

Группа O1 Properties

Сокращенная консолидированная промежуточная финансовая информация
за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2019 года (неаудировано)

СОДЕРЖАНИЕ

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ПО РЕЗУЛЬТАТАМ ОБЗОРНОЙ ПРОВЕРКИ СОКРАЩЕННОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ПРОМЕЖУТОЧНОЙ ФИНАНСОВОЙ ИНФОРМАЦИИ

СОКРАЩЕННАЯ КОНСОЛИДИРОВАННАЯ ПРОМЕЖУТОЧНАЯ ФИНАНСОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Сокращенный консолидированный промежуточный отчет о финансовом положении	4
Сокращенный консолидированный промежуточный отчет о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе.....	6
Сокращенный консолидированный промежуточный отчет об изменениях в собственном капитале	7
Сокращенный консолидированный промежуточный отчет о движении денежных средств	9

ПРИМЕЧАНИЯ К СОКРАЩЕННОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ПРОМЕЖУТОЧНОЙ ФИНАНСОВОЙ ИНФОРМАЦИИ

1	Общая информация.....	111
2	Условия осуществления хозяйственной деятельности Группы	155
3	Принципы составления финансовой отчетности и краткий обзор основных положений учетной политики	177
4	Ключевые бухгалтерские оценки и профессиональные суждения в применении учетной политики	233
5	Применение новых и пересмотренных стандартов и интерпретаций	255
6	Инвестиционная недвижимость	299
7	Займы выданные	333
8	Торговая и прочая дебиторская задолженность	344
9	Заемные средства	355
10	Оценочные обязательства	40
11	Обязательства по финансовым гарантиям.....	40
12	Акционерный капитал и эмиссионный доход.....	42
13	Чистый арендный доход.....	43
14	Общехозяйственные и административные расходы и прочие операционные расходы	43
15	Финансовые доходы и расходы	444
16	Управление финансовыми рисками	455
17	Условные и договорные обязательства, операционные риски	488
18	Справедливая стоимость	53
19	Операции со связанными сторонами	588
20	Приобретения и выбытия.....	60
21	События после отчетной даты.....	6262

Отчет по обзорной проверке промежуточной сокращенной консолидированной финансовой информации

Совету директоров O1 Properties Limited

Мы провели аудит прилагаемой промежуточной сокращенной консолидированной финансовой информации (далее – «финансовая информация») компании O1 Properties Limited (далее – «Компания») и ее дочерних предприятий (далее – «Группа»), представленной на страницах 4–37 и состоящей из промежуточного сокращенного консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 30 июня 2019 года и промежуточных сокращенных консолидированных отчетов о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе, об изменениях в собственном капитале и о движении денежных средств за шесть месяцев, закончившихся на эту дату, а также прочей пояснительной информации.

Ответственность Совета директоров за финансовую отчетность

Совет директоров Компании несет ответственность за составление и достоверность данной промежуточной сокращенной консолидированной финансовой информации в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность» и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для составления финансовой отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

Как указано в Примечании 3, настоящая годовая консолидированная финансовая информация Группы подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности («МСФО»), утвержденными в Европейском Союзе, и Главой 113 Закона о компаниях Республики Кипр.

Ответственность аудитора

Наша ответственность заключается в выражении мнения о достоверности данной финансовой информации на основании проведенной нами обзорной проверки. Настоящий отчет, включая заключение, подготовлен исключительно для Совета директоров Компании. Выдавая свое заключение, мы не принимаем на себя ответственности за любое другое использование или перед любыми другими лицами, которым может стать о нем известно.

Объем обзорной проверки

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

Отчет по обзорной проверке промежуточной сокращенной консолидированной финансовой информации (продолжение)

Заключение

По результатам обзорной проверки мы не обнаружили фактов, которые дали бы нам основания полагать, что прилагаемая промежуточная сокращенная консолидированная финансовая информация не отражает достоверно во всех существенных аспектах финансовое положение Компании O1 Properties Limited на 30 июня 2019 года и ее финансовые результаты и движение денежных средств за шесть месяцев, закончившихся на эту дату, в соответствии с МСФО (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность».

Существенная неопределенность в отношении непрерывности деятельности

Обращаем ваше внимание на Примечание 3 к финансовой отчетности, свидетельствующее об убытке на сумму 163 646 тыс. долл. США, понесенном Группой в течение шести месяцев, закончившихся 30 июня 2019 года, а также на тот факт, что на данную дату краткосрочные обязательства Группы превышали оборотные активы на 356 907 тыс. долл. США. Как указано в Примечании 3, данные события и условия, наряду с другими вопросами, изложенными в Примечании 3, указывают на наличие существенной неопределенности, которая может вызвать значительные сомнения в способности Группы непрерывно продолжать деятельность. Эти обстоятельства не привели к модификации нашего заключения.

Пересчет сравнительной информации

Обращаем ваше внимание на Примечание 3 к финансовой информации, в котором представлены сведения о пересчете сравнительной информации за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2018 года. Это обстоятельство не привело к модификации нашего заключения.

.....

**«Делойт Лимитед»
Сертифицированные бухгалтеры и лицензированные
аудиторы
Максимос Плаза, здание 1, 3-й этаж
213, пр. Архиепископа Макариоса III
CY-3030 Лимасол, Кипр**

Лимасол, 18 сентября 2019 года

Группа O1 Properties

**Сокращенный консолидированный промежуточный отчет о финансовом положении
(неаудировано)**

<i>Тыс. долл. США</i>	Примечание	30 июня 2019 года	31 декабря 2018 года
АКТИВЫ			
Внеоборотные активы			
Основные средства		21 925	22 043
Инвестиционная недвижимость	6	3 212 942	3 207 953
Прочие инвестиции		8 085	8 946
Займы выданные	7	197 760	219 498
Предоплаты и расходы будущих периодов		10 386	5 207
Прочая долгосрочная дебиторская задолженность	8	4 597	-
Актив по отложенному налогу на прибыль		130 280	119 987
Итого внеоборотные активы		3 585 975	3 583 634
Оборотные активы			
Объекты жилой недвижимости на стадии строительства		9 075	9 643
Производные финансовые инструменты	17	97	-
Займы выданные	7	2 282	7 998
Предоплаты и расходы будущих периодов		-	3 747
НДС к возмещению		641	1 513
Торговая и прочая дебиторская задолженность	8	61 444	23 766
Авансовые платежи по текущему налогу на прибыль		2 306	2 001
Денежные средства и их эквиваленты		40 683	39 787
Внеоборотные активы, предназначенные для продажи	7	-	11 060
Итого оборотные активы		116 528	99 515
ИТОГО АКТИВЫ		3 702 503	3 683 149
ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Долгосрочные обязательства			
Заемные средства	9	2 867 701	2 509 781
Депозиты арендаторов		32 995	38 844
Обязательство по отложенному налогу на прибыль		109 342	129 014
Итого долгосрочные обязательства		3 010 038	2 677 639
Краткосрочные обязательства			
Заемные средства	9	99 049	281 064
Производные финансовые инструменты	17	1 662	24 510
Депозиты арендаторов		12 254	5 388
Арендный доход будущих периодов		53 372	52 510
Оценочные обязательства	10	81 746	79 225
Обязательства по финансовым гарантиям	11	187 759	185 746
Обязательство по текущему налогу на прибыль		7 377	4 476
Торговая и прочая кредиторская задолженность и прочие обязательства		30 216	27 891
Обязательства, непосредственно относящиеся к внеоборотным активам, предназначенным для продажи	9	-	13 008
Итого краткосрочные обязательства		473 435	673 818
ИТОГО ОБЯЗАТЕЛЬСТВА		3 483 473	3 351 457
СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ			
Акционерный капитал и эмиссионный доход	12	1 194 359	1 194 359
Резерв по переоценке недвижимости		16 444	18 065
Резерв накопленных курсовых разниц при пересчете операций в иностранной валюте		(54 628)	(108 116)
Нераспределенная прибыль		(959 271)	(801 825)
Собственный капитал, причитающийся собственникам Компании		196 904	302 483

Прилагаемые примечания на стр. 8-37 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

Группа O1 Properties

**Сокращенный консолидированный промежуточный отчет о финансовом положении
(неаудировано)**

Неконтролирующая доля	22 126	29 209
ИТОГО СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ	219 030	331 692
ИТОГО ОБЯЗАТЕЛЬСТВА И СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ	3 702 503	3 683 149

Утверждено к выпуску Советом директоров _____ сентября 2019 года и подписано по его поручению следующими лицами.

Группа O1 Properties

Сокращенный консолидированный промежуточный отчет о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе (неаудировано)

Тыс. долл. США	Примечание	За шесть месяцев, закончившихся	
		2019 года	30 июня 2018 года (пересмотрено)
Арендный доход		139 451	148 494
Операционные расходы по инвестиционной недвижимости	13	(22 487)	(28 075)
Чистый арендный доход	13	116 964	120 419
Чистый (убыток)/прибыль от корректировки инвестиционной недвижимости до справедливой стоимости	6	(312 196)	151 378
Прибыль от выбытия жилой недвижимости на стадии строительства		144	-
Общехозяйственные и административные расходы	14	(10 186)	(13 015)
Оценочные обязательства	10	(2 520)	(78 739)
Прочие операционные расходы	14	(2 439)	(17 501)
Прочие операционные доходы		1 298	524
Чистый убыток от выбытия дочерних предприятий и совместного предприятия, включая реклассификацию курсовых разниц от выбытия инвестиций из прочего совокупного дохода/убытка в состав прибыли или убытка	20	-	(40)
Финансовые доходы	15	38 831	87 863
Финансовые расходы	15	(131 880)	(150 059)
Убыток по финансовым гарантиям	11	-	(176 442)
Чистый убыток от обесценения финансовых активов и гарантий	7,8,11	(59 675)	(94 867)
Доля в восстановлении убытка от обесценения совместного предприятия за предыдущий год/Доля в результатах деятельности совместного предприятия		-	10 763
Прибыль/(убытки) от пересчета операций в иностранной валюте за вычетом убытков/(прибыли)		178 733	(219 199)
Убыток до налогообложения		(182 926)	(378 915)
Доход/(расход) по налогу на прибыль		19 280	(10 884)
Убыток за период		(163 646)	(389 799)
Прочий совокупный (убыток)/доход:			
<i>Статьи, которые впоследствии могут быть реклассифицированы в состав прибыли или убытка:</i>			
Влияние пересчета результатов деятельности иностранных подразделений в валюту представления финансовой отчетности		52 605	(42 282)
Реклассификация курсовых разниц от выбытия инвестиций из прочего совокупного дохода/убытка в состав прибыли или убытка	20	-	(4 075)
Доля в прочем совокупном доходе совместного предприятия		-	75
Реклассификация курсовых разниц от выбытия совместного предприятия из прочего совокупного дохода в состав прибыли или убытка	20	-	6 860
<i>Статьи, которые не будут реклассифицированы в состав прибыли или убытка:</i>			
Переоценка основных средств		(2 026)	1 551
Изменение отложенного налогового актива по резерву по переоценке недвижимости		405	(305)
Итого прочий совокупный доход/(убыток) за период		50 984	(38 176)
Итого совокупный убыток за период		(112 662)	(427 975)
Убыток, причитающийся:			
- собственникам Компании		(157 446)	(388 089)
- держателям неконтролирующей доли		(6 200)	(1 710)
Итого совокупный убыток, причитающийся:		(105 580)	(420 836)
- собственникам Компании		(7 083)	(7 139)
- держателям неконтролирующей доли			

Прилагаемые примечания на стр. 8-37 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

Тыс. долл. США	Примечание	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 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		-	-	-	-	(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									
Убыток за период (пересмотрено)		-	-	-	-	(388 089)	(388 089)	(1 710)	(389 799)
Прочий совокупный (убыток)/доход за период		-	-	1 246	(33 993)	-	(32 747)	(5 429)	(38 176)
Итого совокупный (убыток)/доход за период (пересмотрено)		-	-	1 246	(33 993)	(388 089)	(420 836)	(7 139)	(427 975)
Остаток на 30 июня 2018 года (пересмотрено)		1 140	1 193 219	16 252	(61 115)	(709 051)	440 446	34 948	475 394
Остаток на 1 января 2019 года		1 140	1 193 219	18 065	(108 116)	(801 825)	302 483	29 209	331 692
Итого совокупный (убыток)/доход									
Убыток за период		-	-	-	-	(157 446)	(157 446)	(6 200)	(163 646)

Группа O1 Properties**Сокращенный консолидированный промежуточный отчет об изменениях в собственном капитале (неаудировано)**

Прочий совокупный доход/(убыток) за период	-	-	(1 621)	53 488	-	51 867	(883)	50 984
Итого совокупный доход/(убыток) за период	-	-	(1 621)	53 488	(157 446)	(105 579)	(7 083)	(112 662)
Остаток на 30 июня 2019 года	1 140	1 193 219	16 444	(54 628)	(959 271)	196 904	22 126	219 030

Группа O1 Properties

Сокращенный консолидированный промежуточный отчет о движении денежных средств (неаудировано)

Тыс. долл. США	Примечание	За шесть месяцев, закончившихся	
		2019 года	30 июня 2018 года (пересмотрено)
Убыток до налогообложения		(182 926)	(378 915)
Корректировки:			
Амортизация	14	304	319
Чистый убыток/(прибыль) от корректировки инвестиционной недвижимости до справедливой стоимости	6	312 196	(151 378)
Прибыль от выбытия жилой недвижимости на стадии строительства		(144)	-
Обесценение объектов жилой недвижимости на стадии строительства		-	14 335
Чистый убыток от выбытия дочерних предприятий и совместного предприятия	20	-	40
Оценочные обязательства	10	2 520	78 739
Чистый убыток от обесценения финансовых активов и гарантий	7,8,10	59 675	94 867
Убыток по финансовым гарантиям	11	-	176 442
Финансовые расходы	15	131 880	150 059
Финансовые доходы	15	(38 831)	(87 863)
Доля в результатах деятельности совместного предприятия		-	(10 763)
Убытки/(прибыль) от пересчета операций в иностранной валюте за вычетом прибыли/(убытков)		(178 733)	219 199
Прочие неденежные корректировки		(594)	82
Потоки денежных средств от операционной деятельности до учета изменений в оборотном капитале		105 347	105 163
Чистое уменьшение/(увеличение) НДС к возмещению		873	(879)
Чистое увеличение торговой и прочей дебиторской задолженности		(45 962)	(1 205)
Чистое (увеличение)/уменьшение предоплат		(838)	1 380
Чистое уменьшение депозитов арендаторов		(1 529)	(4 827)
Чистое уменьшение отложенного арендного дохода		2 206	(12 079)
Чистое (уменьшение)/увеличение торговой и прочей кредиторской задолженности		(377)	17 966
Изменения в оборотном капитале		(45 627)	356
Налог на прибыль уплаченный		(1 765)	(4 413)
Чистые денежные средства, полученные от операционной деятельности		57 955	101 106
Денежные потоки, полученные от (использованные в) инвестиционной деятельности			
Расходы на последующее улучшение инвестиционной недвижимости	6	(3 140)	(2 340)
Поступления от выбытия жилой недвижимости на стадии строительства		2 703	-
Расходы на последующее улучшение объектов жилой недвижимости на стадии строительства		-	(4 897)
Приток денежных средств в связи с реализацией долей в дочернем предприятии и совместном предприятии за вычетом выбывших денежных средств	20	-	8 565
Займы выданные		(5 659)	(21 047)
Погашение займов выданных		387	20 671
Проценты полученные		6	800
Чистые денежные средства, полученные от (использованные в) инвестиционной деятельности		(5 703)	1 752
Денежные потоки, использованные в финансовой деятельности			
Поступления от кредитов и займов		477 019	12 085
Погашение кредитов и займов		(430 719)	(34 463)
Проценты уплаченные		(96 701)	(88 548)
Платеж в связи с прекращением обязательств по производным финансовым инструментам		-	(1 350)
Оплата аренды земли		(1 005)	(979)
Дивиденды выплаченные		-	(5 178)
Чистые денежные средства, использованные в финансовой деятельности		(51 406)	(118 433)
Влияние изменений валютных курсов на денежные средства и их эквиваленты		(519)	(72)
Чистое уменьшение денежных средств и их эквивалентов		327	(15 647)
Денежные средства и их эквиваленты на начало периода		40 356	44 177
Денежные средства и их эквиваленты на конец периода		40 683	28 530

Прилагаемые примечания на стр. 8-37 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

Денежный поток включает движения, относящиеся 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 20.

1 Общая информация

Данная сокращенная консолидированная промежуточная финансовая информация за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2019 года, была подготовлена в отношении O1 Properties Limited (далее - «Компания») и ее дочерних предприятий (далее - «Группа» или «Группа O1 Properties») 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 частной акционерной компании с ограниченной ответственностью и находится на территории Республики Кипр. Юридический адрес Компании: ул. Спиру Киприану, 18, 2-й этаж, 1075 Никосия, Республика Кипр (18, Spyrou Kyprianou, 2 nd floor, 1075 Nicosia, Cyprus).

По состоянию на 30 июня 2019 года и 31 декабря 2018 года основными непосредственными акционерами Компании являлись компании Riverstretch Trading and Investments Limited (Кипр), Yofoura Holding Limited (Кипр) и ряд других компаний, которые владели 70.038%, 14.410% и 15.552% акций класса «А» соответственно. По состоянию на 30 июня 2019 года и 31 декабря 2018 года владельцами акций класса «В» являлись компании Riverstretch Trading and Investments Limited, Yofoura Holding Limited и некоторые другие компании, которые владели 58.391%, 21.695% и 19.915% акций класса «В» соответственно. Информация о различиях в правах и обязанностях акционеров – держателей акций классов «А» и «В» приводится в Примечании 12.

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 30 июня 2018 года конечной контролирующей стороной Группы являлся 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 от ее дальнейшего использования. В течение шести месяцев, закончившихся 30 июня 2019 года, Группа также участвовала в строительстве жилых апартаментов класса «премиум» с целью их последующей продажи покупателям – частным лицам.

По состоянию на 30 июня 2019 года международным рейтинговым агентством Moody's Компании был присвоен долгосрочный корпоративный кредитный рейтинг В3 (на 31 декабря 2018 года – В3).

По состоянию на 30 июня 2019 года и 31 декабря 2018 года в состав консолидированных дочерних и совместных предприятий Группы входили следующие:

Название	Страна регистрации/ продолжения деятельности	Основной вид деятельности	Эффективная доля участия на 30 июня 2019 г., %	Эффективная доля участия на 31 декабря 2018 г., %
ЗАО «Алмос»	Российская Федерация	Инвестиционная недвижимость	82.34 ¹	82.34
Business Center Stanislavsky (Cyprus) Limited	Республика Кипр	Инвестиционная недвижимость	100 ¹	100 ¹
ООО «Фирма «Морава»	Российская Федерация	Инвестиционная недвижимость	85 ¹	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
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
Mervita Holdings Limited	Республика Кипр	Инвестиционная недвижимость	100 ¹	100 ¹
Meteolook Investments Limited	Республика Кипр	Инвестиционная недвижимость	100 ¹	100 ¹
Pianconero Investments Limited	Республика Кипр	Инвестиционная недвижимость	100 ¹	100 ¹

Группа O1 Properties**Примечания к сокращенной консолидированной промежуточной финансовой информации (неаудировано) – 30 июня 2019 года**

ООО «Семела» (Прим. 17)	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
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
Bitlena Holdings Limited	Республика Кипр	Холдинговая компания	100 ¹	100 ¹
Cemvertia Investments Ltd	Республика Кипр	Холдинговая компания	100	100
Freyamoon Limited	Республика Кипр	Холдинговая компания	100 ¹	100 ¹
Granisforth Investment Limited	Республика Кипр	Холдинговая компания	50.52	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	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

Группа O1 Properties

Примечания к сокращенной консолидированной промежуточной финансовой информации (неаудировано) – 30 июня 2019 года

1 Общая информация (продолжение)

Название	Страна регистрации/ продолжения деятельности	Основной вид деятельности	Эффективная доля участия на 30 июня 2019 года, %	Эффективная доля участия на 31 декабря 2018 года, %
Mokatil Limited	Республика Кипр	Холдинговая компания	100	100
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	Республика Кипр	Холдинговая компания	100	100
Paremos Limited	Республика Кипр	Холдинговая компания	100	100
ЗАО «Персей»	Российская Федерация	Холдинговая компания	100	100
Quintiliano Limited	Республика Кипр	Холдинговая компания	100	100
Quotex Limited	Республика Кипр	Холдинговая компания	100	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
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 – Vardarac S.à r.l.)	Республика Кипр	Финансовая компания	50.5 ¹	50.5 ¹
Goldflavour Limited	Республика Кипр	Финансовая компания	100 ¹	100 ¹
Eagleman Limited	Республика Кипр	Финансовая компания	100	100
Fundin Investments Limited	Республика Кипр	Финансовая компания	100	100
Kineart Investments Limited	Республика Кипр	Финансовая компания	100 ¹	100 ¹
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
O1 Properties Finance Plc (ранее – Pareso Limited)	Республика Кипр	Финансовая компания	100	100
Silverflair Limited	Республика Кипр	Финансовая компания	100 ¹	100 ¹

Группа O1 Properties**Примечания к сокращенной консолидированной промежуточной финансовой информации (неаудировано) – 30 июня 2019 года**

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
АО «O1 Стандарт» (ранее - 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
Annabeth Services Limited	Республика Кипр	Неактивная компания	85	85
Barkmere Limited	Республика Кипр	Неактивная компания	100	100
ООО «Бриз»	Российская Федерация	Неактивная компания	100	-
ООО «ФЕНИКС»	Российская Федерация	Неактивная компания	100	-
Gardin Limited	Республика Кипр	Неактивная компания	100	100
Genovius Ltd	Республика Кипр	Неактивная компания	100	-
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
Simeona Limited	Республика Кипр	Неактивная компания	100	100
Somertal Ltd	Республика Кипр	Неактивная компания	100	-
АО «Старые серебряники»	Российская Федерация	Неактивная компания	100	100

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

² Информация о залоге акций Ratado Holding Limited приводится в Примечании 17.

Информация о приобретениях и выбытиях объектов Группы за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2019 года и 2018 года, приведена в Примечании 20.

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.

Российская Федерация. Российский экономический и финансовый рынок демонстрирует признаки развивающегося рынка. Экономику страны отличает высокая зависимость от цен на нефть и газ. Нормативно-правовая база и налоговая система Российской Федерации постоянно уточняются и совершенствуются, однако во многих случаях их положения допускают различные толкования и подвержены частым изменениям (см. Примечание 17).

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 годах 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 за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2019 года:

- курс ЦБ РФ составлял 69.4706 руб. и 63.0756 руб. за 1 доллар США на 1 января 2019 года и 30 июня 2019 года соответственно, и в течение шести месяцев, закончившихся 30 июня 2019 года, курс колебался в диапазоне от 62.5229 руб. до 69.4706 руб. за 1 доллар США;
- ключевая ставка рефинансирования ЦБ РФ была снижена с 7.75% до 7.5% 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 2019 году агентство Fitch Ratings повысило кредитный рейтинг России с BBB- до BBB, а агентство Moody's Investors Service установило кредитный рейтинг на отметке Baa3. Standard & Poor's установило кредитный рейтинг России на инвестиционном уровне на отметке BBB- со «стабильным» прогнозом, 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 30 июня 2019 года:

- курс ЦБ РФ колебался в диапазоне от 62.8129 руб. до 66.9072 руб. за 1 долл. США;
- ключевая ставка рефинансирования ЦБ РФ была снижена с 7.5% до 7.00% годовых.

Группа O1 Properties

Примечания к сокращенной консолидированной промежуточной финансовой информации (неаудировано) – 30 июня 2019 года

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

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

Республика Кипр. 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. Кипр находится в процессе оздоровления после кризиса. В 2018 году ВВП увеличился на 3.9% по сравнению с 4.5% в 2017 году, что сделало Кипр одним из наиболее быстро растущих экономик еврозоны за последние 3 года.

2 Условия осуществления хозяйственной деятельности Группы (продолжение)

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.

Во второй половине 2019 года уровень безработицы упал с 8.4% на 2018 год до 6.5%.

Согласно прогнозам Европейской комиссии, экономический рост будет продолжаться, ожидается рост ВВП на 3.1% 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 106% 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, к концу 2019 года долговой коэффициент понизится до 96.4%, а в 2020 году опустится ниже 90% (Отчет о результатах реализации программы Республики Кипр, весна 2019 года).

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.

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

Принципы составления финансовой отчетности. Данная сокращенная консолидированная промежуточная финансовая информация Группы за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2019 года, была подготовлена в соответствии с МСФО (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность». Сокращенная консолидированная промежуточная финансовая информация не включает весь объем информации, требуемой для подготовки полного комплекта финансовой отчетности по МСФО. Вместе с тем, в настоящую сокращенную консолидированную промежуточную финансовую информацию включены отдельные примечания, с тем чтобы разъяснить события и сделки, имеющие важное значение для понимания изменений в финансовом положении и результатах деятельности Группы, которые произошли с момента утверждения последней годовой финансовой отчетности.

Данная сокращенная консолидированная промежуточная финансовая информация должна рассматриваться совместно с годовой консолидированной финансовой отчетностью за год, закончившийся 31 декабря 2018 года, подготовленной в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности («МСФО»), принятыми Европейским союзом, и требованиями Главы 113 Закона о компаниях Республики Кипр.

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

Группа O1 Properties

Примечания к сокращенной консолидированной промежуточной финансовой информации (неаудировано) – 30 июня 2019 года

Учитывая вышеизложенное, руководство Группы инициировало диалог со всеми указанными выше Кредиторами, и в результате по состоянию на дату утверждения настоящей сокращенной консолидированной промежуточной финансовой информации Группа получила отказы 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 163 646 тыс. долл. США за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2019 года (за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2018 года (пересмотрено): 389 799 тыс. долл. США), и по состоянию на отчетную дату текущие обязательства Группы превысили ее оборотные активы на 356 907 тыс. долл. США (31 декабря 2018 года: 574 303 тыс. долл. США).

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

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

- Признанные финансовые гарантии и обязательства по возмещению убытков в размере 224 521 тыс. долл. США (Примечания 10 и 11), хотя и являются частью краткосрочных обязательств, исходя из текущих обсуждений с соответствующими заинтересованными сторонами, включая материнскую компанию, руководство ожидает, что вышеуказанные суммы не будут подлежать оплате в надлежащий срок в апреле 2020 года. Ожидается, что указанные выше текущие обязательства будут рефинансированы и/или срок их погашения будет продлен.
- Группа признала оценочное обязательство в размере 44 984 тыс. долл. США по отношению к вероятным обязательствам в результате судебных разбирательств, влияющих на дочернее предприятие ООО «Семела» (Примечания 1 и 10). Не ожидается, что в ближайшие 12 месяцев произойдет отток денежных средств в связи с вышеупомянутыми обязательствами.
- Краткосрочные обязательства в размере 53 372 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.
- В течение отчетного периода и после его окончания Группа вступала в переговоры о продлении существующих кредитов. По состоянию на 30 июня 2019 года часть кредитного портфеля уже была рефинансирована. 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. Краткосрочные обязательства включают кредит в размере 25 млн долл. США, который должен быть рефинансирован по окончании срока действия кредита в июне 2020 года.
- 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 сокращенной консолидированной промежуточной финансовой информации, 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.

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 (новое финансирование при необходимости).

Исходя из вышеизложенного, настоящая сокращенная консолидированная промежуточная финансовая информация 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 сокращенной консолидированной промежуточной финансовой информации.

Функциональная валюта. Отдельная финансовая отчетность каждой компании в составе Группы составляется в валюте основной экономической среды, в которой компания осуществляет

Группа O1 Properties

Примечания к сокращенной консолидированной промежуточной финансовой информации (неаудировано) – 30 июня 2019 года

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 сокращенной консолидированной промежуточной финансовой информации, представлены в тысячах долларов США.

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

На 30 июня 2019 года официальный обменный курс, использованный для пересчета остатков по операциям в иностранной валюте, составлял 63.0756 руб. за 1 долл. США (на 31 декабря 2018 года – 69.4706 руб. за 1 долл. США); средневзвешенный обменный курс, рассчитываемый на ежедневной основе и использованный для пересчета доходов и расходов за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2019 года, составлял 65.3384 руб. за 1 долл. США (за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2018 года – 59.3536 руб. за 1 долл. США).

Эффект от пересмотра. Пересмотр, как отражено в примечании ниже, связан с прибылью, отраженной в результате прекращения признания и последующего признания по справедливой стоимости облигаций ММВБ ДОЛЛ. США номинальной стоимостью 335 000 тыс. долл. США и 150 000 тыс. долл. США. Прибыль явилась результатом значительного изменения условий, произошедших в апреле 2018 года. Несмотря на отражение прибыли в финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2018 года, она была ошибочно исключена из сокращенной консолидированной промежуточной финансовой информации за период, закончившийся 30 июня 2018 года.

Эффект от пересмотра сокращенной консолидированной промежуточной финансовой информации по состоянию на и за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2019 года, представлен ниже:

<i>Тыс. долл. США</i>	На 30 июня 2018 года	Эффект от признания по справедливой стоимости облигаций ММВБ долл. США	На 30 июня 2018 года (пересмотрено)
Прибыль от погашения финансового обязательства	-	76 546	76 546
Процентный расход по заемным средствам (исключая обязательство по договорам аренды)	(123 431)	(3 153)	(126 584)
Прибыль/(убытки) от пересчета операций в иностранной валюте за вычетом убытков/(прибыли)	(217 188)	(2 011)	(219 200)
Итого совокупный убыток за период	(499 357)	71 382	(427 975)

Основные принципы учетной политики, применявшиеся при подготовке данной сокращенной консолидированной промежуточной финансовой информации, соответствуют основным принципам учетной политики, применявшимся при подготовке консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2018 года, за исключением случаев, описанных ниже, и поправок к стандартам, вступивших в силу с 1 января 2019 года.

Аренда. Группа как арендатор. Договоры аренды Группы, в которых Группа является арендатором, представляют собой договоры аренды земли, на которой расположена инвестиционная недвижимость, заключенные с правительством, таким образом, политики, описанные ниже, имеют непосредственное отношение к договорам аренды земли.

Группа определяет представляет ли договор собой или содержит условия аренды, на момент заключения договора. Группа признает актив в форме права пользования и соответствующее обязательство по аренде в отношении всех договоров аренды, в рамках которых является арендатором, кроме договоров краткосрочной аренды (сроком до 12 месяцев) и аренды активов с низкой стоимостью. Платежи по данным договорам аренды относятся на операционные расходы равномерно в течение срока аренды, за исключением случаев, когда другой метод распределения расходов точнее соответствует распределению экономических выгод от арендованных активов во времени.

Обязательство по аренде первоначально оценивается по приведенной стоимости подлежащих выплате на дату начала аренды арендных платежей и дисконтируются с использованием процентной ставки заимствования.

Арендные платежи, учитываемые при оценке обязательства по аренде, включают:

- фиксированные арендные платежи (включая платежи, фиксированные по сути) за вычетом стимулов при заключении договора аренды;
- переменные арендные платежи, которые зависят от индекса или ставки, первоначально оцениваемые с использованием индекса или ставки на дату начала аренды; и

Группа O1 Properties

Примечания к сокращенной консолидированной промежуточной финансовой информации (неаудировано) – 30 июня 2019 года

- выплаты штрафов за расторжение договора аренды, если срок аренды определен с учетом того, что арендатор реализует опцион на расторжение договора аренды.

Обязательство по аренде отражается в составе Заемных средств в сокращенном консолидированном промежуточном отчете о финансовом положении.

Обязательство по аренде впоследствии признается посредством увеличения балансовой стоимости для отражения начисленных процентов (с использованием метода эффективной процентной ставки) и сокращения балансовой стоимости для отражения выполненных арендных платежей.

Группа осуществляет переоценку обязательства по аренде (и соответствующую корректировку связанного актива в форме права пользования) в следующих обстоятельствах:

- изменение срока аренды или оценки опциона на покупку, в случае чего обязательство по аренде переоценивается путем дисконтирования пересмотренных арендных платежей с использованием пересмотренной ставки дисконтирования;

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

- изменение арендных платежей в результате изменения индекса или ставки или изменении сумм, которые, как ожидается, будут уплачены в рамках гарантии ликвидационной стоимости. В этом случае обязательство по аренде переоценивается путем дисконтирования пересмотренных арендных платежей с использованием первоначальной ставки дисконтирования (кроме случаев, когда платежи по аренде изменяются в результате изменения плавающей ставки, тогда используется пересмотренная ставка дисконтирования);
- модификация договора аренды, не приводящей к учету отдельного договора аренды. В данном случае обязательство по аренде переоценивается путем дисконтирования пересмотренных арендных платежей с использованием пересмотренной ставки дисконтирования.

Активы в форме права пользования включают в себя величину первоначальной оценки соответствующего обязательства по аренде, арендные платежи на дату начала аренды или до такой даты и любые первоначальные прямые затраты. Активы в форме права пользования подпадают под определение инвестиционной недвижимости и, таким образом, впоследствии оцениваются по справедливой стоимости через прибыли или убытки в соответствии с учетной политикой Группы.

Активы в форме права пользования отражаются в составе Инвестиционной недвижимости в сокращенном консолидированном промежуточном отчете о финансовом положении.

Переменные платежи по аренде, которые не зависят от индекса или ставки, не включаются в оценку обязательства по аренде и актива в форме права пользования. Связанные платежи признаются в качестве расхода в том периоде, в котором наступает событие или условие, приводящее к осуществлению таких платежей, и включаются в состав Прочих расходов в отчете о прибылях и убытках.

Аренда. Группа как арендодатель. Группа заключает договоры аренды, выступая в качестве арендодателя, в отношении своей инвестиционной недвижимости.

Договоры аренды, в рамках которых Группы выступает арендодателем, по условиям которых к арендатору не переходят все существенные риски и выгоды, присущие праву собственности, классифицируются как операционная аренда.

Доход от операционной аренды признается равномерно в течение срока аренды. Первоначальные прямые затраты, связанные с согласованием условий договора операционной аренды и его оформлением, включаются в балансовую стоимость переданного в аренду актива и признаются равномерно в течение срока аренды.

Если договор содержит компоненты, которые являются или не являются арендой, Группа применяет МСФО (IFRS) 15 для распределения вознаграждения по договору по каждому компоненту.

4 Ключевые бухгалтерские оценки и профессиональные суждения в применении учетной политики

Подготовка данной сокращенной консолидированной промежуточной финансовой информации 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 следующее:

Расчет резерва под убытки. При измерении уровня ожидаемых кредитных убытков («ОКУ») Группа использует обоснованную прогнозную информацию, которая основана на предположениях

Группа O1 Properties

Примечания к сокращенной консолидированной промежуточной финансовой информации (неаудировано) – 30 июня 2019 года

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 16.

Оценка объектов инвестиционной недвижимости. См. Примечание 18.

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

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

Группа заключила, что функциональной валютой O1 Properties Limited, материнской компании Группы, является доллар США. Это валюта, в которой (1) происходит получение и инвестирование средств, (2) хранятся денежные средства, полученные от операционной деятельности, (3) оцениваются бизнес-риски и (4) оцениваются результаты деятельности. Группа пришла к выводу, что функциональной валютой дочерних предприятий Группы, владеющих недвижимостью, является российский рубль, поскольку основной экономической средой, в которой эти предприятия получают и расходуют денежные средства, является Российская Федерация, на территории которой эта недвижимость расположена. Группа пришла к выводу, что функциональной валютой других дочерних предприятий Группы, главным образом занимающихся финансовой деятельностью, является, 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 17.

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

В текущем году Группа впервые применила следующие стандарты и поправки. 1 января 2019 года – дата первого применения этих стандартов и поправок для Группы:

МСФО (IFRS) 16 «Аренда». В текущем году Группа впервые применила МСФО (IFRS) 16 «Аренда». 1 января 2019 года – дата первого применения МСФО (IFRS) 16 для Группы.

Группа O1 Properties

Примечания к сокращенной консолидированной промежуточной финансовой информации (неаудировано) – 30 июня 2019 года

МСФО (IFRS) 16 вводит новые требования в отношении учета аренды. В учет у арендатора вносятся значительные изменения – убрано различие между требованиями к учету операционной и финансовой аренды и вводится требование признавать актив в форме права пользования и обязательство по аренде на дату начала аренды для всех договоров за исключением краткосрочных и аренды, в которой базовый актив имеет низкую стоимость.

Влияние нового определения аренды. Группа воспользовалась практической мерой, предлагаемой в рамках перехода к МСФО (IFRS) 16, которая позволяет не определять заново представляет ли договор собой или содержит условия аренды. Соответственно, определение аренды в соответствии с МСФО (IAS) 17 и КРМСФО (IFRIC) 4 будет по-прежнему применяться по отношению к договорам аренды, заключенным или измененным до 1 января 2019 года.

5 Применение новых или пересмотренных стандартов и интерпретаций (продолжение)

Изменение в определении аренды относится преимущественно к концепции контроля. МСФО (IFRS) 16 определяет договор аренды на основании того, контролирует ли покупатель использование идентифицированного актива в течение определенного периода в обмен на возмещение.

Группа применяет определение аренды и связанные указания МСФО (IFRS) 16 в отношении всех договоров аренды, заключенных или измененных не ранее 1 января 2019 года (независимо от того является ли она арендодателем или арендатором по договору аренды). При подготовке к первому применению МСФО (IFRS) 16 Группа реализовала проект по переходу. Результаты проекта показали, что новое определение МСФО (IFRS) 16 не окажет существенного влияния на договоры Группы, подпадающие под определение договоров аренды.

Влияние на учет аренды со стороны арендатора. Долгосрочно арендуемые земельные участки Группы по соглашению об операционной аренде уже учитывались как финансовая аренда в соответствии с МСФО (IAS) 40 «Инвестиционная недвижимость» и МСФО (IAS) 17 «Аренда». Исходя из этого, Группа заключила, что новые требования стандарта не окажут существенного влияния на ее финансовую отчетность.

Компания применила практическую меру МСФО (IFRS) 16 C9(B), которая позволяет не делать корректировки при переходе для договоров аренды, ранее учитываемых в качестве инвестиционной недвижимости с использованием модели учета по справедливой стоимости МСФО (IAS) 40 «Инвестиционная недвижимость».

Влияние на учет аренды со стороны арендодателя. В отличие от учета со стороны арендатора, для арендодателей принципы учета остаются в основном прежними.

Основное изменение заключается в том, что согласно МСФО (IFRS) 16 промежуточный арендодатель учитывает главный договор аренды и договор субаренды, как два отдельных договора. Промежуточный арендодатель должен классифицировать субаренду как финансовую или операционную на основании актива в форме права пользования, обусловленного главным договором аренды (а не на основании соответствующего актива, как это предусмотрено в соответствии с МСФО (IAS) 17). Так как у Группы отсутствуют договоры субаренды, МСФО (IFRS) 16 не оказал существенного влияния на договоры аренды, в рамках которых Группа выступает в качестве арендодателя.

По предварительной оценке Группа полагает, что применение новых требований стандарта не окажет существенного влияния на ее финансовую отчетность.

Разъяснение КРМФО (IFRIC) 23 «Неопределенность в отношении правил исчисления налога на прибыль». КРМФО (IFRIC) 23 разъясняет порядок учета налога на прибыль, когда существует неопределенность в отношении правил исчисления налога на прибыль, влияющая на применение МСФО (IAS) 12 «Налоги на прибыль». Разъяснение не применяется к налогам и сборам, которые не относятся к сфере применения МСФО (IAS) 12, а также не содержит особых требований, касающихся процентов и штрафов, связанных с неопределенными налоговыми трактовками. В частности, разъяснение уточняет следующее:

- рассматривает ли организация неопределенные налоговые трактовки в отдельном порядке;
- допущения, которые организация делает в отношении проверки налоговых трактовок налоговыми органами;
- как организация рассматривает налогооблагаемую прибыль (налоговый убыток), налоговые базы, неиспользованные налоговые убытки, неиспользованные налоговые льготы и ставки налогообложения;
- как организация рассматривает изменения фактов и обстоятельств.

Организация должна решить, рассматривать ли каждую неопределенную налоговую трактовку по отдельности или вместе с одной или несколькими другими неопределенными налоговыми трактовками. Необходимо использовать подход, который позволит с большей точностью предсказать результат разрешения неопределенности.

Группа применяет существенное суждение при выявлении неопределенностей в отношении правил исчисления налога на прибыль. Поскольку Группа ведет свою деятельность в сложной

Группа O1 Properties

Примечания к сокращенной консолидированной промежуточной финансовой информации (неаудировано) – 30 июня 2019 года

международной среде, она оценила влияние данного Разъяснения на ее консолидированную финансовую отчетность.

После применения Разъяснения Группа оценила наличие каких-либо неопределенных налоговых позиций, в частности, в отношении трансфертного ценообразования. Налоговые декларации Компании и дочерних предприятий в различных юрисдикциях включают вычеты, связанные с трансфертным ценообразованием, и налоговые органы могут оспорить данные налоговые трактовки. После проведения анализа на предмет соблюдения требований налогового законодательства и правил трансфертного ценообразования, Группа определила, что существует вероятность того, что ее налоговые трактовки (а также налоговые трактовки дочерних предприятий) будут приняты налоговыми органами.

Группа оценила влияние разъяснения на промежуточную консолидированную финансовую отчетность Группы и заключила, что оно не оказывает влияния на ее сокращенную консолидированную промежуточную финансовую информацию в дополнение к суммам и информации, раскрытой в Примечании 17.

5 Применение новых или пересмотренных стандартов и интерпретаций (продолжение)

В течение шести месяцев, закончившихся 30 июня 2019 года, Группа применила все новые или пересмотренные Международные стандарты финансовой отчетности («МСФО»), которые имеют отношение к ее деятельности и применяются к отчетным периодам, начинающимся с 1 января 2019 года. Применение данных стандартов не оказало существенного влияния на учетную политику Группы, за исключением указанного выше.

- Поправки к МСФО (IFRS) 9 «Особенности предоплаты с отрицательным возмещением».
- Поправки к МСФО (IAS) 19 «Переоценка в результате изменения плана, сокращения или устранения дефицита».
- Поправки к МСФО (IAS) 28 «Долгосрочные вложения в ассоциированные организации и совместные предприятия».
- Ежегодные усовершенствования МСФО, период 2015-2017 годов.

На дату утверждения настоящей финансовой информации Советом по Международным стандартам финансовой отчетности («СМСФО») были выпущены, но еще не вступили в силу следующие стандарты:

Не принятые к использованию в Европейском Союзе

- 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).
- «Поправки к отсылкам на концептуальные основы подготовки и составления финансовой отчетности в соответствии с МСФО» (вступают в силу в отношении 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).

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

6 Инвестиционная недвижимость

<i>Тыс. долл. США</i>	Примечание	2019	2018
Итого инвестиционная недвижимость на 1 января		3 207 953	3 601 187
Последующие затраты		3 140	2 340
Перевод в состав основных средств		-	(5 090)
Выбытие инвестиционной недвижимости	20	-	(122 303)
Корректировка справедливой стоимости		(312 196)	151 378
Эффект пересчета в валюту представления отчетности		314 045	(303 444)
Итого инвестиционная недвижимость на 30 июня		3 212 942	3 324 068

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 48 лет). Согласно

Группа O1 Properties

Примечания к сокращенной консолидированной промежуточной финансовой информации (неаудировано) – 30 июня 2019 года

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.

Балансовая стоимость активов в форме права пользования Группы и движения за период представлены следующим образом:

<i>Тыс. долл. США</i>	2019
На 1 января	22 977
Корректировка СС	39
Эффект пересчета в валюту представления отчетности	2 246
На 30 июня	25 262

Группа O1 Properties

Примечания к сокращенной консолидированной промежуточной финансовой информации (неаудировано) – 30 июня 2019 года

6 Инвестиционная недвижимость (продолжение)

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

Наименование объекта	Примечание	30 июня 2019 года		31 декабря 2018 года	
		Чистая арендуемая площадь (кв. м)	Сумма (тыс. долл. США)	Чистая арендуемая площадь (кв. м)	Сумма (тыс. долл. США)
«БЕЛАЯ ПЛОЩАДЬ» - ул.Лесная, 5, ул.Бутырский вал, 10 «ЛеФОРТ» - ул.Электrozаводская, 27, стр.1, 1А, 2, 3, 3А, 3Д, 4–11 «КРУГОЗОР» - ул.Обручева, 30/1, стр. 1-3 «ВИВАЛЬДИ ПЛАЗА» - ул.Летниковская, 2, стр. 1-3 «СЕРЕБРЯНЫЙ ГОРОД» - Серебряническая наб., 29 «ЛЕГЕНДА ЦВЕТНОГО» - Цветной бульвар, 2 «БЕЛЫЙ КАМЕНЬ» (прежнее название – «ЛЕСНАЯ ПЛАЗА») - 4-й Лесной переулок, стр. 4 «ФАБРИКА СТАНИСЛАВСКОГО» - ул.Станиславского, 21, стр. 1-3, 5, 16-20 «ДУКАТ III» - ул.Гашека, 6 «ЛАЙТХАУС» - ул.Валовая, 26 «АЙКЬЮБ» - Нахимовский проспект, 58 «НЕВИС» - ул.Щепкина, 61/2, стр. 12 «ГРИНДЕЙЛ» - ул.Октябрьская, 98 «КУТУЗОВ» - ул.Василисы Кожинной, 25					
		76 440	794 100	76 407	790 400
		55 114	166 900	55 458	165 900
		51 004	223 100	50 979	222 100
		48 202	361 000	48 202	361 100
		41 909	251 100	41 909	244 700
		40 111	329 700	40 148	331 800
		39 697	214 800	39 697	219 700
		34 568	210 100	34 568	209 600
		33 558	311 000	33 559	313 200
		27 426	218 300	27 426	219 700
		19 177	81 600	19 177	80 100
	17	10 988	37 100	10 988	36 900
		незавершенный объект	17 700	незавершенный объект	17 420
		незавершенный объект	6 400	незавершенный объект	6 600
Итого справедливая стоимость недвижимости согласно отчетам об оценке		478 194	3 222 900	478 518	3 219 220
За вычетом реклассификации помещений, занимаемых владельцем в офисном центре «ЛАЙТХАУС»			(21 813)		(21 952)
Итого инвестиционная недвижимость, учитываемая по справедливой стоимости			3 201 087		3 197 268
Включая обязательства по аренде, учитываемые отдельно			25 262		23 000
9 За вычетом корректировки арендного дохода, учитываемого отдельно в составе торговой и прочей дебиторской задолженности, на основе линейного метода			(13 407)		(12 316)
Итого балансовая стоимость инвестиционной недвижимости			3 212 942		3 207 952

Группа O1 Properties

Примечания к сокращенной консолидированной промежуточной финансовой информации (неаудировано) – 30 июня 2019 года

По состоянию на 30 июня 2019 года и 31 декабря 2018 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. Оценка «Невис» осуществлялась на основе метода сравнения продаж, который предусматривает сравнение объекта недвижимости с рыночными данными других аналогичных офисных центров на местном рынке с учетом корректировок, с использованием профессионального суждения оценщика.

Основные допущения, использованные при проведении оценки, перечислены в Примечании 18. Информация о залогах по инвестиционной недвижимости представлена в Примечании 17.

Группа O1 Properties

Примечания к сокращенной консолидированной промежуточной финансовой информации (неаудировано) – 30 июня 2019 года

6 Инвестиционная недвижимость (продолжение)

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>	30 июня 2019 года	31 декабря 2018 года
- до 1 года	265 524	269 975
- от 1 года до 5 лет	624 954	660 740
- свыше 5 лет	47 939	58 994
Итого будущий доход от аренды	938 417	989 709

7 Займы выданные

<i>Тыс. долл. США</i>	30 июня 2019 года	31 декабря 2018 года
Займы выданные со сроком погашения более 12 месяцев	197 760	219 498
Краткосрочные займы выданные	2 282	7 998
Итого займы выданные	200 042	227 496
Займы, выданные сторонним организациям	200 042	227 496
Итого займы выданные	200 042	227 496

По состоянию на 30 июня 2019 года у Группы был один контрагент (на 31 декабря 2018 года: один контрагент) 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 30 июня 2019 года, не были обеспечены, имели фиксированную процентную ставку от 4% до 9% годовых и составляли 172 934 тыс. долл. США (31 декабря 2018 года: 218 072 тыс. долл. США).

На 30 июня 2019 года и 31 декабря 2018 года займы, за исключением описанных выше, не были обеспечены. Данные займы были деноминированы в долларах США и российских рублях, сроки погашения варьировались от 17 октября 2019 года до 15 декабря 2025 года (на 31 декабря 2018 года: от 1 февраля 2019 года до 31 декабря 2021 года), фиксированные процентные ставки по ним составляли от 2.25% до 17% в год.

По состоянию на 30 июня 2019 года резерв по убыткам, согласно МСФО (IFRS) 9, относящийся к выданным займам, составлял 162 992 тыс. долл. США с соответствующим признанием убытков в консолидированном отчете о прибылях или убытках и прочем совокупном доходе в размере 56 441 тыс. долл. США за период, закончившийся на 30 июня 2019.

В 2019 году по решению руководства Группа изменила подход к оценке долгосрочных займов выданных в размере 11 648 тыс. долл. США на 30 июня 2019 года, ранее классифицированных как предназначенные для продажи.

Информация о справедливой стоимости займов выданных раскрывается в Примечании 18. Данные о подверженности Группы кредитному риску по выданным займам представлены в Примечании 16.

8 Торговая и прочая дебиторская задолженность

В апреле 2019 года Riverstretch Trading & Investments Limited и Компания подписали соглашение об участии в фондировании, согласно которому Компания финансировала участие своей материнской компании в синдицированном кредите, гарантированном Компанией и полностью отраженном в ее финансовой отчетности. Общая сумма участия материнской компании, которая была переуступлена в пользу Компании, составляет 53 млн. долл. США, Доля Компании в указанном выше участии, которая была отражена в составе торговой и прочей дебиторской задолженности, составляет 43 млн. долл. США.

Группа O1 Properties

Примечания к сокращенной консолидированной промежуточной финансовой информации (неаудировано) – 30 июня 2019 года

8 Торговая и прочая дебиторская задолженность (продолжение)

По состоянию на 30 июня 2019 года резерв по убыткам, согласно МСФО (IFRS) 9, относящийся к торговой и прочей дебиторской задолженности, составлял 7 517 тыс. долл. США с соответствующим признанием убытков в консолидированном отчете о прибылях или убытках и прочем совокупном доходе в размере 3 230 тыс. долл. США за год, закончившийся на 30 июня 2019 года.

По состоянию на 30 июня 2019 года дебиторская задолженность в размере 4 547 тыс. долл. США была классифицирована как долгосрочная в связи с изменением ожиданий руководства относительно сроков погашения такой дебиторской задолженности.

9 Заемные средства

<i>Тыс. долл. США</i>	30 июня 2019 года	31 декабря 2018 года
Долгосрочные кредиты и займы		
Банковские кредиты	2 078 185	1 728 246
Облигации ММВБ ЕВРО	384 038	381 184
Еврооблигации	342 856	346 793
Облигации ММВБ РУБ	35 328	31 921
Займы, полученные от других компаний и физических лиц	4 078	999
Обязательства по финансовой аренде	23 216	20 638
Итого долгосрочные кредиты и займы	2 867 701	2 509 781
Краткосрочные кредиты и займы		
Банковские кредиты	89 683	268 214
Облигации ММВБ ЕВРО	3 268	4 040
Еврооблигации	1 809	4 954
Облигации ММВБ РУБ	1 814	1 361
Займы, полученные от других компаний и физических лиц	429	133
Обязательства по финансовой аренде	2 046	2 362
Итого краткосрочные кредиты и займы	99 049	281 064
Итого заемные средства	2 966 750	2 790 845

Суммы, представленные выше, включают неамортизированную стоимость открытия ссудного счета в размере 19 372 тыс. долл. США (31 декабря 2018 года: 2 750 тыс. долл. США) и начисленные проценты в размере 34 778 тыс. долл. США (31 декабря 2018 года: 32 965 тыс. долл. США). Значительное изменение номинальной суммы основного долга связано с капитализацией вознаграждения, выплаченного держателям Еврооблигаций в 2019 году, и новыми банковскими комиссиями по рефинансированным займам.

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.

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 Компанией (под общим контролем). 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.

В январе 2019 года Группа рефинансировала обеспеченную кредитную линию с номинальной

Группа O1 Properties

Примечания к сокращенной консолидированной промежуточной финансовой информации (неаудировано) – 30 июня 2019 года

непогашенной суммой основного долга в размере 189 000 тыс. долл. США. 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 164 438 тыс. евро (эквивалент 184 894 тыс. долл. США по курсу на дату погашения). Срок погашения новой кредитной линии, деноминированной в рублях, составляет пять лет.

Группа O1 Properties**Примечания к сокращенной консолидированной промежуточной финансовой информации (неаудировано) – 30 июня 2019 года****9 Заемные средства (продолжение)**

В апреле 2019 года Группа рефинансировала обеспеченную кредитную линию с номинальной непогашенной суммой основного долга в размере 38 469 тыс. долл. США. Наряду с указанным выше рефинансированием Группа привлекла дополнительные средства в размере 44 000 тыс. долл. США (сумма, указанная выше, является эквивалентом суммы кредита, номинированного в рублях), которые были использованы на приобретение части долга O1 Properties Limited, гарантированного Компанией, представленного в Примечании 11. Срок погашения новых кредитных линий, деноминированных в рублях, составляет десять лет.

В мае 2019 года банковский кредит с номинальной непогашенной суммой основного долга в размере 338 762 тыс. долл. США был деноминирован в евро. Срок погашения новой кредитной линии составляет три с половиной года.

Прибыль/убыток от погашения всех кредитов, рефинансированных в 2018-2019 гг., отсутствуют, так как балансовая стоимость погашенных финансовых обязательств и справедливая стоимость нового финансового обязательства были приблизительно равны.

В 2019 году по решению руководства Группа изменила подход к отражению займов в размере 9 112 долл. США на 30 июня 2019 года, ранее классифицированных в качестве обязательств, непосредственно относящихся к внеоборотным активам, предназначенным для продажи.

Ниже представлена подробная информация о заемных средствах на 30 июня 2019 года:

Тыс. долл. США	Договорная процентная ставка,% годовых	Условия погашения (лет)	Балансовая стоимость
	Ключевая ставка ЦБ РФ + маржа 1.1%-2%	1-5	1 003 317
Под залог инвестиционной недвижимости и инвестиционной недвижимости на стадии строительства	3-мес. ЛИБОР + маржа 5.2% - 5.6%	1-5	377 958
	6,5% - 11.15%	1-5	350 201
	3-мес. ЕВРИБОР + 3%%	1-5	346 255
	Ключевая ставка ЦБ РФ + маржа 1.85%	свыше 5	84 390
	ЕВРИБОР + 1.75%	1-5	5 747
	1% - 13 %	1-5	385 183
Необеспеченная линия Группы	6-мес. ЕВРИБОР + маржа 2.2%	свыше 5	266 477
	6-мес. ЕВРИБОР + маржа 2%	1-5	120 829
	8%	свыше 5	1 131
Обязательства по финансовой аренде			25 262
Итого заемные средства			2 966 750

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

Тыс. долл. США	Договорная процентная ставка,% годовых	Условия погашения (лет)	Балансовая стоимость
	6.5% - 11.15%	1-5	485 185
Под залог инвестиционной недвижимости и инвестиционной недвижимости на стадии строительства	Ключевая ставка ЦБ РФ + маржа 2%	1-5	144 018
	Ключевая ставка ЦБ РФ + маржа 1.1%	1-5	379 486
	3-мес. ЕВРИБОР + маржа 4.75%	1-5	187 709
	3-мес. ЛИБОР + маржа 4.45% - 5.7%	1-5	800 062
	8.25% - 13%	1-5	386 161
Необеспеченная линия Группы	6-мес. ЕВРИБОР + маржа 2% - 2.2%	свыше 5	385 224
Обязательства по финансовой аренде			23 000
Итого заемные средства			2 790 845

Группа O1 Properties

Примечания к сокращенной консолидированной промежуточной финансовой информации (неаудировано) – 30 июня 2019 года

На 30 июня 2019 года общая сумма неиспользованных кредитных линий составляла 0 долл. США (31 декабря 2018 года: 50 000 тыс. долл. США).

9 Заемные средства (продолжение)

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

- соотношения стоимости кредита и стоимости актива включают различные виды коэффициентов, выраженных в форме процентного соотношения совокупной стоимости непогашенной задолженности по конкретному кредиту (с учетом определенных корректировок и в зависимости от суммы целевого кредита) и совокупной рыночной стоимости конкретного объекта недвижимости или портфеля недвижимости согласно данным последней оценки;
- коэффициенты покрытия долга представлены различными видами коэффициентов, выраженных в форме процентного соотношения чистого арендного дохода Группы или ее дочерних предприятий в течение указанного периода и совокупности основной суммы долга, суммы процентов и других сумм, уплачиваемых по конкретному кредиту за тот же период;
- коэффициенты обеспеченности собственным капиталом выражаются в процентном соотношении общей суммы собственного капитала и совокупной суммы долга;
- 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 17.

На 30 июня 2019 года и 31 декабря 2018 года Группа соблюдала все ограничительные условия или получила подтверждения отказа от требований соблюдения этих условий.

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

<i>Тыс. долл. США</i>	30 июня 2019 года	31 декабря 2018 года
Минимальные арендные платежи:		
- до 1 года	2 716	2 495
- от 1 года до 5 лет	10 862	9 835
- свыше 5 лет	79 301	78 330
Итого минимальные платежи по аренде	92 878	90 660
За вычетом будущих финансовых расходов	(67 616)	(67 660)
Приведенная стоимость минимальных арендных платежей	25 262	23 000

По состоянию на 30 июня 2019 года процентная ставка, вытекающая из условий аренды, составляла 11.04% (на 31 декабря 2018 года: 11.04%). Информация о справедливой стоимости заемных средств раскрывается в Примечании 18.

Балансовая стоимость обязательств по аренде Группы и движения за период представлены следующим образом:

<i>Тыс. долл. США</i>	2019 года
На 1 января	(22 977)
Процентные расходы	(1 212)
Эффект пересчета в валюту представления отчетности	(2 328)
Выплаты процентов и погашение основной суммы долга	1 255
На 30 июня	(25 262)

10 Оценочные обязательства

По состоянию на 30 июня 2019 года сумма оценочных обязательств в отчете о финансовом положении включает сумму в размере 44 984 тыс. долл. США (31 декабря 2018 года: 42 999 долл. США), которая была отражена в 2018 году по отношению к вероятным обязательствам в результате судебных разбирательств, влияющих на дочернее предприятие ООО «Семела» (см. Примечания 1, 17). Не ожидается, что в ближайшие 12 месяцев произойдет отток денежных средств в связи с вышеупомянутыми обязательствами.

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). В 2018 году данные обязательства по гарантии возмещения убытков были признаны и на 30 июня 2019 года в отчете о финансовом положении отражена сумма в размере 36 762 тыс. долл. США (31 декабря 2018 года: 36 226 тыс. долл. США). 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 11).

11 Обязательства по финансовым гарантиям

Основная сумма обязательств по финансовым гарантиям в размере 187 759 долл. США (31 декабря 2018 года: 185 746 долл. США) является результатом признания обязательства в сумме 187 568 тыс. долл. США (31 декабря 2018 года: 185 098 долл. США), гарантированной Группой в отношении заимствования O1 Group Limited (Кипр), компании, контролируемой предыдущим конечным контролирующим акционером (Примечание 1). Группа первоначально признала убыток по финансовым гарантиям в 2018 году в размере 179 254 долл. США (см. Примечание 16).

O1 Group Limited в качестве заемщика по кредиту в размере 175 млн долл. США, предусматривающему ограниченное число участников синдиката, не в состоянии выполнить свои обязательства по причине трудного финансового положения. Заемные средства гарантируются Группой и обеспечены всеми акциями дочерних предприятий Компании в 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 и начала обслуживать долг. Согласно предыдущим условиям погашения O1 Group, срок погашения заемных средств наступает в апреле 2020 года. Руководство Группы вступило в переговоры со всеми участниками, включая материнское предприятие Компании Riverstrech Trading & Investments Limited (RTI). Как указано в Примечании 8, RTI подписало с O1 Properties Limited соглашение об участии в фондировании, согласно которому Компания является участником доли RTI в синдицированном кредите в размере 43 млн. долл. США.

Тем временем, Группа выплачивает 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.

На 30 июня 2019 года Группа предоставила гарантию по обязательствам своего предыдущего совместного предприятия (Примечание 20) в сумме 20 088 тыс. долл. США (31 декабря 2018 года: 20 088 тыс. долл. США). Ответственность Группы застрахована гарантией, выданной компанией Cesium Limited на 49.9% величины гарантированного обязательства 10 024 тыс. долл. США (31 декабря 2018 года: 10 024 тыс. долл. США). В результате общая сумма риска, которому подвержена Группа в связи с указанной гарантией, составляет 10 064 тыс. долл. США (31 декабря 2018 года: 10 064 тыс. долл. США).

На 30 июня 2019 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 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, однако Группа была освобождена от гарантии в 2019 году в связи с погашением займа.

По состоянию на 30 июня 2019 года резерв по убыткам, согласно МСФО (IFRS) 9, относящийся к описанным выше обязательствам по финансовым гарантиям, составлял 191 тыс. долл. США с

Группа O1 Properties

Примечания к сокращенной консолидированной промежуточной финансовой информации (неаудировано) – 30 июня 2019 года

соответствующим признанием убытков в консолидированном отчете о прибылях или убытках и прочем совокупном доходе в размере 457 тыс. долл. США за период, закончившийся на эту дату (см. Примечание 16).

12 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 2018 года	21 694 704	69 175 017	1 140	1 193 219	1 194 359
Остаток на 30 июня 2018 года	21 694 704	69 175 017	1 140	1 193 219	1 194 359
Остаток на 1 января 2019 года	21 694 704	69 175 017	1 140	1 193 219	1 194 359
Остаток на 30 июня 2019 года	21 694 704	69 175 017	1 140	1 193 219	1 194 359

По состоянию на 30 июня 2019 года и 31 декабря 2018 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.

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 30 июня 2019 года и 31 декабря 2018 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.

13 Чистый арендный доход

Тыс. долл. США	Примечание	За шесть месяцев, закончившихся 30 июня	
		2019 года	2018 года
«Белая площадь»		31 192	28 445
«Вивальди Плаза»		14 215	14 504
«Легенда Цветного»		12 530	10 794
«Дукат III»		11 882	12 565
«Белый камень»		10 398	9 215
«Серебряный город»		8 119	7 793
«Кругозор»		7 812	7 961
«Фабрика Станиславского»		6 996	7 581
«Лайтхаус»		6 125	7 169
«ЛеФорт»		5 598	4 812
«Айкьюб»		1 271	855
«Заречье»	20	-	5 350
Avrasis	20	-	2 469
Прочее		825	906
Итого чистый арендный доход		116 964	120 419

Далее в таблице приводится информация о суммах операционных расходов за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2019 года и 30 июня 2018 года:

Тыс. долл. США	За шесть месяцев, закончившихся 30 июня	
	2019 года	2018 года
Налог на имущество	8 716	12 507
Вознаграждение за управление недвижимостью	6 546	6 853
Уборка и коммунальные услуги	5 217	5 858
Охрана	1 012	1 154
Страхование	493	649
Ремонт и техническое обслуживание	288	498
Прочее	215	556
Итого операционные расходы, связанные с инвестиционной недвижимостью	22 487	28 075

Все операционные расходы относятся к инвестиционной недвижимости, приносящей доход.

14 Общехозяйственные и административные расходы и прочие операционные расходы

Тыс. долл. США	За шесть месяцев, закончившихся 30 июня	
	2019 года	2018 года
Компенсации работникам	4 168	6 172
Расходы, относящиеся к собственным помещениям	1 785	483
Профессиональные услуги	1 187	1 006
Отчисления на социальные нужды	860	1 227
Налоги, помимо налога на прибыль	833	45
Маркетинг и реклама	589	2 812
Амортизация основных средств	304	319
Комиссии банков	135	130
Командировочные расходы	61	154
Информационные услуги	29	115
Прочее	235	553
Итого общие и административные расходы	10 186	13 015

Группа O1 Properties**Примечания к сокращенной консолидированной промежуточной финансовой информации (неаудировано) – 30 июня 2019 года****14 Общехозяйственные и административные расходы и прочие операционные расходы (продолжение)**

Среднее число сотрудников за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2019 года, составляло 199 человек.

<i>Тыс. долл. США</i>	За шесть месяцев, закончившихся 30 июня	
	2019 года	2018 года
Обесценение объектов жилой недвижимости на стадии строительства	-	14 335
Комиссии за лизинг	975	1 186
Штрафы	657	612
Профессиональные услуги	603	822
Прочее	204	546
Итого прочие операционные расходы	2 439	17 501

Профессиональные услуги за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2019 года и 2018 года, включают оплату услуг в связи с привлечением финансирования и дополнительные затраты, связанные с администрированием отдельных объектов инвестиционной недвижимости и соответствующих холдинговых структур.

Информация об операциях со связанными сторонами раскрыта в Примечании 19.

15 Финансовые доходы и расходы

<i>Тыс. долл. США</i>	За шесть месяцев, закончившихся 30 июня	
	2019 года	2018 года (пересмотрено)
Чистая прибыль по производным финансовым инструментам	26 486	-
Процентный доход по кредитам и займам	12 269	11 249
Процентные доходы по депозитам	76	50
Прибыль от погашения финансового обязательства (Примечание 3)	-	76 546
Прочее	-	18
Итого финансовые доходы	38 831	87 863
Процентный расход по заемным средствам (исключая обязательство по договорам аренды)	127 301	126 584
Убыток от первоначального признания финансовых активов	-	16 132
Чистый убыток от переоценки других инвестиций	2 113	-
Изменение по обязательствам по аренде	1 263	1 264
Процентный расход, связанный с увеличением процентов по депозитам арендаторов	1 203	3 949
Чистый убыток по производным финансовым инструментам	-	2 130
Итого финансовые расходы	131 880	150 059

В 2018 года расходы в размере 16 132 тыс. долл. США представляли 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 19.

16 Управление финансовыми рисками

Группа подвержена следующим рискам, связанным с финансовыми инструментами в ее собственности:

- (а) кредитный риск;
- (б) риск ликвидности;
- (в) рыночный риск.

Политика Группы по управлению рисками разработана с целью выявления и анализа рисков, которым подвергается Группа, установления допустимых предельных значений риска и соответствующих механизмов контроля, а также для мониторинга рисков и соблюдения установленных ограничений. Политика и системы управления рисками регулярно анализируются на предмет необходимости внесения изменений в связи с изменениями рыночных условий и деятельности Группы. Существенных изменений в политике Группы по управлению рисками по сравнению с описанной в консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2018 года, не произошло.

Группа O1 Properties

Примечания к сокращенной консолидированной промежуточной финансовой информации (неаудировано) – 30 июня 2019 года

16 Управление финансовыми рисками (продолжение)

Кредитный риск

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:

	Примечание	Внешний кредитный рейтинг	Внутренний кредитный рейтинг	Основание для признания ожидаемых кредитных убытков	Валовая балансовая стоимость	Резерв убытков	Чистая балансовая стоимость
30 июня 2019 года							
Займы выданные	7	н/п	Кредитоспособный	Кредитные убытки, ожидаемые в пределах 12 месяцев	16 149	(386)	15 763
Займы выданные	7	н/п	Сомнительный	Кредитные убытки, ожидаемые в течение всего срока действия (не кредитно-обесцененный)	346 885	(162 606)	184 279
Торговая и прочая дебиторская задолженность	8	н/п	(**)	Кредитные убытки, ожидаемые в течение всего срока действия (упрощенный подход)	53 133	(3 351)	49 782
Дебиторская задолженность от продажи дочерних предприятий	8	н/п	Сомнительный	Кредитные убытки, ожидаемые в течение всего срока действия (не кредитно-обесцененный)	8 713	(4 166)	4 547
Депозиты в банках		BBB-	н/п	Кредитные убытки, ожидаемые в пределах 12 месяцев	18 732	(2)	18 730
Депозиты в банках		н/п	Кредитоспособный	Кредитные убытки, ожидаемые в пределах 12 месяцев	2 879	(1)	2 878

Группа O1 Properties**Примечания к сокращенной консолидированной промежуточной финансовой информации (неаудировано) – 30 июня 2019 года**

Гарантии выданные:

	Примечание	Внешний кредитный рейтинг	Внутренний кредитный рейтинг	Основание для признания ожидаемых кредитных убытков	Номинальная сумма гарантии (*)	Признанный резерв
30 июня 2019 года						
Договоры финансовой гарантии	11	н/п	Кредитоспособный	Кредитные убытки, ожидаемые в пределах 12 месяцев В	56 253	(191)
Договоры финансовой гарантии	11	н/п	В дефолте	отношении суммы создан резерв	187 568	(187 568)

* Для гарантии Группы, номинальная сумма гарантии представляет собой максимальную сумму, гарантированную Группой в соответствии с соответствующим договором.

Группа O1 Properties

Примечания к сокращенной консолидированной промежуточной финансовой информации (неаудировано) – 30 июня 2019 года

16 Управление финансовыми рисками (продолжение)

** 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, ожидаемые в пределах 12 месяцев	Кредитные убытки, ожидаемые в течение всего срока действия (не кредитно- обесцененный)	Кредитные убытки, ожидаемые в течение всего срока действия (упрощенный подход)	В отношении суммы создан резерв	Итого
Остаток на 1 января 2019 года в соответствии с МСФО (IFRS) 9	4 903	104 994	1 192	189 829	300 918
Увеличение/уменьшение резерва убытков за год	(4 323)	61 778	2 159	(2 261)	57 353
Остаток на 30 июня 2019 года	580	166 772	3 351	187 568	358 271

Значительное увеличение резерва убытков возникло в результате отражения кредитных убытков, ожидаемых в течение всего срока действия таких займов, по состоянию на 30 июня 2019 года.

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

Списанная торговая дебиторская задолженность взысканию не подлежит. Балансовая стоимость финансовых активов отражает максимальную величину подверженности кредитному риску (см. Примечания 7 и 8). Информация о производных финансовых инструментах и гарантиях также раскрывается в Примечаниях 17 и 11.

17 Условные и договорные обязательства, операционные риски

Судебные разбирательства. Время от времени в ходе текущей деятельности в судебные органы поступают иски в отношении Группы. Опираясь на собственную оценку и результаты внутренних профессиональных консультаций, руководство считает, что такие разбирательства не приведут к каким-либо существенным убыткам, в связи с чем резерв по ним в настоящей сокращенной консолидированной промежуточной финансовой информации не создавался.

На дату утверждения данной 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.

17 Условные и договорные обязательства, операционные риски (продолжение)

Условные налоговые обязательства. Законы, недавно принятые в рамках налогового законодательства РФ, допускают возможность разных трактовок применительно к сделкам и операциям Группы. В связи с этим налоговые позиции, определенные руководством, и официальная документация, обосновывающая налоговые позиции, могут быть 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 календарных года, предшествующие проверяемому году. В отдельных случаях проверки могут охватывать и более длительные периоды.

Поскольку российское налоговое законодательство не содержит четкого руководства по некоторым вопросам, Группа время от времени применяет такие интерпретации законодательства, 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.

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

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

лицо уполномочено использовать такой доход и/или распоряжаться им.

Налоговые обязательства компаний Группы определяются исходя из предположения о том, что компании Группы, за исключением тех, которые зарегистрированы в РФ, не являются российскими налоговыми резидентами, но являются бенефициарными собственниками дохода, полученного в России. Существует вероятность того, что по мере доработки вышеуказанных понятий такой подход может быть оспорен как в отношении отчетного периода, так и в некоторых случаях в отношении прошлых лет, за которые может быть проведена налоговая проверка. Влияние любых таких спорных ситуаций не может быть 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 сокращенной консолидированной промежуточной финансовой информации, отсутствует. Однако российское налоговое законодательство может трактоваться по-разному, и такие трактовки часто меняются, а потому сохраняется не подлежащий количественной оценке риск того, что налоговые органы попытаются оспорить позицию Группы в данном вопросе в будущем и произвести доначисление налогов. Соответственно, по состоянию на 30 июня 2019 года никаких резервов по потенциальным налоговым обязательствам признано не было.

17 Условные и договорные обязательства, операционные риски (продолжение)

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

Кроме того, руководство считает, что на 30 июня 2019 года у Группы имелись потенциальные обязательства, связанные с налоговыми рисками, за исключением маловероятных, в сумме приблизительно до 67 500 тыс. долл. США (на 31 декабря 2018 года: приблизительно до 57 906 тыс. долл. США). Если в ближайшем будущем эти потенциальные налоговые риски реализуются в виде обязательств, для урегулирования этих обязательств могут быть использованы налоговые убытки. Эти риски представляют собой оценки, на которые повлияла неопределенность в интерпретации применимого законодательства и соответствующих требований к сопроводительной документации. Опираясь на различные веские аргументы, руководство намерено решительно защищать позиции и интерпретации Группы, использовавшиеся при расчете налогов, отраженных в данной сокращенной консолидированной промежуточной финансовой информации, если налоговые органы предпримут попытку оспорить их.

Инвестиционные обязательства. На 30 июня 2019 года и 31 декабря 2018 года у Группы нет договорных обязательств по капитальным затратам.

Заложенные активы и активы с ограничением по использованию. На 30 июня 2019 года инвестиционная недвижимость и помещения, занимаемые владельцем, со справедливой стоимостью 3 201 087 тыс. долл. США и 21 813 тыс. долл. США соответственно (31 декабря 2018 года: 3 197 268 тыс. долл. США и 21 952 тыс. долл. США соответственно), а также связанная с ними арендованная земля и выручка от аренды были предоставлены в качестве обеспечения по кредитам и займам (Примечания 6 и 9). Информация о залоге акций дочерних предприятий Группы в качестве обеспечения раскрыта также в Примечании 1.

Согласно подписанным с банком кредитным договорам, Группа не имеет залогов по денежным средствам, однако возможны ограничения по депозитным счетам. При нарушении Группой условий договоров (отсутствие платежей по кредитному договору) банк вправе списывать сумму долга с таких счетов. По состоянию на 30 июня 2019 года все платежи были своевременно осуществлены и ограничения банка не применялись.

По состоянию на 30 июня 2019 года жилая недвижимость в сумме 9 075 тыс. долл. США была предоставлена в качестве обеспечения по кредитам и займам (Примечание 9).

Все акции Ratado Holding Limited (холдинговая компания для дочерних компаний Группы, владеющая недвижимостью «Вивальди», «Лайтхаус», «Серебряный Город», «Дукат III», «Легенда Цветного», «Белая Площадь» и «Белый Камень» (Примечание 1)), были переданы в залог по кредитному договору на сумму 175 миллионов долларов США компанией, контролируемой предыдущим Конечным контролирующим акционером (Примечание 1). Также см. Примечание 1 для получения информации об акциях дочерних предприятий Группы и Примечание 11 для получения информации о гарантиях.

По результатам судебного разбирательства между некоторыми финансовыми организациями и компаниями под контролем предыдущего 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 30 июня 2019 года Группа признала резерв в размере 44 984 тыс. долл. США (31 декабря 2018 года: 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 9).

В отношении Заемных средств, 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 30 июня 2019 года и 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 30 июня 2019 года и 31 декабря 2018 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.

17 Условные и договорные обязательства, операционные риски (продолжение)

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

По состоянию на 30 июня 2019 года и 31 декабря 2018 года, Группа не имела договоров процентного свопа.

По состоянию на 30 июня 2019 года у Группы имелись договоры о плавающей процентной ставке с фиксированным максимумом на общую номинальную сумму 243 934 тыс. долл. США (31 декабря 2018 года: 298 430 тыс. долл. США), в соответствии с которыми Группа зафиксировала максимальный размер плавающей части процентной ставки. По состоянию на 30 июня 2019 года положительная справедливая стоимость данных договоров составляла 97 тыс. долл. США (31 декабря 2018 года: 672 тыс. долл. США).

На 30 июня 2019 года у Группы имелся договор валютного свопа на общую номинальную сумму 178 643 тыс. долл. США (11 268 023 тыс. руб.) (31 декабря 2018 года: 162 198 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 30 июня 2019 года отрицательная справедливая стоимость данного договора составляла 1 662 тыс. долл. США (31 декабря 2018 года: 25 182 тыс. долл. США).

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

Оценка объектов инвестиционной недвижимости. Справедливая стоимость инвестиционной недвижимости представляет собой оценку Уровня 3. При определении

Группа O1 Properties

Примечания к сокращенной консолидированной промежуточной финансовой информации (неаудировано) – 30 июня 2019 года

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. Оценка «Невис» была проведена с использованием метода сравнения продаж. 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 2018 году.

18 Справедливая стоимость (продолжение)

В таблице ниже перечислены методы оценки и исходные данные, использованные в оценке справедливой стоимости инвестиционной недвижимости по состоянию на 30 июня 2019 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	
Инвестиционная недвижимость, приносящая доход	Метод дисконтированных денежных потоков	Ставки дисконтирования	10.0 -	+10 %	(160 100)	3 198 800	
			12.0%	-10 %	172 000		
		Расчетная стоимость аренды	240-620				217 400
			долл. США/ м2	+10 %	(217 100)		
			Ставки капитализации при выходе из участия в капитале	8.25 -	-10 %		(169 300)
			9.75%	+10 %	207 500		
Инвестиционная недвижимость на стадии строительства	Метод дисконтированных денежных потоков	Ставки дисконтирования	17.0% -	+10 %	(3 840)	24 100	
			20.0%	-10 %	4 240		
		Расчетная стоимость аренды/Расчетная цена за 1 м2	300-2 100				8 670
			долл. США/ м2	+10 %	(8 760)		
			Ставки капитализации при выходе из участия в капитале	9.0%	-10 %		(3 300)
				+10 %	4 000		
		-10 %					
Итого справедливая стоимость инвестиционной недвижимости согласно отчетам по оценке на 30 июня 2019 года (Примечание 6)						3 222 900	

В таблице ниже перечислены методы оценки и исходные данные, использованные в оценке справедливой стоимости инвестиционной недвижимости, в том числе помещений, 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	
Инвестиционная недвижимость, приносящая доход	Метод дисконтированных денежных потоков	Ставки дисконтирования	10.0 -	+10 %	(159 900)	3 195 200	
			12.0%	-10 %	171 400		
		Расчетная стоимость аренды	240-620				247 800
			долл. США/ м2	+10 %	(247 300)		
			Ставки капитализации при выходе из участия в капитале	8.25 -	-10 %		(168 900)
			9.75%	+10 %	206 500		
Инвестиционная недвижимость на стадии строительства	Метод дисконтированных денежных потоков	Ставки дисконтирования	17.0-20.0%	+10 %	(3 730)	9 500	
			290-2100	-10 %	4 230		
		Расчетная цена за 1 м2	долл. США/ м2	+10 %	9 610		
				-10 %	(9 500)		

Группа O1 Properties**Примечания к сокращенной консолидированной промежуточной финансовой информации (неаудировано) – 30 июня 2019 года**

денежных потоков	Расчетная стоимость аренды/Расчетная цена за 1 м2	м2				
	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
(Примечание 6)**

3 219 220

Информация об изменениях справедливой стоимости инвестиционной недвижимости приведена в Примечании 6. Чувствительность оценки справедливой стоимости к изменениям исходных данных определяется с помощью корректировки переменной величины и на основе допущения о том, что прочие переменные остаются без изменений.

В течение шести месяцев, закончившихся 30 июня 2019 года и 2018 года, реклассификации до Уровня 3 или с этого уровня не проводились.

18 Справедливая стоимость (продолжение)

Вся прибыль/(убыток) 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/(убыток) 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 30 июня 2019 года находилась в диапазоне от 4% до 17% в год (31 декабря 2018 года – от 4% до 14% в год).

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 (31 декабря 2018 года – от 4.45% до 14% в год).

Финансовые инструменты, учитываемые по справедливой стоимости. На 30 июня 2019 года и 31 декабря 2018 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 17.

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

Тыс. долл. США	30 июня 2019 года		31 декабря 2018 года	
	Справедливая стоимость	Балансовая стоимость	Справедливая стоимость	Балансовая стоимость
Займы выданные (Уровень 3)	199 944	200 042	227 709	227 496
Торговая и прочая дебиторская задолженность (Уровень 3)	52 635	52 635	11 450	11 450
Денежные средства и их эквиваленты (Уровень 2)	40 683	40 683	39 787	39 787
Банковские кредиты (Уровень 3)	2 186 027	2 167 868	2 045 522	1 996 460
Займы, полученные от других компаний и физических лиц (Уровень 3)	4 383	4 507	970	1 132
Облигации ММВБ ЕВРО (Уровень 3)	387 306	387 306	385 224	385 224
Облигации ММВБ РУБ (Уровень 3)	38 359	37 142	35 649	33 282
Еврооблигации (Уровень 3)	375 053	344 665	375 031	351 747
Обязательства по аренде (Уровень 3)	25 262	25 262	23 000	23 000
Депозиты арендаторов (Уровень 3)	46 482	45 250	45 594	44 234
Торговая и прочая кредиторская задолженность (Уровень 3)	12 482	12 482	12 655	12 655

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

19 Операции со связанными сторонами

Для целей данной сокращенной консолидированной промежуточной финансовой информации 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.

19 Операции со связанными сторонами (продолжение)

Ниже указаны остатки по расчетам по операциям со связанными сторонами:

	30 июня 2019 года			31 декабря 2018 года		
	Непосредственные акционеры (исключая ключевой управленческий персонал)	Компании, находящиеся под значительным влиянием конечного контролирующего акционера	Ключевой управленческий персонал	Непосредственные акционеры (исключая ключевой управленческий персонал)	Компании, находящиеся под значительным влиянием конечного контролирующего акционера	Ключевой управленческий персонал
<i>Тыс. долл. США</i>						
Торговая и прочая дебиторская задолженность	42 733	-	-	-	-	-
Торговая и прочая кредиторская задолженность	-	-	(430)	-	-	(579)
Дивиденды	(222)	(1 364)	-	(221)	(1 364)	-

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

	За шесть месяцев, закончившихся 30 июня				2018 года			
	2019 года		Совместное предприятие	Ключевой управленческий персонал	2018 года		Совместное предприятие	Ключевой управленческий персонал
Непосредственные акционеры (исключая ключевой управленческий персонал)	Компании, находящиеся под значительным влиянием конечного контролирующего акционера	Непосредственные акционеры (исключая ключевой управленческий персонал)			Компании, находящиеся под значительным влиянием конечного контролирующего акционера			
<i>Тыс. долл. США</i>								
Арендный доход	-	-	-	-	-	823	502	-
Заработная плата и премии	-	-	-	(107)	-	-	-	(599)
Прочие операционные расходы	-	-	-	(74)	-	-	-	-
Отчисления на социальные нужды	-	-	-	(16)	-	-	-	-
Процентные доходы	-	53	-	-	136	-	5 475	-
Процентные расходы	-	-	-	-	(26)	(208)	(62)	-

19 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, 10 и 11).

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

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

20 Приобретения и выбытия.

Выбытие «Заречье». 15 июня 2018 года Группа продала 100-процентную долю участия в капитале Filmotinia Ventures LTD (Кипр), которой принадлежит 100-процентная доля участия в капитале ООО «Заречье» (Россия), компании, которая владеет офис-центром «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	-
С учетом: реклассификации 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

20 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	-
С учетом: реклассификации 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 Nezorol Limited (Кипр) и Merissania Limited (Кипр). Nezorol 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).

Группа O1 Properties

Примечания к сокращенной консолидированной промежуточной финансовой информации (неаудировано) – 30 июня 2019 года

20 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 выбывших дочерних предприятий	(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 году 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 ее 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.

21 События после отчетной даты

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

В июле 2019 года Группа заключила дополнительное соглашение к своему первоначальному кредитному договору с банком с целью увеличения общей суммы кредитной линии в размере 500 000 тыс. руб. (эквивалент 7 927 тыс. долл. США по курсу на конец периода в шесть месяцев 2019 года).

В июле 2019 года Группа изменила обеспеченную кредитную линию с номинальной непогашенной суммой основного долга в размере 145 143 тыс. долл. США. Срок погашения новой кредитной линии, деноминированной в евро, составляет пять лет.

В июле 2019 года Группа изменила обеспеченную кредитную линию с номинальной непогашенной суммой основного долга в размере 223 280 тыс. долл. США. Срок погашения двух новых кредитных линий, деноминированных в рублях (50%) и евро (50%), составляет пять лет.

В августе 2019 года Группа изменила обеспеченную кредитную линию с номинальной непогашенной суммой основного долга в размере 149 812 тыс. долл. США. Срок погашения двух

Группа O1 Properties

Примечания к сокращенной консолидированной промежуточной финансовой информации (неаудировано) – 30 июня 2019 года

новых кредитных линий, деноминированных в рублях (50%) и евро (50%), составляет пять лет.

В августе 2019 года было подписано новое соглашение на получение кредита от банка с номинальной непогашенной суммой основного долга в размере 7 150 000 тыс. руб. (эквивалент 113 356 тыс. долл. США на конец периода в шесть месяцев 2019 года). Целью данного кредита было рефинансирование существующей кредитной линии. Срок погашения кредита составляет пять лет.

В августе 2019 года Группа погасила обеспеченную кредитную линию с номинальной непогашенной суммой основного долга в размере 5 668 тыс. долл. США (эквивалент 6 454 тыс. долл. США по курсу на конец периода в шесть месяцев 2019 года).