервов убытков не произошло.

24 Управление финансовыми рисками (продолжение)

Списанная торговая дебиторская задолженность взысканию не подлежит.

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

Информация о производных финансовых инструментах и гарантиях также раскрывается в Примечаниях 26 и 17.

Риск ликвидности

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

Осуществляемое Группой управление риском ликвидности базируется на следующих основных компонентах:

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

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

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

Далее в таблице приводится анализ сроков погашения финансовых обязательств Группы по состоянию на 31 декабря 2018 года:

<i>Тыс. долл. США</i>	Балансовая стоимость	Денежные потоки по договору	Менее 1 года	1-3 года	3 - 5 лет	Свыше 5 лет
Заемные средства	2 790 845	3 496 783	438 691	1 292 341	1 285 927	479 824
Депозиты арендаторов	44 232	63 761	6 808	28 235	20 110	8 608
Производные финансовые инструменты	24 510	27 293	(7 900)	(10 071)	45 265	-
Финансовые гарантии	185 098	210 568	11 224	199 344	-	-
Торговая и прочая кредиторская задолженность за вычетом налогов к уплате и авансов полученных	12 656	12 656	12 656	-	-	-

Итого возможные будущие платежи по финансовым обязательствам	3 057 340	3 811 060	461 479	1 509 849	1 351 302	488 432
--	-----------	-----------	---------	-----------	-----------	---------

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

Тыс. долл. США	Балансовая стоимость	Денежные потоки по договору	Менее 1 года	1-3 года	3 - 5 лет	Свыше 5 лет
Заемные средства	3 062 984	3 985 699	251 424	922 232	1 971 460	840 583
Депозиты арендаторов	46 787	68 307	6 713	26 079	27 890	7 625
Торговая и прочая кредиторская задолженность за вычетом налогов к уплате и авансов полученных	45 865	45 865	45 865	-	-	-
Итого возможные будущие платежи по финансовым обязательствам	3 155 636	4 099 871	304 002	948 312	1 999 350	848 208

Для получения дополнительной информации о максимальной подверженности риску на уровне гарантий выданных обратитесь к разделу, посвященному кредитному риску.

Помимо перечисленных выше возможных будущих платежей по финансовым обязательствам у Группы имеется ряд других обязательств, информация о которых раскрывается в Примечании 26.

Рыночный риск

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

Валютный риск

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

Группа ограничивает свою подверженность валютному риску, сохраняя баланс между выручкой от сдачи недвижимости в аренду и заемными средствами в долларах США, евро и рублях.

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

Тыс. долл. США	31 декабря 2018 года			31 декабря 2017 года		
	Долл. США	Евро	Рубли	Долл. США	Евро	Рубли
Монетарные финансовые активы						
Займы выданные	223 010	-	4 486	304 677	-	21 166
Денежные средства и их эквиваленты	2 312	120	37 355	14 095	547	29 535
Торговая и прочая дебиторская задолженность	2 474	835	8 141	54 232	399	9 046
Влияние валютных производных инструментов	-	-	-	12 776	-	-
Итого монетарные финансовые активы	227 796	955	49 982	385 780	946	59 747
Монетарные финансовые обязательства						
Заемные средства	(1 447 215)	(575 875)	(767 755)	(2 582 283)	(243 615)	(237 086)
Депозиты арендаторов	(34 757)	(900)	(8 585)	(39 250)	(1 478)	(6 059)

Торговая и прочая кредиторская задолженность за вычетом налогов к уплате и начисленных компенсаций работникам	(5 241)	-	(7 416)	(26 739)	(596)	(18 530)
Влияние валютных производных инструментов	-	(24 510)	-	-	-	-
Итого монетарные финансовые обязательства	(1 487 213)	(601 285)	(783 756)	(2 648 272)	(245 689)	(261 675)
Чистая балансовая позиция и чистая позиция по производным финансовым инструментам на 31 декабря	(1 259 417)	(600 330)	(733 774)	(2 262 492)	(244 743)	(201 928)

Указанный выше анализ включает только денежные активы и обязательства.

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

Информация об использованных основных обменных курсах приводится в Примечании 2.

Процентный риск

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

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

<i>Тыс. долл. США</i>	Менее 1 года	Год 2	Год 3	Год 4	Год 5	Свыше 5 лет	Итого
31 декабря 2018 года							
Заемные средства с фиксированной ставкой процента и заемные средства с плавающей ставкой процента, хеджированные с применением ставок по процентным производным финансовым инструментам	(2 108)	(582 102)	(352 861)	(299 323)	(161 609)	(385 238)	(1 783 241)
Заемные средства с плавающей ставкой процента	(1 169 701)	-	-	-	-	-	(1 169 701)
Нетто-величина чувствительности заемных средств к изменению процентных ставок (за вычетом обязательств по финансовой аренде) на 31 декабря 2018 года.	(1 171 809)	(582 102)	(352 861)	(299 323)	(161 609)	(385 238)	(2 952 943)

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

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

Процентный риск, которому подвергается Группа, в основном связан с привлеченными заемными средствами. Он возникает преимущественно в результате (1) получения заемных средств по плавающим ставкам и (2) в связи с необходимостью рефинансирования заемных средств с приближающимися сроками погашения. Если бы на 31 декабря 2018 года процентные ставки по заемным средствам Группы были на 200 б.п. выше (ниже) (при сохранении всех остальных переменных без изменений), прибыль за год до налогообложения была бы на 55 133 тыс. долл. США ниже (выше) отраженной (на 31 декабря 2017 года – на 58 445 тыс. долл. США ниже (выше) отраженной).

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

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

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

24 Управление финансовыми рисками (продолжение)

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

	31 декабря 2018 года		31 декабря 2017 года	
	Ставка по договору	Эффективная ставка	Ставка по договору	Эффективная ставка
Банковские кредиты (преимущественно в долл.США)	7.8%	7.7%	6.8%	6.6%
Займы от других компаний (преимущественно в долл.США)	6.3%	6.3%	7.9%	7.8%
Облигации ММВБ РУБ (в рублях)	13.0%	13.0%	13.0%	13.0%
Еврооблигации (в долл.США)	8.4%	8.2%	8.4%	8.2%
Облигации ММВБ ДОЛЛ. США	-	-	6.8%	6.8%
Облигации ММВБ ЕВРО	2.2%	5.1%	-	-
Обязательства по финансовой аренде (полностью в рублях)	-	11.0%	-	11.4%
Депозиты арендаторов (полностью в долл.США)	-	8.1%	-	8.5%

Для минимизации процентного риска Группа стремится:

- сохранять средние ставки процента на уровне ниже ожидаемых максимальных, если проект предполагает значительную долю заемных средств;
- поддерживать оптимальное соотношение заемных средств, привлекаемых по фиксированной и плавающей ставкам для целей финансирования обязательств; и
- использовать процентные свопы, предусматривающие возможность замены плавающей ставки процента по заемным средствам на фиксированную (см. Примечания 15 и 26).

25 Управление рисками, связанными с капиталом

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

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

Цель руководства – поддерживать коэффициент доли заемных средств на уровне около 80%. Коэффициент рассчитывается как отношение чистой суммы задолженности к сумме капитала и чистой задолженности.

Тыс. долл. США	31 декабря 2018 года	31 декабря 2017 года
Заемные средства (Прим. 15)	2 790 844	3 062 984
За вычетом денежных средств и их эквивалентов (Прим. 13)	(39 787)	(44 177)
Чистый долг	2 751 057	3 018 807
Итого собственный капитал	331 692	909 490
Итого	3 082 749	3 928 297
Коэффициент доли заемных средств	89.24%	76.85%

25 Управление рисками, связанными с капиталом (продолжение)

Информация о структуре акционерного капитала и описание классов выпущенных акций приводятся в Примечании 19.

26 Условные и фактические обязательства, операционные риски

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

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.

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

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

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

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

26 Условные и договорные обязательства и операционные риски (продолжение)

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

1 января 2015 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 находящаяся в конечной собственности и/или под контролем российских налоговых резидентов (юридических или физических лиц), подлежит налогообложению в РФ; (ii) понятие «налогового резидентства» применительно к юридическим лицам: согласно данной концепции, юридическое лицо может быть признано российским налоговым резидентом, если управление данным юридическим лицом фактически осуществляется из России. Если юридическое лицо признается российским налоговым резидентом, оно обязано встать на налоговый учет, вести расчет налога со своего общемирового дохода и соблюдать иные правила, касающиеся налогообложения российских юридических лиц; (iii) понятие «бенефициарной собственности»: согласно Федеральному закону, бенефициарный собственник определяется как лицо, которое благодаря своему прямому и/или косвенному участию в других организациях или иным образом имеет право владеть, использовать и распоряжаться доходом, или лицо, от чьего имени другое лицо уполномочено использовать такой доход и/или распоряжаться им.

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

Руководство оценило влияние данных изменений и считает, что в настоящее время вероятность возникновения существенных налоговых обязательств в связи с ведением хозяйственных операций иностранными подразделениями Группы и с ними, помимо указанных в настоящей консолидированной финансовой отчетности, отсутствует. Однако российское налоговое законодательство может трактоваться по-разному, и такие трактовки часто меняются, а потому сохраняется не подлежащий количественной оценке риск того, что налоговые органы попытаются оспорить позицию Группы в данном вопросе в будущем и произвести доначисление налогов. Соответственно, по состоянию на 31 декабря 2018 года никаких резервов по потенциальным налоговым обязательствам признано не было.

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

Кроме того, руководство считает, что на 31 декабря 2018 года у Группы имелись потенциальные обязательства, связанные с налоговыми рисками, за исключением маловероятных, в сумме приблизительно до 57 906 тыс. долл. США (на 31 декабря 2017 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 сопроводительной документации.

26 Условные и договорные обязательства и операционные риски (продолжение)

Опираясь на различные веские аргументы, руководство намерено решительно защищать позиции и интерпретации Группы, использовавшиеся при расчете налогов, отраженных в данной консолидированной финансовой отчетности, если налоговые органы предпримут попытку оспорить их.

Инвестиционные обязательства. На 31 декабря 2018 года у Группы нет договорных обязательств по капитальным затратам (31 декабря 2017 года - 17 815 тыс. долл. США).

Заложенные активы и активы с ограничением по использованию. На 31 декабря 2018 года инвестиционная недвижимость и помещения, занимаемые владельцем, со справедливой стоимостью 3 197 268 тыс. долл. США и 21 952 тыс. долл. США соответственно (на 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, 7 и 15). Информация о залоге акций дочерних предприятий Группы в качестве обеспечения раскрыта также в Примечании 1.

По состоянию на 31 декабря 2018 года жилая недвижимость в сумме 9 643 тыс. долл. США была предоставлена в качестве обеспечения по кредитам и займам (Примечания 11 и 15).

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 акционером (Примечание 1). Также см. Примечание 1 для получения информации об акциях дочерних предприятий Группы и Примечание 17 для получения информации о гарантиях.

По результатам судебного разбирательства между некоторыми финансовыми организациями и компаниями под контролем Конечного контролирующего акционера в качестве обеспечительной меры был применен арест доли ООО «Семела» в капитале и недвижимого имущества указанной компании (бизнес-центр «Невис»). В сентябре 2018 года в отношении Группы было вынесено отрицательное решение. По состоянию на 31 декабря 2018 года Группа признала резерв в размере 42 999 тыс. долл. США, что соответствует стоимости чистых активов ООО «Семела».

Соблюдение ограничительных условий. Группа должна выполнять определенные ограничительные условия, преимущественно связанные с предоставленными ей кредитами и займами. Несоблюдение данных условий может привести к негативным последствиям для Группы, включая рост стоимости заемных средств и объявление неисполнения Группой обязательств. См. Примечание 15.

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

По состоянию на 31 декабря 2018 года Группа выполнила основные 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 31 декабря 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 изменения процентных ставок и валютным риском Группа использует производные финансовые инструменты. Производные финансовые инструменты имеют либо потенциально выгодные условия (активы), либо потенциально невыгодные условия (обязательства) в результате колебаний процентных ставок на рынке, обменных курсов или других переменных факторов, связанных с этими инструментами. С течением времени общая справедливая стоимость производных финансовых инструментов может существенно меняться.

26 Условные и договорные обязательства и операционные риски (продолжение)

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

По состоянию на 31 декабря 2018 года, Группа не имела договоров процентного свопа. По состоянию на 31 декабря 2017 года у Группы имелись договоры процентного свопа на общую номинальную сумму 839 050 тыс. долл. США, в соответствии с которыми Группа осуществляла выплаты по фиксированной ставке в обмен на плавающую ставку. На 31 декабря 2017 года положительная справедливая стоимость данных договоров составляла 1 922 тыс. долл. США.

По состоянию на 31 декабря 2018 года у Группы имелись договоры процентного свопа на общую номинальную сумму 298 430 тыс. долл. США (на 31 декабря 2017 года – 304 508 тыс. долл. США), в соответствии с которыми Группа зафиксировала максимальный размер плавающей части процентной ставки. По состоянию на 31 декабря 2018 года положительная справедливая стоимость данных договоров составляла 672 тыс. долл. США (на 31 декабря 2017 года – 274 тыс. долл. США).

На 31 декабря 2018 года у Группы имелся договор валютного свопа на общую номинальную сумму 162 198 тыс. долл. США (11 268 023 тыс. руб.) (на 31 декабря 2017 года – 185 385 тыс. долл. США), в соответствии с которым Группа осуществляла выплаты процентов по фиксированной ставке в евро в обмен на фиксированную ставку процента в российских рублях. По состоянию на 31 декабря 2018 года отрицательная справедливая стоимость данного договора составляла 25 182 тыс. долл. США (на 31 декабря 2017 года – 10 580 тыс. долл. США).

27 Справедливая стоимость

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

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

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

27 Справедливая стоимость (продолжение)

Значимость используемых исходных данных оценивается для всей совокупности оценки справедливой стоимости.

Оценка объектов инвестиционной недвижимости. Справедливая стоимость инвестиционной недвижимости представляет собой оценку Уровня 3. При определении справедливой стоимости инвестиционной недвижимости Группы руководство использует 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 процессе оценки, могут повлиять на отражаемую справедливую стоимость.

Методология, использованная для оценки инвестиционной недвижимости, не изменилась по сравнению с использовавшейся в 2017 году.

В таблице ниже перечислены методы оценки и исходные данные, использованные в оценке справедливой стоимости инвестиционной недвижимости по состоянию на 31 декабря 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	Обоснованное изменение(% исходных данных)	Чувствительность оценки справедливой стоимости	Справедливая стоимость
		Ставки дисконтирования	10.0 - 12.0%	+10 % -10 %	(159 900) 171 400	
		Расчетная стоимость аренды	240-620 долл. США/м2	+10 % -10 %	247 800 (247 300)	
Инвестиционная недвижимость, приносящая доход	Метод дисконтированных денежных потоков	Ставки капитализации при выходе из участия в капитале	8.25 - 9.75%	+10 % -10 %	(168 900) 206 500	3 195 200
		Ставки дисконтирования	17.0-20.0%	+10 % -10 %	(3 730) 4 230	
Инвестиционная недвижимость на стадии строительства	Метод дисконтированных денежных потоков	Расчетная цена за 1 м2	290-2100 долл. США/м2	+10 % -10 %	9 610 (9 500)	
		Ставки капитализации при выходе из участия в капитале	9%	+10 % -10 %	(3 200) 4 000	24 020
Итого справедливая стоимость инвестиционной недвижимости согласно отчетам по оценке на 31 декабря 2018 года (Прим. 7)						3 219 220

27 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:

	Метод оценки	Используемые исходные данные	Диапазон исходных данных	Обоснованное изменение (% исходных данных)	Чувствительность оценки справедливой стоимости	Справедливая стоимость
<i>Тыс. долл. США</i>						
Инвестиционная недвижимость, приносящая доход		Ставки дисконтирования			(180 100)	
		Расчетная стоимость аренды	10.0 - 12.5% 230-730 долл. США/ м2	+10 % -10 % +10 % -10 %	193 400 261 400 (260 800) (190 100)	
	Метод дисконтированных денежных потоков	Ставки капитализации при выходе из участия в капитале	8.25 - 10.0%	+10 % -10 %	232 100	3 586 700
		Ставки дисконтирования			(1 900)	
		Расчетная стоимость аренды	19.0-20.0% 2600-5900 долл. США/ м2	+10 % -10 % +10 % -10 %	2 030 10 580 (10 570)	35 570
Итого справедливая стоимость инвестиционной недвижимости согласно отчетам по оценке на 31 декабря 2017 года (Прим. 7)						3 622 270

Информация об изменениях справедливой стоимости инвестиционной недвижимости приведена в Примечании 7. 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 2018 и 2017 гг. реклассификации до Уровня 3 или с этого уровня не проводились.

Вся прибыль/(убытки) от оценки инвестиционной недвижимости включает нереализованную, а также реализованную прибыль/(убыток) от выбывшей инвестиционной недвижимости и отражена по строке «Чистая прибыль от корректировки инвестиционной недвижимости до справедливой стоимости» консолидированного отчета о прибылях или убытках и прочем совокупном доходе.

Вся прибыль/(убытки) от переоценки помещений, занимаемых владельцем, является нереализованной и отражена по строке «Переоценка основных средств» в составе консолидированного прочего совокупного дохода.

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

Финансовые активы, учитываемые по амортизированной стоимости (Уровень 3). Расчетная справедливая стоимость финансовых активов, отражаемых по амортизируемой стоимости, основывается на данных об ожидаемых в будущем поступлениях денежных средств, дисконтированных с применением действующих процентных ставок для новых инструментов, предполагающих аналогичный кредитный риск и аналогичный срок погашения. Используемая ставка зависит от предполагаемого кредитного риска контрагента и на 31 декабря 2018 года находилась в диапазоне от 4% до 14% в год (на 31 декабря 2017 года – от 7% до 14% в год).

27 Справедливая стоимость (продолжение)

Обязательства, учитываемые по амортизированной стоимости (Уровень 3). Расчетная справедливая стоимость инструментов с фиксированной процентной ставкой и установленным сроком погашения, не имеющих рыночных котировок, была определена на основе данных об ожидаемых в будущем поступлениях денежных средств, дисконтированных с применением действующих процентных ставок для новых инструментов, предполагающих аналогичный кредитный риск и аналогичный срок погашения. Справедливая стоимость обязательств, погашаемых по требованию или погашаемых при заблаговременном уведомлении («обязательства, подлежащие погашению по требованию»), рассчитывается как сумма к выплате по требованию, дисконтированная начиная с первой даты потенциального предъявления требования о погашении обязательства. Используемые ставки находились в диапазоне от 4.45% до 13% в год (на 31 декабря 2017 года. – от 4.45% до 14% в год).

Финансовые инструменты, учитываемые по справедливой стоимости. На 31 декабря 2018 года и 31 декабря 2017 года все производные финансовые инструменты оценивались с помощью методов оценки (метод дисконтированных денежных потоков), использующих наблюдаемые рыночные данные, которые относятся к Уровню 2 иерархии оценки справедливой стоимости. См. Примечание 26.

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

Тыс. долл. США	31 декабря 2018 года		31 декабря 2017 года	
	Справедливая стоимость	Балансовая стоимость	Справедливая стоимость	Балансовая стоимость
Займы выданные (Уровень 3)	227 709	227 496	321 265	325 843
Торговая и прочая дебиторская задолженность	11 450	11 450	39 106	39 106
Денежные средства и их эквиваленты	39 787	39 787	44 177	44 177
Банковские кредиты (Уровень 3)	2 045 522	1 996 460	2 261 835	2 134 468
Займы, полученные от других компаний и физических лиц (Уровень 3)	970	1 132	999	1 161
Займы, полученные от связанных сторон (Уровень 3)	-	-	11 659	10 991
Облигации ММВБ ЕВРО (Уровень 3)	385 224	385 224	-	-
Облигации ММВБ ДОЛЛ. США (Уровень 3)	-	-	518 085	497 345
Облигации ММВБ РУБ (Уровень 3)	35 649	33 282	48 906	44 614
Еврооблигации (Уровень 3)	375 031	351 747	394 074	349 883
Обязательства по финансовой аренде	23 000	23 000	24 522	24 522
Депозиты арендаторов (Уровень 3)	45 594	44 234	52 952	46 787
Торговая и прочая кредиторская задолженность	12 656	12 656	45 865	45 865

Облигации ММВБ и Еврооблигации отнесены из Уровня 1 к Уровню 3 по состоянию на 31 декабря 2018 года по причине того, что они зарегистрированы, но неактивно торгуются на рынке.

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

28 Представление классов финансовых инструментов по категориям оценки

По состоянию на 31 декабря 2018 года и 31 декабря 2017 года все финансовые активы Группы были отнесены к категории оцениваемых по амортизированной стоимости, за исключением производных финансовых инструментов и инвестиций в Фонды, которые оцениваются по справедливой стоимости через прибыль или убыток.

28 Представление классов финансовых инструментов по категориям оценки (продолжение)

Все финансовые обязательства Группы, за исключением производных финансовых инструментов, учитываются по амортизируемой стоимости. По состоянию на 31 декабря 2018 года и 31 декабря 2017 года все производные финансовые инструменты Группы были классифицированы как оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток.

29 Операции со связанными сторонами

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

29 Операции со связанными сторонами (продолжение)

Ниже указаны остатки по расчетам по операциям со связанными сторонами:

	31 декабря 2018 года				31 декабря 2017 года		
	Непосредственные акционеры (исключая ключевой управленческий персонал)	Компании, находящиеся под значительным влиянием конечного контролирующего акционера	Совместное предприятие	Ключевой управленческий персонал	Непосредственные акционеры (исключая ключевой управленческий персонал)	Компании, находящиеся под значительным влиянием конечного контролирующего акционера	Совместное предприятие
<i>Тыс. долл. США</i>							
Займы выданные (Примечание 10)	-	-	-	-	8 365	-	171 895
Торговая и прочая дебиторская задолженность (Прим. 12)	-	-	-	-	-	5 622	25 874
Заемные средства (Прим. 15)	-	-	-	-	(1 187)	(9 804)	-
Торговая и прочая кредиторская задолженность (Примечание 18)	-	-	-	(579)	(86)	(724)	(134)
Дивиденды (Примечание 18)	(221)	(1 364)	-	-	(6 549)	(1 364)	-
Гарантии выданные (Прим. 18)	-	-	-	-	-	(4 212)	-

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

	2018 года				2017 года			
	Непосредственные акционеры (исключая ключевой управленческий персонал)	Компании, находящиеся под значительным влиянием конечного контролирующего акционера	Совместное предприятие	Ключевой управленческий персонал	Непосредственные акционеры (исключая ключевой управленческий персонал)	Компании, находящиеся под значительным влиянием конечного контролирующего акционера	Совместное предприятие	Ключевой управленческий персонал
<i>Тыс. долл. США</i>								
Арендный доход	-	823	502	-	-	252	1 179	-
Заработная плата и премии	-	-	-	(1 653)	-	-	-	(1 779)
Прочие операционные расходы	-	-	-	(74)	-	-	-	-
Отчисления на социальные нужды	-	-	-	(4)	-	-	-	-
Доход по выданным гарантиям	-	-	-	-	-	1 869	-	-
Финансовые доходы	136	-	5 475	-	282	285	11 489	-
Финансовые расходы	(26)	(208)	(62)	-	(26)	(752)	-	-

29 Операции со связанными сторонами (продолжение)

Кроме того, Группа предоставляла гарантии по обязательствам связанных сторон и передала в залог акции некоторых дочерних предприятий в связи с обязательствами связанных сторон (Примечания 1, 16 и 17).

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

В Примечании 15 приводится более подробная информация о финансировании, полученном Группой в результате выпуска компанией, находящейся под контролем предыдущего Конечного контролирующего акционера, рублевых облигаций и облигаций в долларах США, обеспеченных гарантией Компании.

30 Неконтролирующая доля

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

По состоянию на 31 декабря 2018 года совокупная величина консолидированных активов проекта «Легенда Цветного», включающего компанию Gunilla Limited и ее дочерние предприятия, составила 356 380 тыс. долл. США (на 31 декабря 2017 года – 364 610 тыс. долл. США), а сами активы были в основном представлены инвестиционной недвижимостью, приносящей арендный доход. Совокупная величина консолидированных обязательств на эту же дату составила 267 726 тыс. долл. США (на 31 декабря 2017 года – 266 393 тыс. долл. США); обязательства были представлены преимущественно банковским кредитом. За год, закончившийся 31 декабря 2018 года, проект «Легенда Цветного» получил выручку в размере 25 154 тыс. долл. США (за год, закончившийся 31 декабря 2017 года, – 31 019 тыс. долл. США) и прибыль в размере 12 899 тыс. долл. США (за год, закончившийся 31 декабря 2017 года, – убыток в размере 14 047 тыс. долл. США).

По состоянию на 31 декабря 2018 года совокупная величина консолидированных активов проекта «Айкьюб», включающего компанию Mistalda Limited и ее дочерние предприятия, составила 90 927 тыс. долл. США (на 31 декабря 2017 года – 99 666 тыс. долл. США), а сами активы были в основном представлены инвестиционной недвижимостью, приносящей арендный доход. Совокупная величина консолидированных обязательств на эту же дату составила 119 470 тыс. долл. США (на 31 декабря 2017 года – 114 442 тыс. долл. США); обязательства были представлены преимущественно банковским кредитом. За год, закончившийся 31 декабря 2018 года, проект «Айкьюб» получил выручку в размере 3 590 тыс. долл. США (за год, закончившийся 31 декабря 2017 года, – 2 584 тыс. долл. США) и убыток в размере 10 332 тыс. долл. США (за год, закончившийся 31 декабря 2017 года, – прибыль в размере 544 тыс. долл. США).

Несущественная для Группы неконтролирующая доля с отрицательной балансовой стоимостью в размере 571 тыс. долл. США (на 31 декабря 2017 года - положительная балансовая стоимость в размере 781 тыс. долл. США) представляет собой неконтролирующую долю в проекте «Гриндейл».

31 Приобретения и выбытия.

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

31 Приобретения и выбытия (продолжение)

Ниже представлена информация о приобретенных активах и принятых обязательствах:

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

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

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

Выбытие «Заречье». 15 июня 2018 года Группа продала 100-процентную долю участия в капитале Filmotinia Ventures LTD (Кипр), которой принадлежит офис-центр «Заречье» в Москве.

Ниже представлена информация о выбывших активах и обязательствах и соответствующем финансовом результате:

<i>Тыс. долл. США</i>	Балансовая стоимость
Денежные средства и их эквиваленты	23
Предоплата	46
Торговая и прочая дебиторская задолженность	1 653
Авансовые платежи по текущему налогу на прибыль	613
Отложенные налоговые активы	5 653
Инвестиционная недвижимость	63 382
Заемные средства	(57 759)
Обязательства по аренде земли	(1 845)
Арендный доход будущих периодов	(1 255)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(1 057)
Балансовая стоимость идентифицируемых чистых активов выбывших дочерних предприятий	9 454
Результат выбытия	-
Плюс: реклассификация эффекта пересчета в валюту представления отчетности	2 485
Чистая прибыль от выбытия, включая реклассификацию фонда курсовых разниц от выбытия дочернего предприятия	2 485
Итого вознаграждение от продажи	9 454
За вычетом: денежных средств выбывшего дочернего предприятия и их эквивалентов	(23)
Приток денежных средств и их эквивалентов при выбытии	9 431

31 Приобретения и выбытия (продолжение)

Выбытие Avrasis. 16 июня 2018 года Группа продала 100-процентную долю участия в капитале Moonbow Limited (Кипр), которой принадлежит 100-процентная доля участия в капитале Avrasis Ltd (Кипр), компании, которая владеет офис-центром «Аврасис» и жилой недвижимостью, находящейся на стадии строительства, в Москве.

Ниже представлена информация о выбывших активах и обязательствах и соответствующем финансовом результате:

<i>Тыс. долл. США</i>	Балансовая стоимость
Денежные средства и их эквиваленты	865
Займы выданные	16 989
Предоплата	3 424
НДС к возмещению	1 201
Торговая и прочая дебиторская задолженность	3 116
Объекты жилой недвижимости на стадии строительства	22 916
Отложенные налоговые активы	9 961
Инвестиционная недвижимость	58 921
Заемные средства	(42 633)
Депозиты арендаторов	(870)
Отложенные налоговые обязательства	(12 629)
Арендный доход будущих периодов	(1 660)
Обязательства по текущему налогу на прибыль	(63)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(21 690)
Балансовая стоимость идентифицируемых чистых активов выбывших дочерних предприятий	37 848
Результат выбытия	-
Плюс: реклассификация эффекта пересчета в валюту представления отчетности	1 695
Чистая прибыль от выбытия, включая реклассификацию фонда курсовых разниц от выбытия дочернего предприятия	1 695
Итого вознаграждение от продажи	37 848
За вычетом: денежных средств выбывшего дочернего предприятия и их эквивалентов	(865)
За вычетом: вознаграждения в неденежной форме	(7 940)
Приток денежных средств и их эквивалентов при выбытии	29 043

Неденежное вознаграждение представляет собой передачу доли участия в Mumford Limited (Кипр), которая имеет права на апартаменты рыночной стоимостью 497 696 тыс. руб. или 7 940 тыс. долл. США по курсу на дату выбытия.

Выбытие совместного предприятия. 16 июня 2018 года Группа продала 100-процентную долю участия в капитале Blandid Limited (Кипр), которой принадлежит 50.1% доля участия в капитале Solorita Holding Limited (Кипр) и Enlor Limited (Кипр). Solorita Holding Limited принадлежит 100-процентная доля участия в капитале Dipotravi Holdings Limited (Кипр), Gisoral Holdings Limited (Кипр) и Asabelle Limited (Кипр). На дату выбытия Asabelle Limited принадлежит Finance Marekkon Limited (Кипр), а Enlor Limited (Кипр) владеет Nezorai Limited (Кипр) и Merissania Limited (Кипр). Nezorai Limited (Кипр), Merissania Limited (Кипр) и Finance Marekkon Limited (Кипр) принадлежит офис-центр «Большевик» в Москве.

На ту же дату Группа продала 100-процентную долю участия в капитале Collins Crest Limited (БВО), которой принадлежит 50.1% доля участия в капитале Bayroad Group Limited (БВО), которая владеет 100-процентной долей участия в капитале Silvershade Limited (Кипр) и 99.706% долей в АО «Большевик» (РФ).

31 Приобретения и выбытия (продолжение)

Ниже представлена информация о выбывших активах и обязательствах и соответствующем финансовом результате:

<i>Тыс. долл. США</i>	Балансовая стоимость
Денежные средства и их эквиваленты	928
Займы выданные	7 318
Предоплата	11 088
НДС к возмещению	1 913
Торговая и прочая дебиторская задолженность	1 978
Авансовые платежи по текущему налогу на прибыль	553
Объекты жилой недвижимости на стадии строительства	62 814
Отложенные налоговые активы	799
Инвестиционная недвижимость	261 725
Заемные средства	(297 979)
Депозиты арендаторов	(3 036)
Обязательства по аренде земли	(8 340)
Отложенные налоговые обязательства	(1 318)
Арендный доход будущих периодов	(2 932)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(87 037)
Балансовая стоимость идентифицируемых чистых активов выбывшего совместного предприятия	(51 526)
Балансовая стоимость идентифицируемых чистых активов совместного предприятия, относящегося к Группе	-
Прибыль от выбытия	2 015
За вычетом: реклассификации эффекта пересчета в валюту представления отчетности	(6 860)
Чистый убыток от выбытия, включая реклассификацию фонда курсовых разниц от выбытия совместного предприятия	(4 845)
Итого вознаграждение от продажи	2 015
Приток денежных средств и их эквивалентов при выбытии	2 015

Прочие выбытия. В 2018 и 2017 гг. Группа также продала ряд небольших совместных и дочерних предприятий (Blackheart Limited, Kolston Group Limited, ООО «Тепловик», Diamondreef Limited и Jale Holdings limited), что не оказало существенного влияния на данную консолидированную финансовую отчетность. В 2018 году чистая прибыль от такого выбытия, включая реклассификацию отрицательного фонда курсовых разниц от выбытия в размере 105 тыс. долл. США, составила 625 тыс. долл. США (в 2017 году - 0).

32 События после отчетной даты

Информация о значительных колебаниях обменных курсов иностранных валют в течение 2019 года приведена в Примечании 2.

В январе 2019 года Группа рефинансировала обеспеченную кредитную линию с номинальной непогашенной суммой основного долга в размере 189 000 тыс. долл. США. Срок погашения новой кредитной линии, деноминированной в рублях, составляет пять лет.

В марте 2019 года держатели еврооблигаций согласовали «Смену контроля» (Примечание 1) и подписали Измененные условия.

В апреле 2019 года Группа рефинансировала обеспеченную кредитную линию с номинальной непогашенной суммой основного долга в размере 164 438 тыс. долл. США (эквивалент 188 084 тыс. долл. США по курсу на конец 2018 года). Срок погашения новой кредитной линии, деноминированной в рублях, составляет пять лет.

В апреле 2019 года Группа рефинансировала обеспеченную кредитную линию с номинальной непогашенной суммой основного долга в размере 38 469 тыс. долл. США.

32 События после отчетной даты (продолжение)

Срок погашения новой кредитной линии, деноминированной в рублях, составляет десять лет. Наряду с указанным выше рефинансированием Группа привлекла дополнительные средства в размере 44 000 тыс. долл. США, которые были использованы для приобретения части долга O1 Group Limited, гарантированного Компанией, как указано в Примечании 17.