

# ***Группа О1 Пропертиз***

Годовой отчет и Консолидированная финансовая отчетность

31 декабря 2014 года

## Содержание

### Годовой отчет совета директоров

Совет директоров и другие служащие.....	1
Годовой отчет совета директоров.....	2

### ОТЧЕТ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

### КОНСОЛИДИРОВАННАЯ ФИНАНСОВАЯ ОТЧЕТНОСТЬ

Консолидированный отчет о финансовом положении.....	6
Консолидированный отчет о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе .....	8
Консолидированный отчет об изменениях в капитале .....	9
Консолидированный отчет о движении денежных средств.....	10

### ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ

1	Общая информация .....	12
2	Экономическая среда, в которой Группа осуществляет свою деятельность.....	16
3	Основа подготовки финансовой отчетности и основные положения учетной политики .....	17
4	Важные бухгалтерские оценки и профессиональные суждения в применении учетной политики.....	42
5	Применение новых или пересмотренных стандартов и разъяснений .....	44
6	Информация по сегментам .....	47
7	Основные средства .....	47
8	Инвестиционное имущество .....	49
9	Инвестиции в ассоциированные компании и совместные предприятия.....	51
10	Займы выданные.....	51
11	Торговая и прочая дебиторская задолженность .....	52
12	Денежные средства и их эквиваленты .....	53
13	Заимствования .....	53
14	Торговая и прочая кредиторская задолженность и прочие обязательства.....	59
15	Акционерный капитал и эмиссионный доход.....	60
16	Чистый арендный доход .....	63
17	Общие административные расходы и прочие операционные расходы.....	64
18	Финансовые доходы и расходы .....	64
19	Налог на прибыль.....	65
20	Управление финансовыми рисками .....	67
21	Управление капиталом .....	73
22	Условные и договорные обязательства и операционные риски.....	74
23	Оценка по справедливой стоимости .....	74
24	Представление финансовых инструментов по категориям оценки.....	84
25	Операции со связанными сторонами .....	84
26	Неконтролирующая доля.....	86
27	Приобретения и выбытия .....	86
28	События после окончания отчетного периода .....	97

## СОВЕТ ДИРЕКТОРОВ И ИНЫЕ СЛУЖАЩИЕ

<b>Совет директоров:</b>	Дмитрий Минц Томаш Замяра Майкл Стентон Александр Островский Ричард Грегсон Тимоти Фенвик Джон Накос Константин Янаков Норберт Кикум
<b>Секретарь:</b>	Теонитса Константину
<b>Независимые аудиторы:</b>	ПрайсвотерхаусКуперс, Кипр Сертифицированные публичные бухгалтеры и Зарегистрированные Аудиторы
<b>Зарегистрированный офис:</b>	18 Спиру Киприану 2 этаж 1075 Никосия Кипр
<b>Обслуживающие Банки:</b>	Банк Кипра ЮБС АГ Русский Коммерческий Банк (Кипр) Лтд Кредит Европа Банк Н.В. ЛГТ Банк ЛТД
<b>Регистрационный номер:</b>	HE 272334

## ГОДОВОЙ ОТЧЕТ СОВЕТА ДИРЕКТОРОВ

Совет Директоров представляет свой отчет и проаудированную консолидированную финансовую отчетность О1 Пропертиз Лимитед («Компания») и ее дочерних компаний («Группа») за год, закончившийся 31 декабря 2014 года

### Учреждение и статус

О1 Пропертиз Лимитед была зарегистрирована на Кипре 24 августа 2010 года как общество с ограниченной ответственностью в соответствии с положениями Закона о компаниях Кипра, Глава. 113. 28 марта 2012 Компания был преобразована из общества с ограниченной ответственностью в публичное общество с ограниченной ответственностью под названием О1 Пропертиз ПЛК. 10 июля 2012 года Компания была снова переименована из публичного общества с ограниченной ответственностью в общество с ограниченной ответственностью под названием О1 Пропертиз Лимитед.

### Основная деятельность

Основными видами деятельности Компании являются осуществление и реализация инвестиций. Группа работает на рынке недвижимости России. В частности Группа ориентирована на покупку активов и девелоперских проектов в Российской Федерации для получения прибыли от их деятельности.

### Обзор развития и текущей позиции Компании и описание основных рисков и неопределенностей

Прибыль Группы в году, завершившимся 31 декабря 2014 года составила 94 417 тысяч долларов США (2013 год: 197 731 тысяч долларов США) при этом совокупный убыток за год составляет 328 552 тысяч долларов США (2013 год: совокупный доход составил 110 112 тысяч долларов США). По состоянию на 31 декабря 2014 года общая сумма активов Группы составили 4 439 590 тысяч долларов США и сумма капитала составила 1 183 837 тысяч долларов США (31 декабря 2013 года: 4 681 187 тысяч долларов США и 1 588 390 тысяч долларов США соответственно). Развитие Группы по настоящую дату, финансовые результаты и положение, как указано в консолидированной финансовой отчетности, являются удовлетворительными.

Основные риски и неопределенности, с которыми сталкивается Группа, и принятые меры по управлению этими рисками, описаны в примечаниях 2, 4, 20, 21 и 22 в консолидированной финансовой отчетности.

### Результаты и Дивиденды

Результаты Группы за год, закончившийся 31 декабря 2014 года, изложены на странице 7. В течение 2014 года Директора одобрил выплату дивидендов в размере 84 515 тысяч долларов США. Кроме того, дочерние компании Группы выплатили дивиденды в размере 23 503 тысяч долларов США не контролирующим сторонам. Информация о дивидендах, утвержденных в течение года, указана в примечании 15.

### Уставный капитал

Информация об изменениях уставного капитала Компании в течение года указана в Примечании 15.

### Совет Директоров

Члены Совета Директоров Компании на дату настоящего отчета указаны на странице 1.

Не было никаких изменений в составе Совета директоров начиная с 1 января 2014 года за исключением марта 2014 года и января 2015 года, когда новыми директорами были назначены г-н Константин Янаков и г-н Норберт Кикум соответственно единогласным решением Совета директоров Компании в соответствии с Уставом Компании.

Интересы членов Совета директоров в уставном капитале Компании, раскрыты в примечании 25 к консолидированной финансовой отчетности.

## ГОДОВОЙ ОТЧЕТ СОВЕТА ДИРЕКТОРОВ (Продолжение)

### Существенные события после отчетной даты

Существенные события. Которые произошли после даты составления отчетности, указаны в примечании 28 к консолидированной финансовой отчетности.

### Филиалы и представительства

В течение года, закончившегося 31 декабря 2014 года, Компания не имела филиалов или представительств

### Независимые аудиторы

Независимые аудиторы, ПрайсвотерхаусКуперс Лимитед, выразили свою готовность продолжать осуществление аудиторских услуг и решение об уполномочивании Совета Директоров определить их вознаграждение будет предложено для принятия ежегодному общему собранию акционеров

От Совета Директоров,  
\_\_\_\_\_ апрель 2015 года

---

Дмитрий Минц, Директор



## **Отчет независимого аудитора**

**Участникам компании «O1 Пропертиз Лимитед» /O1 Properties Limited/**

### **Заключение по консолидированной финансовой отчетности**

Мы провели аудит прилагаемой консолидированной финансовой отчетности компании «O1 Пропертиз Лимитед» («Компания») и ее дочерних компаний (совместно с Компанией – «Группа»), которая состоит из консолидированной отчетности о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2014 г., а также консолидированных отчетов о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе, об изменениях капитала и о движении денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, а также краткого изложения существенных принципов бухгалтерского учета и прочей пояснительной информации.

#### *Ответственность Совета директоров за консолидированную финансовую отчетность*

Совет директоров несет ответственность за составление и достоверность указанной консолидированной финансовой отчетности в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО), принятыми Европейским Союзом, и требованиями законодательства Республики Кипр: Закон о компаниях Республики Кипр, Глава 113 и за систему внутреннего контроля, который Совет Директоров считает необходимой для составления консолидированной финансовой отчетности, не содержащей существенных искажений в результате недобросовестных действий или ошибок.

#### *Ответственность аудитора*

Наша ответственность заключается в выражении мнения о данной консолидированной финансовой отчетности на основе проведенного нами аудита. Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита. Данные стандарты требуют соблюдения применимых этических норм, а также планирования и проведения аудита таким образом, чтобы получить достаточную уверенность в том, что консолидированная финансовая отчетность не содержит существенных искажений.

Аудит включает проведение процедур, направленных на получение аудиторских доказательств, подтверждающих числовые показатели в консолидированной финансовой отчетности и раскрытие в ней информации. Выбор процедур зависит от профессионального суждения аудитора, включая оценку рисков существенного искажения консолидированной финансовой отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок. В процессе оценки этих рисков аудитор рассматривает систему внутреннего контроля за составлением и достоверностью консолидированной финансовой отчетности, чтобы разработать аудиторские процедуры, соответствующие обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля. Аудит также включает оценку надлежащего характера применяемой учетной политики и обоснованности бухгалтерских оценок, сделанных Советом директоров, а также оценку представления консолидированной финансовой отчетности в целом.

Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства дают достаточные и надлежащие основания для выражения нашего мнения.



### *Мнение*

По нашему мнению, консолидированная финансовая отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Группы по состоянию на 31 декабря 2014 года, а также ее финансовые результаты и движения за год, заканчивающийся на указанную дату в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО), принятыми Европейским Союзом и отвечает требованиям законодательства Республики Кипр: Закон о компаниях Республики, Глава 113.

#### *Отчет о соблюдении прочих требований законодательства*

В соответствии с дополнительными требованиями Законов 2009 г. и 2013 г. об аудиторах и обязательном аудите годовой и консолидированной отчетности мы сообщаем о следующем:

- Мы получили всю информацию и пояснения, которые мы считаем необходимым для целей нашего аудита.
- По нашему мнению, Компания ведет бухгалтерский учет надлежащим образом, насколько мы можем судить из проверки нами бухгалтерских книг.
- Консолидированная финансовая отчетность Компании соответствует данным бухгалтерского учета.
- По нашему мнению и в соответствии с имеющейся у нас информацией и полученными разъяснениями, настоящая консолидированная финансовая отчетность содержит информацию, предоставление которой необходимо в соответствии с Законом о Компаниях Республики Кипр, глава 113, подготовленную в соответствии с требованиями этого закона.
- По нашему мнению, информация, представленная в отчете Совета Директоров, соответствует консолидированной финансовой отчетности.

### *Прочие вопросы*

Настоящий отчет, включая мнение аудитора, было подготовлено только для участников Компании как органа в соответствии с разделом 34 Законов 2009 г. и 2013 г. об аудиторах и обязательном аудите годовой и консолидированной отчетности, и ни для какой иной цели. Выражая настоящее мнение, мы не принимаем и не берем на себя никакой ответственности в отношении любой иной цели или перед любым иным лицом, которое может ознакомиться с настоящим отчетом.

Джордж С. Казамиц  
Сертифицированный бухгалтер и зарегистрированный  
аудитор  
от имени и по поручению

компании «ПрайсвогтерхаусКуперс Лимитед» /PricewaterhouseCoopers Limited/,  
Сертифицированные бухгалтеры и зарегистрированные аудиторы

30 Апреля 2015

**Группа О1 Пропертиз**  
**Консолидированный отчет о финансовом положении**

<i>В тысячах долларов США</i>	Примечание	31 декабря 2014 года	31 декабря 2013 года (Пересчитанное)	1 января 2013 года (Пересчитанное)
<b>АКТИВЫ</b>				
<b>Долгосрочные активы</b>				
Основные средства	7	22 866	24 630	23 336
Инвестиционное имущество	8	4 020 665	4 172 500	2 639 912
Инвестиции в ассоциированное предприятие	9	-	-	10 199
Инвестиции в совместные компании	9	7 099	11 484	-
Выданные займы	10	44 243	16 615	23 032
Авансы и расходы будущих периодов		3 773	4 093	7 157
НДС к возврату		257	9 469	6 984
Отложенные налоговые активы	19	53 845	-	-
<b>Итого долгосрочные активы</b>		<b>4 152 748</b>	<b>4 238 791</b>	<b>2 710 620</b>
<b>Краткосрочные активы</b>				
Производные финансовые инструменты	22	5 139	14 043	-
Запасы		-	1 245	336
Выданные займы	10	-	1 564	504
Авансы и расходы будущих периодов		10 745	33 798	6 340
НДС к возврату		2 530	1 314	17 131
Дебиторская задолженность	11	74 792	286 810	37 653
Текущий налог на прибыль		6 678	11 716	399
Денежные средства и эквиваленты	12	186 958	75 881	54 769
Активы, удерживаемые к продаже	27	-	16 025	-
Долгосрочные активы, классифицированные для продажи		-	-	343 285
<b>Итого краткосрочные активы</b>		<b>286 842</b>	<b>442 396</b>	<b>460 417</b>
<b>ИТОГО АКТИВЫ</b>		<b>4 439 590</b>	<b>4 681 187</b>	<b>3 171 037</b>
<b>ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
<b>Долгосрочные обязательства</b>				
Заемные средства	13	2 597 615	2 664 705	1 403 507
Депозиты арендаторов		56 958	53 375	34 315
Отложенные налоговые обязательства	19	214 331	94 885	41 929
<b>Итого долгосрочные обязательства</b>		<b>2 868 904</b>	<b>2 812 965</b>	<b>1 479 751</b>
<b>Краткосрочные обязательства</b>				
Заемные средства	13	224 640	133 107	281 096
Производные финансовые инструменты	22	6 680	8 931	16 033
Депозиты арендаторов		6 952	6 195	11 234
Отложенный доход от аренды		88 395	87 781	71 413
Текущие налоговые обязательства		696	1 917	2 964
Кредиторская и иная задолженность и иные обязательства	14	59 486	41 901	67 935
Обязательства. Напрямую связанные с долгосрочными активами, классифицированные для продажи		-	-	229 117
<b>Итого краткосрочные обязательства</b>		<b>386 849</b>	<b>279 832</b>	<b>679 792</b>
<b>ИТОГО ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>		<b>3 255 753</b>	<b>3 092 797</b>	<b>2 159 543</b>
<b>КАПИТАЛ</b>				
Акционерный капитал и Премия по акциям	15	1 076 627	1 072 145	639 814
Резерв переоценки основных средств	7	13 371	3 619	-
Резервы по перерасчету в валюту представления		(511 122)	(113 589)	(22 459)
Нераспределенная прибыль		552 835	540 090	394 053
<b>Капитал, относящийся к собственникам Компании</b>		<b>1 131 711</b>	<b>1 502 265</b>	<b>1 011 408</b>
Неконтролирующая доля	26	52 126	86 125	86
<b>ИТОГО КАПИТАЛ</b>		<b>1 183 837</b>	<b>1 588 390</b>	<b>1 011 494</b>
<b>ИТОГО ОБЯЗАТЕЛЬСТВА И КАПИТАЛ</b>		<b>4 439 590</b>	<b>4 681 187</b>	<b>3 171 037</b>

**Группа О1 Пропертиз**  
**Консолидированный отчет о финансовом положении**

---

**Примечание: Капитал до начисления отложенного налога**

<i>В тысячах долларов США</i>	<b>31 декабря 2014 года</b>	<b>31 декабря 2013 года (Пересчитанное)</b>	<b>1 января 2013 года (Пересчитанное)</b>
Капитал до начисления отложенного налога, относящийся к:			
- Акционерам Компании	1 282 182	1 598 432	1 078 338
- Неконтролирующей доле	66 850	86 388	86
<b>Итого капитал до начисления отложенного налога:</b>	<b>1 349 032</b>	<b>1 684 820</b>	<b>1 078 424</b>
Отложенные налоговые активы	53 845	-	-
Отложенный налог на прибыль (включая налог, относящийся к активам, удерживаемым для продажи)	(214 331)	(94 885)	(66 930)
Доля в отложенных налоговых обязательствах совместных предприятий	(4 709)	(1 545)	-
<b>Итого капитал</b>	<b>1 183 837</b>	<b>1 588 390</b>	<b>1 011 494</b>

Одобрено к выпуску Советом Директором и подписано от его имени \_\_\_\_ апреля 2015 года.

\_\_\_\_\_  
Дмитрий Минц, Директор

\_\_\_\_\_  
Томаш Замяра, Директор

\_\_\_\_\_  
Александр Островский, Директор

\_\_\_\_\_  
Майкл Стентон, Директор

**Группа О1 Пропертиз**  
**Консолидированный отчет о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе**

<i>В тысячах долларов США</i>	Примечание	2014 год	2013 год (Пересчитанное)
Прибыль от аренды		412 475	341 773
Операционные расходы по инвестиционной собственности	16	(61 193)	(49 563)
<b>Чистая прибыль от аренды</b>	<b>16</b>	<b>351 282</b>	<b>292 210</b>
Чистая прибыль от переоценки инвестиционной собственности	8	1 991 603	286 422
Общехозяйственные и управленческие расходы	17	(32 433)	(32 348)
Прочие операционные расходы	17	(8 342)	(14 003)
Прочие операционные доходы		3 404	5 903
Чистая прибыль от выбытия дочерних компаний	27	84 930	27 508
Финансовые доходы	18	6 115	17 852
Финансовые расходы	18	(318 960)	(187 198)
Доля в деятельности ассоциированных предприятий	9	-	4 131
Доля в деятельности совместных предприятий	9	22 703	2 362
Чистый эффект от курсовых разниц	2	(1 690 102)	(138 530)
<b>Прибыль до налогообложения</b>		<b>410 200</b>	<b>264 309</b>
Расходы по налогу на прибыль	19	(315 783)	(66 578)
<b>Прибыль за год</b>		<b>94 417</b>	<b>197 731</b>
<b>Иной совокупный доход/(убыток):</b>			
Статьи, которые впоследствии могут быть реклассифицированы в прибыли или убытки:			
Результат пересчета финансовой операции по иностранным операциям в валюту финансовой отчетности		(404 881)	(90 216)
Доля в прочем совокупном убытке ассоциированных предприятий	9	-	(529)
Доля в прочем совокупном убытке совместных компаний	9	(27 840)	(493)
Статьи, которые не будут реклассифицированы в состав прибылей или убытков:			
Переоценка основных средств	7	13 095	3 619
Отложенные налоговые обязательства в результате переоценки основных средств	19	(3 343)	-
<b>Итого прочий совокупный убыток за год</b>		<b>(422 969)</b>	<b>(87 619)</b>
<b>Итого совокупный (убыток)/прибыль за год</b>		<b>(328 552)</b>	<b>110 112</b>
<b>прибыль/(убыток) относящийся :</b>			
- Собственникам компании		104 944	198 593
- неконтролирующей доле	26	(10 527)	(862)
<b>Итого совокупный (убыток)/ доход относящийся</b>			
- Собственникам компании		(282 837)	111 082
- неконтролирующей доле		(45 715)	(970)

**Примечание:** Итого совокупный доход за период до начисления расходов по отложенному налогу на прибыль

<i>В тысячах долларов США</i>	2014	2013 (Пересчитанное)
<b>Итого совокупный доход/(убыток) за год, до отложенного налога на прибыль, который относится на:</b>		
- Собственников компании	14 016	170 831
- неконтролирующую долю	(23 959)	(451)
<b>Итого совокупный доход / (убыток) за год, до начисления отложенного налога на прибыль</b>	<b>(9 943)</b>	<b>170 380</b>
Расходы по отложенному налогу на прибыль (включая долю в отложенном налоге на прибыль совместных предприятий)	(318 609)	(60 268)
<b>Итого совокупный убыток за период</b>	<b>(328 552)</b>	<b>110 112</b>

**Группа O1 Пропертиз**  
**Консолидированный отчетность об изменении капитала**

	Примечание	Причисляется собственникам компании					Итого	онтролирующая доля	Итого капитал
		Уставный капитал	Премия по акциям	Резерв по переоценки имущества	Резерв по конвертации валюты	Нераспределенная прибыль			
<i>В тысячах долларов США</i>									
<b>По состоянию на 1 января 2013 года (как было указано ранее)</b>		<b>668</b>	<b>639 146</b>	<b>-</b>	<b>(24 335)</b>	<b>461 468</b>	<b>1 076 947</b>	<b>86</b>	<b>1 077 033</b>
Эффект изменения учетной политики	3	-	-	-	1 876	(67 415)	(65 539)	-	(65 539)
<b>По состоянию на 1 января 2013 года (Пересчитанное)</b>		<b>668</b>	<b>639 146</b>	<b>-</b>	<b>(22 459)</b>	<b>394 053</b>	<b>1 011 408</b>	<b>86</b>	<b>1 011 494</b>
Прибыль/(убытки) за год (Пересчитанное)		-	-	-	-	198 593	198 593	(862)	197 731
Прочий совокупный доход/(убытки) за год (Пересчитанное)		-	-	3 619	(91 130)	-	(87 511)	(108)	(87 619)
<b>Итого совокупный доход/(убытки) за год (Пересчитанные)</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3 619</b>	<b>(91 130)</b>	<b>198 593</b>	<b>111 082</b>	<b>(970)</b>	<b>110 112</b>
Объединение бизнеса	15, 27	-	202 000	-	-	-	202 000	87 009	289 009
Изменения уставного капитала	15	204	-	-	-	-	204	-	204
Выпуск акций	15	151	224 849	-	-	-	225 000	-	225 000
Выпуск акций топ-менеджменту	15	2	5 125	-	-	-	5 127	-	5 127
Объявленные дивиденды	15	-	-	-	-	(52 556)	(52 556)	-	(52 556)
<b>По состоянию на 31 декабря 2013 года (Пересчитанное)</b>		<b>1 025</b>	<b>1 071 120</b>	<b>3 619</b>	<b>(113 589)</b>	<b>540 090</b>	<b>1 502 265</b>	<b>86 125</b>	<b>1 588 390</b>
Прибыль за год		-	-	-	-	104 944	104 944	(10 527)	94 417
Прочий совокупный доход (убыток) за год		-	-	9 752	(397 533)	-	(387 781)	(35 188)	(422 969)
<b>Итого совокупный доход (убыток) за год</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>9 752</b>	<b>(397 533)</b>	<b>104 944</b>	<b>(282 837)</b>	<b>(45 715)</b>	<b>(328 552)</b>
Объединение бизнеса	27	-	-	-	-	-	-	35 219	35 219
Выпуск акций топ-менеджменту	15	1	4 481	-	-	-	4 482	-	4 482
Объявленные дивиденды	15	-	-	-	-	(84 515)	(84 515)	(23 503)	(108 018)
Рыночная стоимость гарантий, выпущенных компаниям, контролируемым Конечным Контролирующим Акционером	22	-	-	-	-	(7 684)	(7 684)	-	(7 684)
<b>По состоянию на 31 декабря 2014 года</b>		<b>1 026</b>	<b>1 075 601</b>	<b>13 371</b>	<b>(511 122)</b>	<b>552 835</b>	<b>1 131 711</b>	<b>52 126</b>	<b>1 183 837</b>

**Группа О1 Пропертиз**  
**Консолидированный отчет о движении денежных средств**

<i>В тысячах долларов США</i>	Примечание	2014	2013 (Пересчитанное)
<b>Прибыль до налогообложения</b>		<b>410 200</b>	<b>264 309</b>
Корректировки на:			
Амортизацию	7, 17	715	824
Прибыль от переоценки инвестиционной собственности	8	(1 991 603)	(286 422)
Чистая прибыль от выбытия дочерних компаний		(84 930)	(27 508)
Финансовые расходы	18	318 960	187 198
Финансовые доходы	18	(6 115)	(17 852)
Доля в прибыли ассоциированных предприятий	9	-	(4 131)
Доля в прибыли совместных компаний	9	(22 703)	(2 363)
Чистый эффект от курсовых разниц		1 690 102	138 530
Прочие неденежные операционные расходы		7 889	11 691
<b>Потоки денежных средств от операционной деятельности до изменений оборотного капитала</b>		<b>322 515</b>	<b>264 277</b>
Чистое (увеличение)/уменьшение НДС к возмещению		(1 216)	15 817
Чистое (увеличение)/уменьшение дебиторской и иной задолженности		(3 685)	2 519
Чистое увеличение авансовых платежей		(1 724)	(1 108)
Чистое (уменьшение)/увеличение депозитов арендаторов		(674)	8 064
Чистое уменьшение отложенного дохода по аренде		(5 501)	(19 532)
Чистое уменьшение кредиторской и иной задолженности		(8 181)	(73 319)
Эффект от перевода в валюту отчетности		97 886	(9 968)
<b>Изменения в оборотном капитале</b>		<b>76 905</b>	<b>(77 526)</b>
Уплаченный налог на прибыль		(4 478)	(15 105)
<b>Чистая сумма денежных средств от операционной деятельности</b>		<b>394 942</b>	<b>171 645</b>
<b>Денежный поток (используемый в)от инвестиционной деятельности</b>			
Расходы по последующим расходам на инвестиционную собственность	8	(28 162)	(14 341)
Плата за аренду земли		(6 142)	(4 531)
Расходы на приобретение дочерних компаний	27	(6 999)	(98 010)
Отток денежных средств по приобретению долей в совместных компаниях	9,27	(752)	(3 319)
Доход от продажи акций в дочерних компаниях, за вычетом выбывших денежных средств	27	15 176	111 916
Уменьшение долгосрочного НДС к возмещению		9 996	13 837
Выданные займы		(70 281)	(128 546)
Погашение выданных займов		48 587	117 945
Погашение процентов		68	3 442
<b>Чистая сумма денежных средств, используемая в инвестиционной деятельности</b>		<b>(38 509)</b>	<b>(1 607)</b>
<b>Потоки денежных средств от финансовой деятельности</b>			
Поступления от выпуска акций	15	200 000	-
Поступления кредитов		221 733	732 422
Погашение кредитов		(335 815)	(682 151)
Выплата процентов		(192 551)	(151 233)
Выплаты по валютным деривативам		(82 648)	-
Выплата дивидендов	15	(61 853)	(52 556)
<b>Итого денежных средств, использованных для финансовой деятельности</b>		<b>(251 134)</b>	<b>(153 518)</b>
Влияние изменения обменного курса валют на денежные средства и их эквиваленты		5 778	(403)
<b>Чистое увеличение денежных средств и их эквивалентов</b>		<b>111 077</b>	<b>16 117</b>
Денежные средства и их эквиваленты на начало года		75 881	59 764
<b>Денежные средства и их эквиваленты на конец года</b>	12	<b>186 958</b>	<b>75 881</b>

Информацию о существенных неденежных сделках раскрыты в примечаниях 15 и 27

## 1 Общая информация

Настоящая консолидированная финансовая отчетность была подготовлена в соответствии с международными стандартами финансовой отчетности, принятыми Европейским союзом («ЕС») и требованиями закона о компаниях Кипра, Глава 113, в отношении О1 Пропертиз Лимитед («Компания») и ее дочерних компаний («Группа»)

Компания была зарегистрирована как компания с ограниченной ответственностью 24 августа 2010 года и находится на Кипре. Адрес зарегистрированного офиса - 18, Спиру Киприану, 2-й этаж, 1075 Никосия, Кипр.

По состоянию на 31 декабря 2014 года основными непосредственными акционерами Компании были Нори Холдинг Лимитед (Кипр), которая владеет 100% акций класса А (31 декабря 2013 года: 100% акций класса А принадлежали Нори Холдинг Лимитед) и Сентимила Сервисиз Лтд (Кипр) которой принадлежит 56.367% акций класса Б (31 декабря 2013 года: 54.478% и 44.888% акций класса Б принадлежали Сентимила Сервисиз Лтд и Конистон Менеджмент Лимитед (БВО) соответственно). На 31 декабря 2014 года иные владельцы акций класса Б включают ИСТ Холдинг Лтд (Кипр), Голдман Сакс Интернешнл (СК) и некоторые члены ключевого управленческого персонала. Группа окончательно контролируется Борисом Минцем, гражданином Российской Федерации (Конечный Контролирующий Акционер). См. Примечание 15 для уточнения различий в правах и обязанностях по акциям класса А и Б.

**Основные направления деятельности:** основными направлениями деятельности Компании являются осуществление и реализация инвестиций. Группа работает в основном на рынке Российской недвижимости. Для сведений в части сегмента деятельности обратитесь к Примечанию 6.

На 31 декабря 2014 года — долгосрочный корпоративный кредитный рейтинг Компании, присвоенный международным агентством Standard & Poor's является В+ (2013 год: В+)

На 31 декабря 2014 года консолидированными дочерними компаниями и совместными предприятиями Группы являлись:

Юридическое лицо	Страна учреждения	Основная деятельность	% фактического владения на 31 декабря 2014 года	% фактического владения на 31 декабря 2013 года
АВИОН КОРПОРАЙТ БИЗНЕС ЦЕНТР (КИПР) ЛИМИТЕД	Кипр	Инвестиционная собственность	100 <sup>1</sup>	100 <sup>1</sup>
ОАО АЛМОС (Примечание 27)	Российская Федерация	Инвестиционная собственность	82.34	-
ОАО Большевик (Примечание 27)	Российская Федерация	Инвестиционная собственность	49.81 <sup>5</sup>	49.81 <sup>5</sup>
БИЗНЕС ЦЕНТР СТАНИСЛАВСКИЙ (КИПР) ЛИМИТЕД	Кипр	Инвестиционная собственность	100 <sup>1</sup>	100 <sup>1</sup>
ФАЙНЕНС МАРЕККОН ЛТД	Кипр	Инвестиционная собственность	50+1 акция <sup>5</sup>	50+1 акция
ООО Фирма МОРАВА (Примечание 27)	Российская Федерация	Инвестиционная собственность	85	85
ООО Гашека Риэлти	Российская Федерация	Инвестиционная собственность	100 <sup>1</sup>	100 <sup>1</sup>
ГОЛДСТАЙЛ ХОЛДИНГС ЛИМИТЕД (Примечание 26,27)	Кипр	Инвестиционная собственность	50.5 <sup>1</sup>	50.5 <sup>1</sup>
КРУГОЗОР БИЗНЕС ЦЕНТР (КИПР) ЛИМИТЕД	Кипр	Инвестиционная собственность	100 <sup>1</sup>	100 <sup>1</sup>
ООО КВАРТАЛ 674-675 (Примечание 27)	Российская Федерация	Инвестиционная собственность	66.7 <sup>1</sup>	66.7 <sup>1</sup>
Ле Фортако Лимитед	Кипр	Инвестиционная собственность	100 <sup>1</sup>	100 <sup>1</sup>
ЛЕВИСОМА ТРЭЙДИНГ ЛИМИТЕД	Кипр	Инвестиционная собственность	100 <sup>1</sup>	100 <sup>1</sup>
ООО Левиум (Примечание 26,27)	Российская Федерация	Инвестиционная собственность	50.52 <sup>1</sup>	-
МЕРИССАНИЯ ХОЛДИНГ ЛИМИТЕД	Кипр	Инвестиционная собственность	50+1 акция <sup>5</sup>	-

**Группа О1 Пропертиз**

**Примечания к консолидированной финансовой отчетности – 31 декабря 2014 года**

МЕРВИТА ХОЛДИНГЗ ЛИМИТЕД	Кипр	Инвестиционная собственность	100 <sup>1</sup>	100 <sup>1</sup>
МЕТЕОЛУК ИНВЕСТМЕНТС ЛИМИТЕД	Кипр	Инвестиционная собственность	100 <sup>1</sup>	100 <sup>1</sup>
НЕЗОРАЛ ЛТД ПИАНКОНЕРО ИНВЕСТМЕНТС ЛИМИТЕД	Кипр	Инвестиционная собственность	50+1 акция <sup>5</sup>	50+1 акция
ООО Серебряный город	Российская Федерация	Инвестиционная собственность	100 <sup>1</sup>	100 <sup>1</sup>
ЦОРТИС ЛИМИТЕД	Кипр	Инвестиционная собственность	100 <sup>1</sup>	100 <sup>1</sup>
ООО ВКС ИНВЕСТ (Примечание 27)	Российская Федерация	Инвестиционная собственность	100	100
АФЕЛМОР ОВЕРСИЗ ЛИМИТЕД (Примечание 27)	Кипр	Холдинговая компания	66.7 <sup>1</sup>	66.7 <sup>1</sup>
АМОТИЛЛА ХОЛДИНГ ЛИМИТЕД	Кипр	Холдинговая компания	100 <sup>1</sup>	100 <sup>1</sup>
АРГАМ ЛИМИТЕД	Кипр	Холдинговая компания	100 <sup>1</sup>	100
АСАБЕЛЛЬ ЛИМИТЕД	Кипр	Холдинговая компания	50+1 акция <sup>5</sup>	50+1 акция
БАРКМИР ЛИМИТЕД (Примечание 27)	Кипр	Холдинговая компания	100	-
Бэйроуд Груп Лимитед (Примечание 27)	Британские Виргинские Острова	Холдинговая компания	50+1 акция <sup>5</sup>	50+1 акция
БИТЛЕНА ХОЛДИНГЗ ЛИМИТЕД	Кипр	Холдинговая компания	100	100
БЛАНДИД ЛИМИТЕД	Кипр	Холдинговая компания	100	100
СЕЛЕРА КОРПОРЕЙШН	Британские Виргинские Острова	Холдинговая компания	100	100

## 1 Общая информация (Продолжение)

Юридическое лицо	Страна учреждения	Основная деятельность	% эффективного владения 31 декабря 2014	% эффективного владения 31 декабря 2013
СЕМВЕРТИА ИНВЕСТМЕНТС ЛТД (Примечание 27)	Кипр	Холдинговая компания	100	100
Коллинз Крест Лимитед	Британские	Холдинговая компания		
ФРЕЙМУН ЛИМИТЕД	Виргинские Острова		100	100
ГРАНИСФОРТ ИНВЕСТМЕНТС ЛИМИТЕД (Примечание 26,27)	Кипр	Холдинговая компания	100 <sup>1</sup>	100 <sup>1</sup>
ГУНИЛЛА ЛИМИТЕД (Примечание 26,27)	Кипр	Холдинговая компания	50.52 <sup>1</sup>	-
ООО Исида (Примечание 26,27)	Российская Федерация	Холдинговая компания	50.5	50.5
ЛАБИУМО ХОЛДИНГС ЛТД (Примечание 26, 27)	Кипр	Холдинговая компания	50.52 <sup>1</sup>	-
ЛЕТВИОН ИНВЕСТМЕНТС ЛИМИТЕД	Кипр	Холдинговая компания	85	85
МАЙНСАЙН ЛМИТЕД	Кипр	Холдинговая компания	100	100
МИСТАЛЬДА ХОЛДИНГЗ ЛИМИТЕД (Примечание 26,27)	Кипр	Холдинговая компания	50.52 <sup>1</sup>	-
МОКАТИ ЛИМИТЕД	Кипр	Холдинговая компания	100	100
НАРВИ ФАЙНЕНС ЛИМИТЕД	Кипр	Холдинговая компания	50.5 <sup>1</sup>	50.5 <sup>1</sup>
ПАРЕМОС ЛИМИТЕД	Кипр	Холдинговая компания	100	100
КВОТЕКС ЛИМИТЕД	Кипр	Холдинговая компания	100 <sup>1</sup>	100 <sup>1</sup>
РАТАДО ХОЛДИНГ ЛИМИТЕД	Кипр	Холдинговая компания	100 <sup>4</sup>	100
САБАТОН ХОЛДИНГС ЛИМИТЕД	Кипр	Холдинговая компания	100	100
ШЕРИЗОН КЭПИТАЛ ЛИМИТЕД	Кипр	Холдинговая компания	100 <sup>1</sup>	100 <sup>1</sup>
СОЛОРИТА ХОЛДИНГ ЛИМИТЕД	Кипр	Холдинговая компания	50+1 акция <sup>5</sup>	50+1 акция
ТААВО ЭНТЕРПРАЙЗИС ЛИМИТЕД (Примечание 27)	Кипр	Холдинговая компания	85	85 <sup>3</sup>
ТАЛИСИЯ ИНВЕСТМЕНТС ЛИМИТЕД	Британские Виргинские Острова	Холдинговая компания	100	100
ТЕЛЧАР КОНСАЛТИНГ ЛИМИТЕД (Примечание 26,27)	Кипр	Холдинговая компания	50.5 <sup>1</sup>	50.5 <sup>1</sup>
ТАБИТ ХОЛДИНГС ЛИМИТЕД	Кипр	Холдинговая компания	100	100
ТЕОКРИСТЕЛ ЛИМИТЕД	Кипр	Холдинговая компания	100	100
ЮНИШУР ЛИМИТЕД (Примечание 26,27)	Кипр	Холдинговая компания	50.52 <sup>1</sup>	-
ВАЛНАЗ ИНВЕСТМЕНТС ЛИМИТЕД	Кипр	Холдинговая компания	100	100
ВИЕЛЛЕ ЛИМИТЕД (Примечание 26,27)	Кипр	Холдинговая компания	100	-
ВИВАЛЬДИ ХОЛДИНГС ЛИМИТЕД	Острова Кайман	Холдинговая компания	100 <sup>1</sup>	100 <sup>1</sup>
Уайт Эстейт Инвестментс Лимитед (Примечание 27)	Британские Виргинские Острова	Холдинговая компания	100	100
ВИЗГЕЙТ ХОЛДИНГ ЛИМИТЕД	Кипр	Холдинговая компания	100 <sup>1</sup>	100 <sup>1</sup>
БАЛАТОН ХОЛДИНГ САРЛ	Люксембург	Финансовая компания	100 <sup>1</sup>	-
БЕЛЕГАР ЛИМИТЕД	Кипр	Финансовая компания	100 <sup>1</sup>	100 <sup>1</sup>
ООО Констракшн-Инвест (Примечание 27)	Российская Федерация	Финансовая компания	50+1 акция	50+1 акция
ДИПОТРАВИ ХОЛДИНГС ЛИМИТЕД	Кипр	Финансовая компания	50+1 акция <sup>5</sup>	50+1 акция
Дискавери Рашн Риалти Павелецкая Проджект Лтд.	Острова Кайман	Финансовая компания	100	100
ИГЛМЕН ЛИМИТЕД	Кипр	Финансовая компания	100	100
ФАНДИН ИНВЕСТМЕНТС ЛИМИТЕД	Кипр	Финансовая компания	100	100
ГЛЕНСТОН ИНВЕСТМЕНТС ЛИМИТЕД	Британские Виргинские Острова	Финансовая компания	66.7 <sup>1</sup>	66.7 <sup>1</sup>
ГИЗОРАЛ ХОЛДИНГЗ ЛИМИТЕД	Кипр	Финансовая компания	50+1 акция	50+1 акция
ИНВЕРИ МЕНЕДЖМЕНТ ЛТД.	Британские Виргинские Острова	Финансовая компания	100	100
КИНЕВАРТ ИНВЕСТМЕНТС ЛИМИТЕД	Кипр	Финансовая компания	66.7 <sup>1</sup>	66.7 <sup>1</sup>
ЛОМНИЯ СЕРВИСИЗ ЛИМИТЕД	Кипр	Финансовая компания	100 <sup>1</sup>	100 <sup>1</sup>
МАРГО САРЛ (Примечание 26,27)	Люксембург	Финансовая компания	50.52 <sup>1</sup>	-
НАНЦИТ ЭНТЕРПРАЙЗИС ЛИМИТЕД	Кипр	Финансовая компания	100	100 <sup>1</sup>
НАЙТСКАЙ САРЛ	Люксембург	Финансовая компания	100 <sup>1</sup>	100 <sup>1</sup>
Сильвер Сити Файненс С.а р.л.	Люксембург	Финансовая компания	100 <sup>1</sup>	100 <sup>1</sup>
СТАБИЛАК ЛИМИТЕД	Кипр	Финансовая компания	100	100
ВАРДАРАК САРЛ (Примечание 26,27)	Люксембург	Финансовая компания	50.5 <sup>1</sup>	50.5 <sup>1</sup>
Вивальди Плаза Файненс С.а р.л.	Люксембург	Финансовая компания	100 <sup>1</sup>	100 <sup>1</sup>
ВЭЛЛАСИ ЛИМИТЕД	Кипр	Финансовая компания	100 <sup>1</sup>	100 <sup>1</sup>
Еллоу Уол С.а р.л.	Люксембург	Финансовая компания	100 <sup>1</sup>	100
ООО Сити-Девелопер	Российская Федерация	Управляющая компания	100	100
ГАННОРИ ХОЛДИНГЗ ЛИМИТЕД	Кипр	Управляющая компания	100	100
ЗАО Наш Стандарт	Российская Федерация	Управляющая компания	100	100

**Группа О1 Пропертиз**

**Примечания к консолидированной финансовой отчетности – 31 декабря 2014 года**

---

О1 ЭДВАЙЗОРИ ЛТД (Примечание 27)	Кипр Российская Федерация	Управляющая компания	100	-
О1 Пропертиз Менеджмент ЗАО	Кипр Российская Федерация	Управляющая компания	100	100

---

## 1 Общая информация (Продолжение)

Юридическое лицо	Страна учреждения	Основная деятельность	% фактического владения на 31 декабря 2014 года	% фактического владения на 31 декабря 2013 года
АННАБЕТ СЕРВИСИЗ ЛИМИТЕД	Кипр	Неактивная компания	85	85
Боксар Холдингс ЛТД	Кипр	Неактивная компания	100	100
ДОУСОН ИНТЕРНЭШНЛ ИНК.	Британские	Неактивная компания		
ДЖЕИЛ ХОЛДИНГЗ ЛИМИТЕД	Виргинские Острова		100	100
ГАСЕКА ДЕВЕЛОПМЕНТ ЛИМИТЕД	Кипр	Неактивная компания	100	-
Гашека Файненс Кампэни Лимитед		Неактивная компания	-	100
ХАЙНС ДПШ ДЕВЕЛОПМЕНТ ЛИМИТЕД	Острова Кайман		-	100
ХАЙНС ДПШ РИЭЛТИ ЛИМИТЕД	Кипр	Неактивная компания	-	100 <sup>2</sup>
Колстон Груп Лтд.	Кипр	Неактивная компания	-	100 <sup>2</sup>
ЛИЛЛИКС ЛИМИТЕД	Британские	Неактивная компания		
МАМФОРД ЛИМИТЕД	Виргинские Острова		100	100
МУНКРАЙН ЛИМИТЕД	Кипр	Неактивная компания	50+1 акция	-
МУНПИК ЛИМИТЕД	Кипр	Неактивная компания	-	100
Никкон Глобал ЛТД	Кипр	Неактивная компания	100	-
ОБОРН ФАЙНЕНС ЛИМИТЕД	Британские	Неактивная компания		
СИМЕОНА ЛИМИТЕД	Виргинские Острова		100	100 <sup>1</sup>
ОАО Старые Серебряники	Кипр	Неактивная компания	100	-
ЗАО Стройпромпласт	Российская Федерация	Неактивная компания	-	100
Тропикал Сансет Холдингз Инк.	Российская Федерация		-	100
АПСТАЛЕН ЛИМИТЕД	Британские	Неактивная компания	-	100 <sup>2</sup>
ВАКОВИЯ ЛИМИТЕД	Виргинские Острова		-	100
	Кипр	Неактивная компания	100	-

1 Заложена в связи с заимствованиями (Примечание 13).

2 Заложена в связи с обязательствами иных компаний, контролируемых Конечным Контролирующим Акционером. Указанные компании владели 50% проекта Дукат III до 2013 года (примечание 8).

3 Акции, представляющие 50% права собственности были заложены в отношении заимствований (примечание 13).

4 Информация о залогах акций Ратадо Холдинг Лимитед указана в примечании 22.

5 Инвестиции Группы в указанных компаниях классифицируется как совместные компании.

Информация о приобретениях и отчуждениях Группой в течение 2013 и 2014 годов указана в примечании 27.

## 2 Экономическая среда, в которой Группа осуществляет свою деятельность

Группа в связи со своей деятельностью имеет значительную зависимость от экономических, юридических и налоговых условий в Российской Федерации и Кипре. Руководство Группы постоянно следит за событиями в среде деятельности Группы для того, чтобы оценить полное влияние этих событий на деятельность Группы.

**Российская Федерация.** Экономика Российской Федерации проявляет некоторые характерные особенности, присущие развивающимся рынкам. Ее экономика особенно чувствительна к ценам на нефть и газ. Налоговое, валютное и таможенное законодательство продолжают развиваться и подвергаются частым изменениям и допускают возможность различных толкований (примечание 22). В течение 2014 года на российскую экономику оказали негативное влияние снижение цен на нефть, текущая политическая напряженность в регионе, а также международные санкции в отношении некоторых российских компаний и граждан. В результате, в течение 2014 года:

- Обменный курс центрального банка Российской Федерации колебался в диапазоне от 32.7292 рублей до 56.2584 рублей за 1 доллар США наивысший курс был 67.7851 рубля и самый низкий курс 32.6587 рублей;

- Ключевая ставка центрального банка Российской Федерации увеличилась с 5.5% годовых до 17.0% годовых, в том числе увеличение с 12.0% годовых до 17.0% годовых 16 декабря 2014 года;
- Доступ некоторых компаний к международным финансовым рынкам с целью привлечения заемных средств был ограничен; и
- Увеличился отток капитала по сравнению с предыдущими годами.

## **2 Экономическая среда, в которой Группа осуществляет свою деятельность (Продолжение)**

- Финансовые рынки по-прежнему характеризуются отсутствием стабильности, частыми изменениями цен, и увеличением спредов по торговым операциям. После 31 декабря 2014 года: Обменный курс центрального банка Российской Федерации колебался в диапазоне от 49.6749 рублей до 69.6640 рублей за 1 доллар США; кредитный рейтинг России был снижен агентством Fitch Ratings в январе 2015 года до отметки BBB-, в то время как Standard & Poor's и Moody's снизил его до отметки BB + и Ba1 соответственно, поместив его ниже инвестиционного уровня впервые за десять лет. Рейтинг России агентства Fitch Ratings по-прежнему соответствует инвестиционному уровню. Однако все эти рейтинговые агентства дали негативный прогноз на будущее, что означает, что кредитный рейтинг России может быть понижен в будущем.
- объем банковских операций по кредитованию снизился в связи с тем, что банки осуществляют пересмотр бизнес-моделей своих заемщиков и их возможности погашения задолженности в связи с увеличением процентных ставок по кредитам и изменением обменных курсов валют, и ключевая ставка центрального банка Российской Федерации снизилась с 17.0% годовых до 14.0% годовых.

Хотя большой процент арендного дохода Группы выражены в долларах США арендаторы ведут деятельность в России и прежде всего получают доход в российских рублях.

Эти события могут иметь дальнейшее значительное влияние на финансовое положение, эффект которых трудно предсказать в отношении будущих операций Группы. Будущая экономическая ситуация и нормативно-правовая среда и ее воздействие на деятельность Группы могут отличаться от текущих ожиданий руководства.

**Кипр.** Экономика Кипра негативно пострадала от кризиса банковской системы на Кипре, в сочетании с неспособностью Республики Кипр заимствовать на международных рынках. Эти события привели к переговорам между Республикой Кипр и Европейской Комиссией, Европейским центральным банком и Международным валютным фондом («тройка») для финансовой поддержки, что привело к решению Еврогруппы от 25 марта 2013 года. Решение включает в себя реструктуризацию двух крупнейших банков на Кипре через «конвертацию долга в капитал». Кроме того в 2013 и 2014 годах кипрская экономика столкнулась со снижением валового внутреннего продукта. Текущие и будущие экономические, налоговые и правовые условия на Кипре могут иметь неблагоприятное воздействие на некоторые операции Группы.

## **3 Основа подготовки финансовой отчетности и основные положения учетной политики**

**Основания составления.** Данная консолидированная финансовая отчетность была подготовлена в соответствии с международными стандартами финансовой отчетности («МСФО»), принятыми Европейским союзом и требованиям закона о компаниях Кипра, Глава 113, по методу первоначальной стоимости, измененными в результате переоценки стоимости зданий, инвестиционной собственности и производных финансовых инструментов.

Ниже приводятся основные положения учетной политики, применяемые при подготовке данной консолидированной финансовой отчетности.

**Функциональная валюта.** Отдельные финансовые отчетности по каждой из компаний в рамках

Группы составляются в валюте основной экономической деятельности, в которой они ведут бизнес (функциональная валюта). Функциональной валютой Компании является доллар США («доллар США»). Функциональной валютой компаний, владеющих недвижимостью является российский рубль («РР»). Информация приведена в Примечании 4.

**Валюта представления.** Все суммы в данной консолидированной финансовой отчетности представлены в тысячах долларов США.

На 31 декабря 2014 года основной применяемый обменный курс для перевода иностранной валюты является 1 доллар США = РР 56.2584 (31 декабря 2013 года: 1 доллар США = РР 32.7292) и средний обменный курс для перевода доходов и расходов 1 доллар США = РР 38.4217 (2013: 1 доллар США = РР 31.848).

### 3 Основа подготовки финансовой отчетности и основные положения учетной политики (продолжение)

**Изменения в учетной политике по начислению отложенного налога на корректировку справедливой стоимости инвестиционного имущества.** Каждая инвестиционная собственность Группы принадлежит отдельной кипрской компании. Любое распоряжение инвестиционной собственностью будет осуществляться посредством отчуждения акций соответствующей кипрской компании. Это согласуется с практикой российского рынка и практикой Группы в последние годы. Принимая во внимание нынешнюю структуру Группы и текущее налоговое законодательство (см. Примечание 22 для информации о налоговых последствиях), такое отчуждение акций в настоящее время не подлежит налогообложению. В соответствии с новым российским законодательством о деофшоризации такая продажа акций будет облагаться налогом в Российской Федерации с 2017 года. Однако текущая версия закона не дает ясности о том, как рассчитать налоговую базу и может ли Группа применять в таких случаях текущие освобождения от уплаты налогов, перечисленные в НК РФ.

После образования в 2010 году Группа приняла учетную политику не начислять отложенный налог в отношении корректировки по справедливой стоимости на эти инвестиционные объекты, принадлежащие отдельным кипрским компаниям. Эта политика бухгалтерского учета была утверждена Группой на основании МСФО толкований и интерпретаций, доступных в указанное время. Руководство Группы считает, что не было никаких последующих существенных изменений в соответствующих положениях бухгалтерского учета и их толкований до июля 2014 года.

Публикация в июле 2014 года по повестке дня «МСФО 12 налоги на прибыль - признание отложенного налога для отдельного актива внутри корпоративной структуры» Комитет по толкованию МСФО, и последующего обсуждения в рамках бухгалтерской среды и отрасли недвижимости, предложил другую учетную политику, которая может считаться более целесообразной на рынке. В результате указанного Группа решила изменить ее предыдущую политику бухгалтерского учета в соответствии с применением политики более распространенной на рынке и которая требует признания отложенного налога в отношении корректировки по справедливой стоимости инвестиционных объектов, принадлежащих отдельным кипрским компаниям. Это изменение учетной политики применяется ретроспективно.

Как уже отмечалось, это изменение в учетной политике было сделано в ответ на новые публикации и последующее обсуждение в рамках бухгалтерской среды и отрасли недвижимости. Никаких изменений в бизнес-модели, налоговых позициях или в составе группы не происходило. Группа ожидает, что она будет иметь возможность продолжать распоряжаться имуществом (по крайней мере в период до 2017 года) через продажу соответствующих акций кипрских компаний и такие отчуждения не будут облагаться налогом на Кипре или России.

Влияние изменения учетной политики на консолидированный отчет о финансовом положении на 31 декабря 2013 года представлено ниже

<i>В тысячах долларов США</i>	Прежняя информация	корректировка	Пересчитанное
<b>АКТИВЫ</b>			
<b>Долгосрочные активы</b>			
Инвестиции в совместные компании	13 028	(1 544)	11 484
<b>Итого долгосрочные активы</b>	<b>4 240 335</b>	<b>(1 544)</b>	<b>4 238 791</b>
<b>ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>			
<b>Долгосрочные обязательства</b>			
Отложенное налоговое обязательство	2 651	92 234	94 885
<b>Итого долгосрочные обязательства</b>	<b>2 720 731</b>	<b>92 234</b>	<b>2 812 965</b>

**Группа О1 Пропертиз****Примечания к консолидированной финансовой отчетности – 31 декабря 2014 года**

---

**КАПИТАЛ**

Резервы по перерасчету в валюту представления	(121 096)	7 507	(113 589)
Нераспределенная прибыль	641 113	(101 023)	540 090

---

<b>Капитал к распределению владельцам компании</b>	<b>1 595 781</b>	<b>(93 516)</b>	<b>1 502 265</b>
<b>Неконтролирующая доля</b>	<b>86 388</b>	<b>(263)</b>	<b>86 125</b>

---

<b>Итого капитал</b>	<b>1 682 169</b>	<b>(93 779)</b>	<b>1 588 390</b>
----------------------	------------------	-----------------	------------------

---

### 3 Основа подготовки финансовой отчетности и основные положения учетной политики (продолжение)

Влияние изменений учетной политики на консолидированный отчет о финансовом положении на 1 января 2013 года представлено ниже

<i>В тысячах долларов США</i>	Прежняя информация	корректировка	Пересчитанное
<b>ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>			
<b>Долгосрочные обязательства</b>			
Отложенное налоговое обязательство	1 391	40 538	41 929
<b>Итого долгосрочные обязательства</b>	<b>1 439 213</b>	<b>40 538</b>	<b>1 479 751</b>
<b>Краткосрочные обязательства</b>			
Обязательства напрямую связанные с долгосрочными активами, учитываемыми для продажи	204 116	25 001	229 117
<b>Итого краткосрочные обязательства</b>	<b>654 791</b>	<b>25 001</b>	<b>679 792</b>
<b>КАПИТАЛ</b>			
Резервы по перерасчету в валюту представления	(24 335)	1 876	(22 459)
Нераспределенная прибыль	461 468	(67 415)	394 053
<b>Капитал к распределению владельцам компании</b>	<b>1 076 947</b>	<b>(65 539)</b>	<b>1 011 408</b>
<b>Неконтролирующая доля</b>	<b>86</b>	<b>-</b>	<b>86</b>
<b>ИТОГО КАПИТАЛ</b>	<b>1 077 033</b>	<b>(65 539)</b>	<b>1 011 494</b>

Влияние изменения учетной политики на консолидированный отчет о прибылях и убытках и прочего совокупного дохода за год 2013 представлено ниже

<i>В тысячах долларов США</i>	Прежняя информация	корректировка	Пересчитанное
Чистая прибыль от выбытия дочерних компаний	2 507	25 001	27 508
Доля в прибыли совместных компаний	3 950	(1 588)	2 362
<b>Прибыль до налогообложения</b>	<b>240 896</b>	<b>23 413</b>	<b>264 309</b>
Расходы на налог на прибыль	(9 294)	(57 284)	(66 578)
<b>Прибыль за период</b>	<b>231 602</b>	<b>(33 871)</b>	<b>197 731</b>
<b>Прочий совокупный доход / (убыток):</b>			
Эффект перевода операций в валюту представления отчетности	(95 804)	5 588	(90 216)
Доля в прочем совокупном убытке совместных компаний	(536)	43	(493)
<b>Итого совокупный убыток за период</b>	<b>(93 250)</b>	<b>5 631</b>	<b>(87 619)</b>
<b>Итого совокупный иной доход за период</b>	<b>138 352</b>	<b>(28 240)</b>	<b>110 112</b>
<b>доход/(убыток) относится к:</b>			
- владельцам компании	232 201	(33 608)	198 593
- Неконтролирующей доле	(599)	(263)	(862)

**Итого совокупный доход/(убыток) относится к:**

- владельцам компании	139 059	(27 977)	111 082
- Неконтролирующей доле	(707)	(263)	(970)

---

### **3 Основа подготовки финансовой отчетности и основные положения учетной политики (продолжение)**

Изменения учетной политики не имеют никакого влияния на движения наличных средств, представленных в консолидированном отчете о движении денежных средств за 2013 год

**Консолидированная финансовая отчетность.** Дочерние компании представляют собой такие объекты инвестиций, включая структурированные компании, которые Группа контролирует потому что Группа (i) имеет право прямого указания на осуществление деятельности, которые существенно влияют на получение средств, (ii) подвергается рискам, связанным с переменным доходом от участия в объекте инвестиций, или имеет право на получение такого дохода, и (iii) имеет возможность использовать свои полномочия в отношении объекта инвестиций с целью оказания влияния на величину дохода инвестора. Наличие и действие основных прав, включая основные потенциальные права голоса, рассматриваются при оценке возможности Группа контролировать другие компании.

Право является реальным, если держатель имеет практическую возможность реализовать это право при принятии решения относительно управления значимой деятельностью объекта инвестиций. Группа может обладать полномочиями в отношении объекта инвестиций, даже если она не имеет большинства прав голоса в объекте инвестиций. В подобных случаях для определения наличия реальных полномочий в отношении объекта инвестиций Группа должна оценить размер пакета своих прав голоса по отношению к размеру и степени рассредоточения пакетов других держателей прав голоса. Существенные обеспечительные права других инвесторов, например такие, которые имеют отношение к существенным изменениям в деятельности объекта инвестиций или могут применяться только в исключительных обстоятельствах, не препятствуют иметь Группе контроль над объектом инвестиций. Дочерние предприятия консолидируются с даты, когда контроль передается Группе (с даты приобретения) и выбывает из консолидации с даты утери контроля.

Метод приобретения по бухгалтерскому учету используется для учета приобретения дочерних компаний, которые отвечают определению отдельного бизнеса. Приобретенные идентифицируемые активы и обязательства, а также условные обязательства, принятые в рамках приобретения, оцениваются по их рыночной стоимости на дату приобретения, вне зависимости от наличия какой-либо иной неконтролирующей доли.

Группа оценивает неконтролирующую долю, представляющую собой непосредственную долю участия и дающую держателю право на пропорциональную долю чистых активов в случае ликвидации, индивидуально по каждой операции либо по: (а) справедливой стоимости, или (b) пропорционально неконтролирующей доле в чистых активах приобретенной компании. Неконтролирующая доля, которая не является непосредственной долей участия, рассчитывается по справедливой стоимости.

Гудвилл возникает при приобретении дочерних компаний и представляет собой превышение суммы вознаграждения над долей Группы в чистой стоимости активов, обязательств и связанных обязательств приобретаемой компании и рыночной стоимостью неконтролирующей доли в приобретаемой компании. Любые отрицательные суммы («отрицательная цена компании, выгодная покупка») признаются в прибыли или убытке, после того, как менеджмент оценит, определены ли все приобретенные активы и обязательства и условные обязательства и переоценена целесообразность их приобретения.

Вознаграждение, переданное за приобретенную компанию учитывается по рыночной стоимости переданных активов, выпущенных долей участия в капитале и возникших или принятых обязательств, включая справедливую стоимость активов или обязательств, возникших в результате соглашений об условном возмещении, но исключая расходы, связанные с приобретением, такие как оплата консультационных, юридических, услуг, услуг по проведению оценки и аналогичные профессиональные услуги.

Затраты по сделке, понесенные при выпуске долевых инструментов, вычитаются из суммы капитала; затраты по сделке, понесенные в связи с выпуском долговых ценных бумаг в рамках объединения бизнеса, вычитаются из их балансовой стоимости, а все остальные затраты по сделке, связанные с приобретением, относятся на расходы. Внутригрупповые операции между

компаниями Группы, остатки по соответствующим счетам и нереализованная прибыль по сделкам между компаниями группы взаимоисключаются. Нереализованные убытки также взаимоисключаются, если только расходы не могут быть возмещены. Компания и все ее дочерние предприятия используют единую учетную политику в соответствии с учетной политикой Группы.

Неконтролирующая доля – это часть чистых результатов деятельности и капитала дочернего предприятия, приходящаяся на долю участия в капитале, которой Предприятие не владеет прямо или косвенно. Неконтролирующая доля представляет отдельный компонент капитала Группы.

Для приобретения, не отвечающего определению бизнеса, Группа распределяет расходы между отдельными идентифицируемыми активами и обязательствами, на основании их относительной справедливой стоимости на дату приобретения. Такие сделки или события, не дают основания для формирования цены компании или отложенных налогов.

**3 Основа подготовки финансовой отчетности и основные положения учетной политики (продолжение)**

**Ассоциированные предприятия.** Ассоциированные предприятия - это предприятия, на которые Группа оказывает значительное влияние (прямо или косвенно), но не контролирует их, как правило доля прав голоса в этих предприятиях составляет от 20 до 50 процентов. Инвестиции в ассоциированные предприятия учитываются по методу долевого участия и первоначально учитываются по себестоимости. Балансовая стоимость ассоциированных предприятий включает в себя стоимость компании, определяемую как стоимость приобретения за вычетом накопленных убытков от обесценения, если таковые имеются. Дивиденды, полученные от ассоциированных компаний уменьшают балансовую стоимость инвестиций. Прочие изменения доли Группы в чистых активах ассоциированных предприятий после приобретения отражаются следующим образом:

(i) доля Группы в прибылях или убытках ассоциированных предприятий учитывается в составе консолидированной прибыли или убытка за год как доля финансовых результатов ассоциированных предприятий (ii) доля Группы в прочем совокупном доходе отражается в составе прочего совокупного дохода отдельной строкой, (iii) все прочие изменения в доле Группы в балансовой стоимости чистых активов ассоциированных предприятий учитываются в прибыли или убытке в составе доли финансовых результатов ассоциированных предприятий. Однако когда доля убытков Группы в зависимых компаниях равняется или превышает его интерес в зависимых компаниях, включая любые другие необеспеченные дебиторские задолженности, Группа не признает дальнейших убытков, если только она не приняла на себя обязательства или не совершила платежи от имени зависимых компаний.

Нераспределенная прибыль по сделкам между Группой и ее ассоциированными предприятиями не будут учитываться в части пропорциональной владению в ассоциированные предприятия; Нереализованные убытки также не учитываются, если только сделка не подразумевает признаков обесценивания передаваемых активов.

**Инвестиции в совместно контролируемые компании.** Согласно МСФО 11 «Совместные компании» инвестиции в совместные компании классифицируются как совместные операции или совместные компании в зависимости от договорных прав и обязательств каждого инвестора. Группа оценивает положение своих совместных компаний и определяет их в качестве совместных компаний. Совместные компании учитываются с помощью метода долевого участия.

По методу долевого участия отчетности, инвестиции в совместные компании изначально признаются по стоимости и в последующем корректируются для учета доли Группы после их приобретения в части прибыли или убытков и движений в прочих совокупных доходах. В случаях, когда доля Группы в убытках совместной компании равняется или превышает ее доли в совместных компаниях (что включает в себя любые долгосрочные интересы, которые, по существу, являются частью чистых инвестиций в совместные предприятия Группы), Группа не признает дальнейших убытков, если только она не приняла на себя обязательства или не совершила платежи от имени совместных компаний.

Нереализованная прибыль по операциям между Группой и ее совместными компаниями, не учитываются в размере участия Группы в совместных компаниях. Нереализованные убытки также исключаются, если только сделка не предусматривает обесценения актива. При необходимости и для обеспечения согласованности с политикой, принятой Группой, могут изменяться учетные политики совместных компаний.

**Покупка и продажа неконтролирующих долей.** Группа применяет модель экономического субъекта для учета сделок с владельцами неконтролирующих долей. Любая разница между ценой приобретения и балансовой стоимостью неконтролирующих долей учитывается как капитальные вложения непосредственно в капитал. Группа учитывает разницу между ценой продажи и балансовой стоимостью проданного пакета неконтролирующих долей, как капитальные сделки в отчете об изменениях в капитале

**Продажа дочерних компаний, совместно контролируемых компаний и зависимых компаний.** Когда Группа утрачивает контроль или значительное влияние, то сохраняющаяся доля в предприятии переоценивается по справедливой стоимости на дату потери контроля, и

изменения в балансовой стоимости отражаются в составе прибыли или убытков. Справедливая стоимость любой инвестиции в компании является первоначальной балансовой стоимостью для целей дальнейшего учета оставшейся доли в ассоциированном предприятии, совместной компании или финансовом активе. Кроме того любые суммы, ранее учтенные в прочих совокупных доходов в отношении данной компании, учитываются как если бы Группа продала напрямую соответствующие активы или обязательства. Это означает, что суммы, ранее признанные в других совокупных доходах переучитываются в прибыли или убытке.

Если право собственности в ассоциированном предприятии уменьшается, но при этом сохраняется значительное влияние, только пропорциональная доля суммы, ранее отраженной в прочем совокупном доходе, переучитывается соответственно в составе прибыли или убытка.

**Финансовые инструменты - измерение ключевых терминов.** В зависимости от их классификации финансовые инструменты учитываются по справедливой стоимости или по амортизированной стоимости, как указано ниже.

### **3 Основа подготовки финансовой отчетности и основные положения учетной политики (продолжение)**

Справедливая стоимость - это цена, которая будет получена от продажи актива или выплачена для погашения обязательств в обыкновенной сделке между участниками рынка на дату принятия к учету. Лучшее свидетельство справедливой стоимости — цена на активном рынке. Активный рынок — такой, на котором сделка в части актива или обязательства проходит с достаточной частотой и объемом для предоставления актуальной информации о ценах.

Справедливая стоимость финансовых инструментов, обращающихся на активном рынке, оценивается как сумма, полученная при умножении котированной цены на отдельный актив или обязательство на количество инструментов, удерживаемых предприятием. Это относится к случаям, даже когда нормальный ежедневный объем торгов на рынке не является достаточным для отражения такого количества и размещение предложений о продаже конкретного актива в одной сделке может повлиять на указанную цену.

Результаты оценки справедливой стоимости анализируются и распределяются по уровням иерархии справедливой стоимости следующим образом: (i) к 1 Уровню относятся оценки по котированным ценам (некорректируемым) на активных рынках для идентичных активов или обязательств, (ii) ко 2 Уровню – полученные с помощью методов оценки, в котором все используемые существенные исходные данные, являются наблюдаемыми для актива или обязательства прямо (т. е., например, цены) или косвенно (т.е., например, производные от цены), и (iii) оценки 3 Уровня, которые являются оценками, не основанными на наблюдаемых рыночных данных (т.е. основаны на ненаблюдаемых исходных данных). При отнесении финансовых инструментов к той или иной категории в иерархии справедливой стоимости руководство использует суждения. Если в оценке справедливой стоимости используются наблюдаемые данные, которые требуют значительной корректировки, то она относится к 3 Уровню. Значимость используемых данных оценивается для всей совокупности оценки справедливой стоимости. Информация приведена в примечании 23

Затраты по сделке являются дополнительными затратами, которые связаны непосредственно с приобретением, выпуском или отчуждением финансового инструмента. Дополнительные расходы - такие расходы, которые не были бы понесены, если бы сделка не состоялась. Затраты по сделке включают в себя сборы и комиссионные выплаты в пользу агентов (включая работников, действующих в качестве торговых агентов), консультантов, брокеров и дилеров, сборы регулирующих учреждений и биржи и налоги и сборы. Затраты по сделке не включают стоимость заемного капитала или скидки, финансирование, расходы или расходы на внутреннее администрирование или холдинговые расходы.

Амортизированная стоимость представляет собой сумму, на которую финансовый инструмент был признан при первоначальном учете за вычетом любой капитальной суммы, и начисленных процентов, для финансовых активов за вычетом любого списания для понесенных убытков от обесценения. Начисленные проценты включают амортизацию отложенных при первоначальном учете затрат по сделке, а также любых премий или дисконта от суммы погашения с использованием метода эффективной процентной ставки. Начисленные процентные доходы и начисленные процентные расходы, включая как накопленный купон, так и амортизированный дисконт или премию (включая отложенную при предоставлении комиссию), если не учтены отдельно и включаются в балансовую стоимость соответствующих элементов в отчете о финансовом положении.

Метод эффективной процентной ставки представляет собой метод распределения процентных доходов или процентных расходов в течение соответствующего периода с целью обеспечения постоянной процентной ставки (эффективной процентной ставки) на балансовую стоимость. Эффективная процентная ставка - это ставка, которая реально снижает будущие денежные выплаты или поступления (исключая будущие кредитные убытки) через ожидаемый срок службы финансового инструмента или более короткий период, если применимо, в части чистой балансовой стоимости финансового инструмента. Эффективная процентная ставка уменьшает денежные потоки по процентным инструментам до даты следующего изменения процентных ставок, за исключением премии или скидки, которые отражают распределение кредита по плавающей ставке, указанной для данного инструмента или другие переменные, которые не сбрасываются до рыночной ставки. Такие премии или дисконты амортизируются весь

ожидаемый срок службы инструмента.

Настоящий расчет дисконтированной стоимости включает все комиссионные, выплаченные и полученные сторонами контракта, являются неотъемлемой частью эффективной процентной ставки (информация также указана в политике признания доходов и расходов).

**Классификация финансовых активов.** Группа классифицирует свои финансовые активы в следующие существенные категории: займы и дебиторская задолженность, финансовые инструменты, которые доступны для продажи и финансовые активы по справедливой рыночной стоимости, изменения которой учитываются через прибыль или убыток.

**Классификация финансовых обязательств.** Группа классифицирует свои финансовые обязательства, за исключением деривативов, в финансовые обязательства, отражаемые по амортизированной стоимости.

### 3 Основа подготовки финансовой отчетности и основные положения учетной политики (продолжение)

**Первоначальное признание финансовых инструментов.** Все финансовые инструменты, учитываемые по амортизированной стоимости, первоначально учитываются по справедливой стоимости и операционным издержкам. Справедливая стоимость при первоначальном учете следует из цены сделки. Прибыль или убыток при первоначальном признании записывается только если есть разница между справедливой стоимостью и ценой сделки, которая может быть подтверждена другими транзакциями текущего рынка в отношении такого же инструмента или оценочным методом, для которого используются исключительно наблюдаемые рыночные данные.

Все покупки и продажи финансовых активов, которые требуют передачи в установленные договором сроки, либо стандартные рыночные сроки («обычная» покупка и продажа) учитываются на дату совершения сделки, которая является датой, когда Группа приняла на себя обязательства передать финансовый актив. Все иные покупки признаются, когда компания становится стороной договорных отношений по соответствующим документам.

Группа использует методы оценки дисконтированных денежных потоков для определения справедливой стоимости производных финансовых инструментов, кредитов от и в пользу связанных сторон, которые не котируются на активном рынке. Разницы могут возникать между справедливой стоимостью при первоначальном учете, чем является цена сделки, и суммы, определенной при первоначальном учете, с использованием метода оценки. Такие различия амортизируются на основании прямого метода списания в течение срока действия производных финансовых инструментов, кредитов от и в пользу связанных сторон.

**Преращение признания финансовых активов.** Группа перестает учитывать финансовые активы, когда (i) активы или права на денежные потоки от активов погашаются или истекают, или (ii) Группа передала практически все риски и выгоды от владения активами или (iii) Группа не передала и не сохраняет все существенные риски и вознаграждения в отношении актива, но не сохранила контроль. Элемент контроля сохраняется, если контрагент не имеет практической возможности продать актив в полном объеме для несвязанной третьей стороны без необходимости наложения дополнительных ограничений на продажу.

**Преращение признания финансовых обязательств.** Группа перестает учитывать финансовые обязательства или часть финансовых обязательств, когда обязательства, указанные в договоре, исполнены или отменены или истек срок их действия.

**Производные финансовые инструменты.** Производные финансовые инструменты отражаются по их справедливой стоимости. Все производные инструменты учитываются как активы когда их справедливая стоимость является положительной и как обязательства, когда справедливая стоимость является отрицательной. Изменения в справедливой стоимости производных финансовых инструментов учитываются в разделе прибыли или убытков за год. Группа не использует специальные правила учета сделок хеджирования.

Некоторые производные инструменты, встроенные в другие финансовые инструменты, рассматриваются как отдельные производные инструменты, если их риски и характеристики тесно не связаны. Изменения в справедливой стоимости производных инструментов отражаются в составе прибыли или убытка как финансовые доходы или финансовые расходы.

**Основные средства.** Основные средства отражаются по себестоимости или переоцененной стоимости, как описано ниже, за вычетом накопленной амортизации и резерва на обесценение, где это необходимо. Стоимость основных средств приобретенных дочерних компаний является справедливой стоимостью на дату приобретения.

Здания подлежат регулярной переоценке для того, чтобы балансовая стоимость существенно не отличалась от той, которая будет определена при справедливой оценке стоимости на конец отчетного периода. Увеличение балансовой стоимости, возникающее от переоценки зданий, учитывается в разделе прочего совокупного дохода и увеличивает переоценку в капитале. Уменьшение, которое происходит в рамках предыдущего увеличения того же актива учитывается в прочем совокупном доходе и уменьшает ранее учтенную переоценку в капитале; все другие

уменьшения учитываются в разделе прибылей и убытков за год.

Резерв переоценки в капитале учитывается непосредственно в нераспределенной прибыли, когда превышение реализуется либо по истечении срока или в случае отчуждения актива.

Затраты на мелкий ремонт и техническое обслуживание учитываются по мере их появления. Стоимость замены основных частей или компонентов помещений и оборудования капитализируются и заменяемые элементы снимаются с учета.

### 3 Основа подготовки финансовой отчетности и основные положения учетной политики (продолжение)

В конце каждого отчетного периода менеджмент оценивает наличие каких-либо признаков обесценения основных средств. Если такие признаки существуют, менеджмент оценивает возмещаемую сумму, которая определяется как высшая оценка активов по справедливой стоимости за вычетом затрат на продажу и стоимости от его использования убыток от обесценения отражается в составе прибыли или убытка за год пока он превысит предыдущую переоценку в капитале. Убыток от обесценения, учтенный в отношении актива в предыдущие годы, пересматривается, если произошли изменения в оценках использования или справедливой стоимости за вычетом затрат на продажу.

Прибыли или убытки от отчуждения определяется путем сопоставления полученной выручки с балансовой стоимостью и признаются в составе прибыли или убытка как прочие доходы или прочие операционные расходы.

**Амортизация.** Амортизация основных средств рассчитывается с помощью метода равномерного списания для выделения их стоимости или переоцененной стоимости до их остаточного значения в течение срока службы.

	Срок службы в годах
Здания	50
Компьютерное оборудование	5
Машины	5
Офисное оборудование	10

Остаточная стоимость актива - сумма, которую в настоящее время Группа может потенциально получить от продажи актива за вычетом расходов на продажу, если бы активы уже достигли конца срока полезного использования и в состоянии, характерного для конца срока полезной службы. Остаточная стоимость актива равна нулю, если Группа ожидает использовать актив до окончания его физического срока службы. Остаточная стоимость активов и срок полезного использования пересматриваются и при необходимости, корректируются в конце каждого отчетного периода

**Инвестиции в недвижимость.** Инвестиционное имущество представляет собой имущество Группы, используемое с целью получения дохода от аренды или для увеличения капитала и которое не занято самой Группой. Инвестиционное имущество включает в себя активы под строительство для будущего использования в качестве инвестиционного имущества.

Инвестиционное имущество первоначально учитывается по себестоимости, включая операционные издержки и впоследствии переоценивается по справедливой стоимости, с учетом рыночных условий в конце отчетного периода. Справедливой стоимостью инвестиционного имущества является цена, которая будет получена от продажи актива при обычной сделке, без вычета каких-либо затрат по сделке. Лучшим свидетельством справедливой стоимости является текущая цена на активном рынке аналогичного актива в том же месте и состоянии. В отсутствие текущих цен на действующем рынке Группа использует информацию из различных источников, включая:

- (a) текущие цены на активном рынке для активов различного рода, состояния и местоположения, скорректированы с учетом этих различий;
- (b) последние цены на аналогичные активы на менее активных рынках, с корректировкой для отражения любых изменений в экономических условиях с момента сделки, которая произошла по таким условиям;
- (c) прогнозы дисконтированных потоков денежных средств, основанные на достоверных оценках будущих денежных потоков, поддерживаемые внешними доказательствами текущей рыночной арендной платы для аналогичных активов в аналогичном месте и состоянии условия любой существующей аренды и иных договоров и (если возможно) с использованием ставки дисконтирования, которые отражают текущие рыночные оценки

неопределенности в размере и сроках денежных потоков; и

(d) Предложения о продаже от действующих игроков.

Рыночная стоимость инвестиций активов Группы определяется на основе отчетов независимых оценщиков, обладающих признанными и соответствующими профессиональными квалификациями и которые имеют значительный опыт в оценке подобных активов в этой категории.

### 3 Основа подготовки финансовой отчетности и основные положения учетной политики (продолжение)

Инвестиционное имущество, которое в настоящее время разрабатывается или реконструируется для дальнейшего использования, как инвестиционное имущество, продолжает учитываться по справедливой стоимости.

Чистая прибыль от корректировки справедливой стоимости инвестиционного имущества учитывается в консолидированном отчете о прибыли или убытке. Прибыли или убытки от отчуждения инвестиционного имущества рассчитываются как доходы за вычетом балансовой стоимости.

Последующие расходы (помимо компенсации отделочных работ, возмещаемые арендаторами Группы, которые отражаются в уменьшение доходов от арендной платы на равномерной основе в течение всего периода аренды) капитализируются только тогда, когда существует вероятность того, что будущие экономические выгоды, связанные с ним, будут поступать в Группу, и стоимость может быть уверенно рассчитана. Все остальные ремонтные расходы и расходы на техническое обслуживание, учитываются по мере того, как они понесены.

Если владелец инвестиционного имущества занимает его, то оно реклассифицируется в в категорию «Основное средство» и его балансовая стоимость на дату реклассификации становится его условной стоимостью и впоследствии подлежит амортизации.

Инвестиционное имущество также включает в себя долгосрочную аренду земли для операционной аренды, что учитывается как финансовый лизинг, в соответствии с МСФО 40 «Инвестиционное имущество» и МСФО 17 «Аренда». Каждый лизинговый платеж по долгосрочной аренде земли учитывается как обязательство и финансовые расходы, с тем, чтобы добиться постоянной ставки на финансовом остатке долга. Соответствующие обязательства по аренде за вычетом финансовых расходов, включаются в текущие и долгосрочные обязательства по аренде земли. Процентный элемент финансовых расходов учитывается в прибыли или убытке за период аренды с целью получения постоянной процентной ставки на остаток обязательств за каждый период.

**Выданные кредиты.** Кредиты, не котирующиеся производные финансовые активы с фиксированными или определяемыми платежами, за исключением тех, которые Группа намерена продать в ближайшем будущем. Займы первоначально учитываются по справедливой стоимости плюс операционные издержки. Справедливая стоимость при первоначальном учете лучше всего подтверждается ценой сделки. После первоначального учета кредиты и дебиторская задолженность оцениваются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки

**Авансовые платежи.** Авансовые платежи отражаются по стоимости за вычетом резерва на обесценение. Авансовые платежи классифицируются как долгосрочные, когда товары или услуги, связанные с авансовыми платежами, предполагаются к получению после одного года, или когда авансовые платежи относятся к активу, который будет классифицироваться как долгосрочный после первоначального признания. Авансовые платежи по приобретению активов переносятся на балансовую стоимость актива, после того, как Группа получила контроль над активом, и достаточно вероятно, что будущие экономические выгоды, связанные с активом будут поступать к Группе. Другие авансовые платежи будущих периодов отражаются в составе прибыли или убытка при получении товаров или услуг, связанных с авансовыми платежами.

Если имеется признак того, что активы, товары или услуги, относящиеся к авансовым платежам, не будут получены, балансовая стоимость авансового платежа подлежит списанию, и соответствующий убыток от обесценения признается в составе прибыли или убытка за год. Авансовые платежи рассматриваются как нефинансовые и нематериальные активы.

**Налог на добавленную стоимость.** Сумма налога на добавленную стоимость, связанного с продажами, выплачивается в налоговые органы в более раннюю из следующих дат: (а) получение дебиторской задолженности от должников или (б) дату поставки товаров или услуг клиентам. Входящий НДС как правило зачитывается против исходящего НДС после получения счета-фактуры НДС. Налоговым законодательством допускается зачет НДС.

Входящий НДС с полученных товаров или услуг, авансовые платежи, сделанные в налоговые органы и НДС к получению, дебиторская задолженность налоговых органов учитываются в виде дебиторской задолженности НДС в консолидированном отчете о финансовом положении. Кредиторская задолженность перед налоговыми органами в отношении НДС указана в рамках торговой и прочей кредиторской задолженности.

Там, где были предусмотрены резервы под обесценение дебиторской задолженности, обесценение отражается на всю сумму задолженности, включая НДС.

**Запасы.** Запасы учитываются по наименьшей из двух величин: себестоимости и чистой цене реализации. Чистая цена продажи это расчетная продажная цена в ходе обычной деятельности за вычетом расходов, которые необходимо понести для продажи. Стоимость запасов определяется с помощью метода точной идентификации, при этом конкретные расходы приписываются к выявленным предметам имущества.

**3 Основа подготовки финансовой отчетности и основные положения учетной политики (продолжение)**

Нормальный цикл, необходимых для строительного проекта, может превышать двенадцать месяцев. Запасы классифицируются как текущие активы, даже если они не планируются к реализации в течение двенадцати месяцев после отчетной даты.

**Торговая и прочая дебиторская задолженность.** Торговая и прочая дебиторская задолженность учитываются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки.

**Обесценение финансовых активов, учитываемых по амортизированной стоимости.** Обесценение финансовых активов, учитываемых по амортизированной стоимости, устанавливается при наличии объективных свидетельств того, что Группа не сможет в срок получить причитающуюся по договору дебиторскую задолженность. Сумма резерва представляет собой разницу между балансовой стоимостью активов и текущей стоимостью ожидаемых будущих денежных потоков, дисконтированных с эффективной процентной ставкой. Сумма резерва отражается в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе в прочих операционных расходах.

Основными факторами, которые Группа учитывает при определении, является ли дебиторская задолженность подлежащей возврату - статус срока задолженности и возможность реализации залога, если таковой имеется.

Следующие основные критерии также используются для определения, имеются ли объективные свидетельства того, что убыток от обесценения имеет место:

- Какая-либо часть дебиторской задолженности является просроченной и это не является задержкой вызванной системой взаимозачетов;
- контрагент испытывает существенные финансовые трудности, что подтверждается финансовой отчетностью, которую получает Группа;
- Контрагент находится в процессе банкротства или иной финансовой реорганизации;
- существует негативное изменение платежного статуса контрагента в результате изменений национальных или местных экономических условий, которые влияют на контрагента.

**Активы, имеющиеся в наличии для продажи** Активы, имеющиеся в наличии для продажи, учитываются по справедливой стоимости. Процентный доход по долговым инструментам, имеющимся в наличии для продажи, рассчитывается на основе метода эффективной процентной ставки и отражается в прибыли или убытке за год. Дивиденды по долевым инвестициям, имеющимся в наличии для продажи, отражаются в прибыли или убытке за год в момент установления права Группы на получение выплаты и при условии существования вероятности получения дивидендов. Все остальные компоненты изменения справедливой стоимости отражаются в составе прочего совокупного дохода до момента прекращения признания актива или его обесценения, при этом накопленная прибыль или убыток переносятся из категории прочего совокупного дохода в прибыль или убыток за год.

Убытки от обесценения признаются в составе прибылей и убытков по мере возникновения в результате наступления одного или более событий, происходящих после первоначального признания. Накопленный убыток от обесценения (определенный как разница между стоимостью приобретения и текущей справедливой стоимостью за вычетом убытка от обесценения данного актива, который был первоначально признан в прибыли и убытке) переносится из категории прочего совокупного дохода в прибыль или убыток за год.

**Денежные средства и эквиваленты денежных средств.** Денежные средства и их эквиваленты включают наличные деньги в распоряжении и депозиты в банках с первоначальным сроком погашения три месяца или менее. Денежные средства и эквиваленты денежных средств учитываются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки.

**Остатки денежных средств с ограничением использования исключаются из состава денежных средств и их эквивалентов для целей составления отчета о движении денежных средств. 3 Основа подготовки финансовой отчетности и основные положения учетной политики (продолжение)**

**Долгосрочные активы, классифицированные как предназначенные для продажи.** Долгосрочные активы и выбывающие группы (которые могут включать долгосрочные и краткосрочные активы), классифицируются в консолидированном отчете о финансовом положении как «долгосрочные активы, предназначенные для продажи» если их балансовая стоимость будет восстановлена главным образом за счет продажи (включая потерю контроля над дочерней компанией холдинга) в течение двенадцати месяцев после окончания отчетного периода. Классификация активов подлежит изменению, когда выполняются все следующие условия: (а) активы доступны для немедленной продажи в их нынешнем состоянии; (b) менеджмент Группы одобрил и начал активный поиск покупателя; (с) активы активно предлагаются на продажу по разумной цене; (d) продажа ожидается в течение одного года; и (е) маловероятно, что будут сделаны значительные изменения в планы по продаже или продажа будет отменена.

Долгосрочные активы или выбывающие группы, классифицированные в консолидированном отчете о финансовом положении как предназначенные для продажи в текущем периоде, не подлежат переводу в другую категорию и не меняют форму представления в сравнительных данных отчета о финансовом положении для приведения в соответствие с классификацией на конец текущего отчетного периода. Выбывающая группа— это группа активов (краткосрочные или долгосрочные), подлежащие исключению, путем продажи или иного отчуждения, вместе как группа в результате одной операции, и обязательства, непосредственно связанные с этими активами, которые будут переданы в результате этой операции. Гудвил учитывается в составе выбывающей группы в том случае, если выбывающая группа является единицей, генерирующей денежные средства, на которую при приобретении был распределен гудвил. Долгосрочные активы - это активы, которые включают в себя суммы предполагаемые к получению или возмещению более чем через двенадцать месяцев после окончания отчетного периода. При необходимости реклассификации, происходит переклассификация как краткосрочных, так и долгосрочных активов.

**Заемствования.** Займы отражаются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки.

**Капитализация расходов по займам.** Расходы по займам, непосредственно связанным с приобретением, строительством или производством активов, которые предполагают существенное время приготовления к предполагаемому использованию или продаже (квалифицируемые активы) капитализируются как часть стоимости этих активов.

Капитализация расходов по займам продолжается до момента, когда активы в существенной мере готовы для их использования или продажи. Группа капитализирует стоимость кредитов, которую можно было бы избежать, если бы Группа не несла капитальные расходы по квалифицированным активам. Затраты по займам капитализируются из расчёта по средним затратам Группы на финансирование расходов (стоимость взвешенного среднего интереса применяется к расходам в части квалифицируемых активов), за исключением случаев, когда заемные средства специально привлечены для приобретения квалифицированного актива. В таких случаях фактические капитализируются заимствования по расходам за вычетом любого инвестиционного дохода по временным инвестициям таких заимствований

**Обязательства по финансовому лизингу.** Когда группа является арендатором, и ей переданы всех существенные риски и выгоды связанные с владением объекта аренды, или когда группа является арендатором инвестиционного имущества на условиях операционной аренды, арендуемые активы капитализируются в составе инвестиционного имущества в начале срока аренды по наименьшей из справедливой стоимости арендованных активов и текущей стоимости минимальных лизинговых платежей. Сумма каждого арендного платежа распределяется между обязательствами и финансовыми расходами с тем, чтобы достичь постоянного равномерного остатка обязательства. Соответствующие арендные обязательства, за вычетом будущих финансовых затрат, включаются в состав заемных средств. Расходы по процентам отражаются в

составе прибыли или убытка в течение периода аренды, с использованием метода эффективной процентной ставки

**Депозиты Арендаторов.** Депозиты арендаторов представляют собой авансовые платежи арендаторов, являющиеся гарантией исполнения обязательств в период аренды и подлежат выплате Группой после расторжения договоров аренды. Депозиты арендаторов первоначально учитываются по справедливой стоимости и впоследствии учитываются по амортизационной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки. Любая разница между суммой первоначального учета и суммой последующего учета рассматривается как отложенный доход и амортизируется в течение срока аренды на основе амортизации по методу равномерных отчислений. Депозиты арендаторов впоследствии учитываются по амортизированной стоимости, и процентные расходы учитываются в течение срока аренды в составе финансовых расходов

**Налог на прибыль.** Налог на прибыль учитывается в консолидированной финансовой отчетности в соответствии с налоговым законодательством, действующим или преимущественно действующим на конец отчетного периода. Налог на прибыль состоит из текущего налога и отложенного налога и признается в составе прибыли или убытка за год, за исключением тех случаев, когда он признается непосредственно в прочем совокупном доходе или непосредственно в капитале, потому что он относится к сделкам, которые учитываются, в том или другом периоде, непосредственно в прочем совокупном доходе или непосредственно в капитале.

### **3 Основа подготовки финансовой отчетности и основные положения учетной политики (продолжение)**

Текущий налог представляет собой сумму, предполагаемую к выплате или к получению от налоговых органов в отношении налогооблагаемой прибыли или убытка за текущий и предыдущие периоды. Налоги на иные объекты, помимо доходов, учитываются в рамках общих и административных расходов и оперативных расходов по инвестиционному имуществу.

Отложенный налог на прибыль учитывается по балансовому методу и налоговые убытки переносятся на будущие периоды и учитываются временные разницы, возникающие между налоговой базой по активам и обязательствам и их балансовой стоимостью для целей финансовой отчетности. В соответствии с исключением для первоначального учета отложенные налоги не отражаются для временных разниц при первоначальном учете актива или обязательства в сделке кроме случаев слияния бизнеса если транзакция, первоначально учтенная, не влияет ни на бухгалтерскую, ни на налогооблагаемую прибыль.

Балансовая величина по отложенному налогообложению оцениваются по налоговым ставкам действующим или преимущественно действующим в конце отчетного периода, которые, как ожидается, будут применяться к периоду, в котором временные разницы будут уменьшаться или будут зачитываться налоговые потери. Отложенные налоговые активы и обязательства зачитываются только между отдельными компаниями Группы. Отложенные налоговые активы, вычитаемые из временных разниц и налоговых убытков могут учитываться только в той мере, в какой существует вероятность того, что будущая налогооблагаемая прибыль будет доступна для того, чтобы такой вычет могут быть совершен.

Отложенный налог начисляется на прибыль, полученную после приобретения дочерних компаний, совместных компаний и ассоциированных предприятий, за исключением случаев, когда Группа контролирует инвестиционную дивидендную политику, и существует вероятность, что разница не будет уменьшаться посредством выплаты дивиденды или иным образом в ближайшем будущем.

**Налог на имущество.** Налог на имущество учитывается в финансовой отчетности в соответствии с законодательством, действующим или преимущественно действующим на конец отчетного периода. Налог на имущество учитывается в операционных расходах. Налоговая база активов исчисляется исходя из их кадастровой стоимости.

**Неопределенные налоговые позиции.** Неопределенные налоговые позиции Группы оцениваются менеджментом в конце каждого отчетного периода. Обязательства отражаются в составе налога на прибыль, если вероятно, что дополнительные налоги будут начислены в результате оспаривания налоговыми органами позиций Группы.

Оценка основана на интерпретации налогового законодательства, действующего или преимущественно действующего в конце отчетного периода и любых известных решений суда или других постановлений по аналогичным вопросам.

Обязательства по штрафам, процентам и налогам учитываются на основании наиболее точной оценки затрат, необходимых для урегулирования обязательства на конец отчетного периода.

**Торговая и кредиторская задолженность.** Торговая и прочая кредиторская задолженность начисляется, когда контрагент выполняет свои обязательства по договору и отражается по амортизированной стоимости, с использованием метода эффективной процентной ставки

**Финансовые гарантии.** Финансовые гарантии являются безотзывными контрактами, которые обязывают Группы совершить определенную выплату и возместить лицу, в пользу которого выдана гарантия потери, если какой-либо заемщик не может произвести платеж по условиям долгового инструмента. Финансовые гарантии первоначально учитываются по справедливой стоимости, которая обычно подтверждается суммой полученного вознаграждения. Эта сумма амортизируется на основе равномерных отчислений в течение срока действия гарантии. В конце каждого отчетного периода гарантии оцениваются как наибольшая из сумм (i) неамортизированный остаток от суммы первоначального признания и (ii) наибольшую точную оценку затрат, необходимых для урегулирования обязательства на конец отчетного периода.

**Акционерный капитал и эмиссионный доход.** Обыкновенные акции классифицируются как капитал. Дополнительные расходы, непосредственно связанные с выпуском новых акций показаны в капитале за вычетом налога.

Эмиссионный доход представляет собой сумму превышения полученных средств над номинальной стоимостью выпущенных акций. Эмиссионный доход не может быть распределен посредством выплаты дивидендов.

### 3 Основа подготовки финансовой отчетности и основные положения учетной политики (продолжение)

Привилегированные акции классифицируются как капитал, если и только если оба условия (а) и (б) ниже будут выполнены: (а) акции не включают в себя договорного обязательства (i) для передачи денежных средств или другого финансового актива другой компании, или (ii) обмен финансовыми активами или финансовыми обязательствами с другой компанией на условиях, которые являются потенциально неблагоприятными для эмитента и (б) акция будет или может быть погашена за счет инструментов эмитента и акции являются (i) непроизводные, которые включают договорное обязательство эмитента предоставить некоторое количество собственных долевых инструментов, или (ii) производные которые будут исполняться только путем обмена фиксированной суммы денежных средств или другого финансового актива за фиксированное количество своих собственных долевых инструментов эмитента.

**Дивиденды.** Дивиденды для акционеров компании признаются как обязательства в консолидированной финансовой отчетности за год, в котором надлежащим образом объявлены дивиденды и более не находятся в распоряжении по усмотрению компании. Более конкретно промежуточные дивиденды учитываются как обязательства за период, в котором они объявлены Советом директоров и в случае окончательного решения о выплате дивидендов, они учитываются в периоде, в котором они одобрены акционерами компании.

**Признание доходов и расходов.** Выручка представляет собой справедливую стоимость возмещения полученного или подлежащего получению от продажи услуг и товаров в ходе обычной деятельности Группы. Выручка отражается без учета налога на добавленную стоимость, всех возвратов, скидок и льгот.

**Доход от аренды.** Доход от аренды учитывается в прибыли или убытке по линейному принципу в течение срока аренды. Доход от аренды, полученный авансом, учитывается в качестве отложенных арендных доходов в консолидированном отчете о финансовом положении.

**Операционные расходы по инвестиционному имуществу.** Оперативные расходы, связанные с инвестиционным имуществом отражаются в прибыли или понесенном убытке. Эти расходы включают только такие расходы, которые непосредственно относятся к инвестиционному имуществу, которое генерирует арендный доход в течение года.

**Процентные доходы и расходы.** Процентные доходы и расходы учитываются с использованием метода эффективной процентной ставки.

**Прочие доходы и расходы.** Все прочие доходы и расходы обычно отражаются на основе начислений с учетом завершения конкретной сделки, исходя из фактических услуг, предоставляемых как часть общих предоставляемых услуг.

**Вознаграждения работникам.** Заработная плата, оклады, взносы в государственный пенсионный фонд и фонд социального страхования Российской Федерации, оплаченные и неоплаченные отпуска и отпуска по болезни, бонусы и неденежные выгоды начисляются в период, в котором услуги оказаны сотрудниками группы и включены в общие и административные расходы. Компании Группы не используют свои собственные пенсионные схемы.

**Выплаты на основе акций.** Некоторые руководители компании имеют право на выплаты на основе акций. Группа имеет обязательство урегулировать такое обязательство наличными средствами и поэтому план учитываются как наличные обязательства. Расчет плана соответствующих обязательств и расходов основанных на данном методе, основывается на (1) периоде обращения акций, (2) расчетной справедливой стоимости одной единицы, (3) количество единиц, которыми предполагается удовлетворить обязательства и (4) примерные сроки осуществления. В конце каждого отчетного периода выплаты на основе акций переоцениваются по справедливой стоимости через прибыли и убытки в такой степени в какой вознаграждение предполагается к выплате. Ответственность должна быть учтена, вначале и в конце каждого отчетного периода пока не урегулирована, по справедливой стоимости доли прав, путем применения модели оценки опциона, принимая во внимание положения и условия, на которых были предоставлены права на акции, опционов и в какой степени работники

осуществляют свои функции на определенную дату.

**Перевод иностранной валюты.** Денежные активы и обязательства переводятся в функциональную валюту по курсу на конец соответствующего отчетного периода. Курсовые прибыли и убытки от операций и переводов денежных активов и обязательств в функциональную валюту в конце периода по официальному курсу валюты и отражаются в прибылях и убытках как курсовые разницы.

.

**3 Основа подготовки финансовой отчетности и основные положения учетной политики (продолжение)**

Конвертация на конец периода не применяется к неденежным статьям, которые пересчитываются по курсу на дату совершения операции. Влияние изменений курса на справедливую стоимость ценных бумаг учитывается как часть справедливой стоимости в составе прибыли или убытка.

**Перевод из функциональной валютой в валюту представления.** Результаты и финансовое положение каждой компании Группы, пересчитываются в валюту представления следующим образом:

- (i) активы и пассивы пересчитываются по курсу на конец соответствующего отчетного периода;
- (ii) доходы и расходы пересчитываются по среднему обменному курсу (если это среднее не является разумным приближением совокупного эффекта ставок, сложившихся на дату сделки, то в таких случаях доходы и расходы пересчитываются на дату совершения операций);
- (iii) компоненты собственного капитала переводятся по историческому курсу; и
- (iv) все результаты пересчета разницы валют отражаются отдельно в прочем совокупном доходе.

**Зачет.** Финансовые активы и обязательства зачитываются, и чистая сумма указывается в отчете о финансовом положении, только тогда когда существует юридически закрепленное право зачесть признанные суммы, и есть намерение либо оформить на основе чистой стоимости, либо реализовать актив и одновременно исполнить обязательство. Такое право на взаимозачет (a) не должно зависеть от будущих событий и (b) должно иметь юридическую силу в следующих обстоятельствах: (i) в ходе обычной деятельности, (ii) в случае дефолта и (iii) в случае возникновения неплатежеспособности или банкротства

**4 Важные бухгалтерские оценки и профессиональные суждения в применении учетной политики**

Группа производит оценки и делает допущения, которые оказывают влияние на отражаемые в консолидированной финансовой отчетности суммы и на балансовую стоимость активов и обязательств в следующем финансовом году. Оценки и суждения подвергаются постоянному критическому анализу и основаны на прошлом опыте руководства и других факторах, в том числе на ожиданиях относительно будущих событий, которые, как считается, являются обоснованными в сложившихся обстоятельствах. В процессе применения учетной политики руководство, помимо оценок, также использует профессиональные суждения. Профессиональные суждения, которые оказывают наиболее существенное воздействие на суммы, отражаемые в консолидированной финансовой отчетности, и оценки, результатом которых могут быть существенные корректировки балансовой стоимости активов и обязательств в течение следующего финансового года, включают:

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

**Функциональные валюты различных компаний Группы.** Различные компании Группы используют различные функциональные валюты, в зависимости от экономических условий деятельности. Определение экономических условий деятельности компании требует применения профессионального суждения. Формируя такие профессиональные суждения, Группа, среди прочих факторов, оценивает место ведения деятельности, источники выручки и расходов, риски, связанные с деятельностью, и валюту операций различных компаний.

Группа пришла к выводу, что функциональной валютой O1 Пропертиз Лимитед, материнской компании Группы, является доллар США. Это валюта, в которой (1) компания получает и инвестирует средства, (2) хранятся денежные средства, полученные от операционной

деятельности, (3) измеряются бизнес-риски и (4) оцениваются результаты деятельности. Группа пришла к выводу о том, что функциональной валютой дочерних компаний Группы, владеющих недвижимостью, является российский рубль, поскольку основной экономической средой, в которой эти компании генерируют и тратят денежные средства, является Российская Федерация, где расположена данная недвижимость. Группа пришла к выводу, что функциональной валютой других дочерних компаний Группы, главным образом занимающихся финансовой деятельностью, является российский рубль или доллар США в зависимости от характера их операционной деятельности. Приведенный выше анализ и выводы основаны на оценке собственной деятельности соответствующих компаний, а не на оценке деятельности их дочерних компаний, если таковые у них имеются.

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

С учетом зависимости Группы от экономических и рыночных условий ведения деятельности в Российской Федерации, в качестве альтернативы доллару США функциональной валютой Компании и некоторых ее дочерних компаний мог бы быть российский рубль. В этом случае Компания и соответствующие дочерние компании отражали бы доходы/расходы от переоценки иностранной валюты по остаткам, выраженным в долларах США, в составе прибылей и убытков.

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

**Приобретение инвестиционного имущества.** Группа пришла к заключению о том, что приобретения дочерних компаний, владеющих объектами недвижимости, в 2014 и 2013 гг., составляло приобретение активов и обязательств, а не приобретение предприятий в определении МСФО 3 «Объединения бизнеса». Группа приобрела активы, но не сопутствующие им бизнес процессы. Группа определила и отразила в отчетности отдельные идентифицируемые приобретенные активы и взятые на себя обязательства. Стоимость приобретений была распределена на эти активы и обязательства исходя из их относительной справедливой стоимости на дату приобретения. Группа не отразила гудвилл и отложенные налоги по приобретенным активам и взятым на себя обязательствам (включая уплаченные акциями Компании), поскольку данные приобретения не были признаны как объединение бизнеса.

**Первоначальный учет сделок со связанными сторонами.** В обычной деятельности Группа заключает сделки со связанными сторонами. МСБУ 39 требует первоначального учета финансовых инструментов на основе их справедливой стоимости. Суждение применяется для определения, того, сделка заключена на рыночных или не рыночных процентных ставках, в случаях, когда нет активных рыночных сделок в этой области. В основу суждения закладывается понимание ценообразования для аналогичных типов операций с несвязанными сторонами и анализ эффективной процентной ставки.

**Признание возмещения операционных расходов по инвестиционному имуществу.** Некоторые эксплуатационные расходы, связанные с инвестиционным имуществом (охрана, коммунальные услуги, уборка и т.д.), возмещаются арендаторами Группы. Такие поступления от арендаторов учитываются Группой как доходы от арендной платы, поскольку (1) обычно существует значительный период между соответствующими платежами и поступлениями и (2) расходы распределяются между арендаторами на основе соответствующих договоров аренды, которые не полностью отражают объем конкретных услуг, фактически полученных конкретным арендатором.

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

На дату утверждения к выпуску консолидированной финансовой отчетности Группы все Международные стандарты финансовой отчетности, выпущенные Правлением Комитета по международным стандартам финансовой отчетности («Правление КМСФО»), действовавшие на 1 января 2014 г., были приняты ЕС путем применения процедуры одобрения, введенной Европейской комиссией, за исключением определенных положений МСФО 39 «Финансовые инструменты: Признание и измерение», относящихся к учету портфельного хеджирования

Группа приняла следующие нововведения бухгалтерского учета, вступающие в силу для периодов, начинающихся 1 января 2014 года. Эти новые или дополненные стандарты или интерпретации не имеют какого-либо существенного влияния на данную консолидированную финансовую отчетность, в том числе МСФО 10 «Консолидированная Финансовая отчетность» и МСФО 11 «Совместные компании» на основании которого соответствующая учетная политика была обновлена (см. Примечание 3).

МСФО 10 «Консолидированная финансовая отчетность» (выпущен в мае 2011 г. и вступает в силу для годовых периодов, начинающихся с 1 января 2014 г. или после этой даты).

МСФО 11 «Учет сделок по приобретению долей участия в совместных операциях» (выпущен в мае 2011 г. и вступает в силу для годовых периодов, начинающихся с 1 января 2014 г. или после этой даты).

МСФО 12 «Раскрытие информации о долях участия в других компаниях» (выпущен в мае 2011 г. и вступает в силу для годовых периодов, начинающихся с 1 января 2014 г. или после этой даты).

МСБУ 27 «Отдельная финансовая отчетность» (пересмотрен в мае 2011 г. и вступает в силу для годовых периодов, начинающихся с 1 января 2014 г. или после этой даты).

МСБУ 28 «Инвестиции в ассоциированные и совместные предприятия» (пересмотрен в мае 2011 г. и вступает в силу для годовых периодов, начинающихся с 1 января 2014 г. или после этой даты).

#### **Изменения**

- Взаимозачет финансовых активов и финансовых обязательств – Поправки к МСФУ 32 (выпущены в декабре 2011 года и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2014 года или после этой даты).
- Поправки по переходным периоду к МСФО 10, МСФО 11 и МСФО 12 (выпущены 28 июня 2012 г. и вступают в силу для годовых периодов, начиная с 1 января 2014 г.).
- Поправки к МСФО 10, 12 и МСБУ 27 – Инвестиционные предприятия (выпущены в 31 октября 2012 г. и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся с 1 января 2014 г.).
- Поправки к МСФУ 36 – Раскрытие информации о возмещаемой сумме для нефинансовых активов (выпущены 29 мая 2013 г. и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся с 1 января 2014 г.).
- Поправки к МСФУ 39 – Новация производных инструментов и продолжение учета хеджирования (выпущены 27 июня 2013 года и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2014 года)

На дату одобрения Консолидированной финансовой отчетности Группы следующие нововведения в бухгалтерском учете были выпущены Советом по Международным Стандартам Бухгалтерского Учета, но не вступили в силу:

#### **Одобренные Европейским Союзом**

- Ежегодные усовершенствования МСФО, 2013 (выпущены в 2013 году и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся с 1 июля 2014 года и после этой даты).
- КИМСФО 21 - Сборы (выпущен 20 мая 2013 года и вступает в силу для годовых периодов, начинающихся с 1 января 2014 года).

#### **Еще неодобренные Европейским Союзом**

- МСФО 9 «Финансовые инструменты: Классификация и оценка» (выпущен в июле 2014 года и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся с 1 января 2018 года или после этой даты).
- МСФО 14 «Счета отложенных тарифных разниц» (выпущен в январе 2014 года и вступает в силу для годовых периодов, начинающихся с 1 января 2016 года и после этой даты).
- МСФО 15 «Выручка по договорам с клиентами» (выпущен 28 мая и вступает в силу для годовых периодов, начинающихся с 1 января 2017 года и после этой даты).
- Поправки к МСФУ 19 – Пенсионные планы с установленными выплатами: взносы работников (издано в ноябре 2013 года и применимо к годовым периодам начиная с 1 июля 2014 года).
- Поправки к МСФО 11 – Учет сделок по приобретению долей участия в совместных

операциях (издано 6 мая 2014 года и применимо к годовым периодам, начиная с или после 1 января 2016 года).

- Поправки к МСФУ 16 и МСФУ 38 – Разъяснения приемлемых методов начисления амортизации (издано 12 мая 2014 года и применимо к годовым периодам, начиная с или после 1 января 2016 года).
- Ежегодные усовершенствования МСФО, 2012 (издано в декабре 2013 года и применимо к годовым периодам начиная с или после 1 июля 2014 года, если не указано иное).
- Ежегодные усовершенствования МСФО 2014 (издано 25 сентября 2014 года и применимо к годовым периодам начиная с или после 1 января 2016 года).
- Поправки к МСФО 10 и МСБУ 28 – Продажа или взнос активов в ассоциированное или совместное предприятие инвестором (издано 11 сентября 2014 года и применимо к годовым периодам начиная с 1 января 2016 года).
- Применение метода долевого участия в отдельной финансовой отчетности – Поправки к МСФУ 27 (издано 12 августа 2014 года и применимо к годовым периодам начиная с 1 января 2016 года).
- Поправки к МСФУ 16 и МСБУ 41: Сельское хозяйство: Растения, которыми владеет предприятие (издано 30 июня 2014 года и применимо к годовым периодам начиная с 1 января 2016 года).
- Поправки МСФУ 1 Раскрытие информации (издано в декабре 2014 года и применимо к годовым периодам начиная с или после 1 января 2016 года).

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

- Инвестиционные компании: Применение исключения из требования консолидации. Поправки к МСФО 10, МСФО 12 и МСБУ 28 (издано в декабре 2014 года и применимо к годовым периодам начиная с или после 1 января 2016 года).

В настоящее время Группа проводит оценку влияния нововведений в сфере бухгалтерского учета на свою консолидированную финансовую отчетность.

**6 Информация по сегментам**

Группа определила, что ее Высшим органом оперативного управления («ВООУ») является Совет директоров Компании.

В 2013 году вся деятельность Группы была представлена на основе двух операционных сегментов: имущество, генерирующее доход (завершенные действующие инвестиционные проекты недвижимости, сданные в аренду третьим сторонам) и находящиеся в стадии разработки (инвестиционные проекты, которые были в процессе строительства или ожидаются в ближайшем будущем к вводу в эксплуатацию). Начиная с 2014 года было решено, что проекты, находящиеся на стадии строительства, являются незначительными по сравнению с объектами, генерирующими доход, и Группа рассматривает все операции Группы как в сегменте «инвестиционной собственности».

Поскольку деятельность Группы сосредоточена в Москве, информация о географических районах деятельности для портфеля инвестиционного имущества Группы отсутствует. Инвестиционные решения принимаются высшим органом оперативного управления исходя из анализа московского рынка недвижимости и степени адекватности объекта с учетом местных условий с точки зрения расположения, размера и качества.

**7 Основные средства**

Изменения балансовой стоимости основных средств были следующими:

	Здания	компьютеры	Офисное оборудовани е	Итого
<i>В тысячах долларов США</i>				
Стоимость/оценка на 1 января 2013 года	22 336	454	1 181	23 971
Переоценка стоимости	(223)	(129)	(283)	(635)
<b>Текущая балансовая стоимость на 1 января 2013 года</b>	<b>22 113</b>	<b>325</b>	<b>898</b>	<b>23 336</b>
Поступление	-	85	84	169
Переоценка (учитывается в прочем совокупном доходе)	3 619	-	-	3 619
Амортизационные начисления (примечание 17)	(429)	(193)	(202)	(824)
Выбытие	-	-	(15)	(15)
Эффект от перевода в валюту представления	(1 582)	(21)	(52)	(1 655)
<b>Текущая балансовая стоимость на 31 декабря 2013</b>	<b>23 721</b>	<b>196</b>	<b>713</b>	<b>24 630</b>
Стоимость/оценка на 31 декабря 2013 года	24 455	492	1 122	26 069
Амортизационные начисления	(734)	(296)	(409)	(1 439)
<b>Текущая балансовая стоимость на 31 декабря 2013</b>	<b>23 721</b>	<b>196</b>	<b>713</b>	<b>24 630</b>
Поступление	-	37	49	86
Переоценка (учитывается в прочем совокупном доходе)	13 095	-	-	13 095
Амортизационные начисления (примечание 17)	(416)	(128)	(171)	(715)
Выбытие	-	(4)	-	(4)
Эффект от перевода в валюту учета	(13 940)	(33)	(253)	(14 226)

**Группа О1 Пропертиз****Примечания к консолидированной финансовой отчетности – 31 декабря 2014 года**

Текущая балансовая стоимость на 31 декабря 2014	22 460	68	338	22 866
Стоимость/оценка на 31 декабря 2013 года	23 640	320	590	24 550
Амортизационные начисления	(1 180)	(252)	(252)	(1 684)
Текущая балансовая стоимость на 31 декабря 2014	22 460	68	338	22 866

**7 Основные средства (продолжение)**

Здания представляют площадь, занятую Группой в Лайтхаусе (Примечание 8).

Помещения последний раз переоценивались 31 декабря 2014 года независимым оценщиком Cushman & Wakefield. Оценка была сделана на основании доходного метода.

По состоянию на 31 декабря 2014 года и 2013 года помещения общей балансовой стоимостью 22 460 тысяч долларов США (2013: 23 721 тысяч долларов США) были заложены в качестве обеспечения по займам (Примечание 13).

**8 Инвестиционное имущество**

<i>В тысячах долларов США</i>	Примечание	2014	2013
<b>Итого инвестиционное имущество на 1 января</b>		<b>4 172 500</b>	<b>2 639 912</b>
Поступление	27	1 119 193	1 462 778
Увеличение обязательств по аренде земли		18 222	-
Последующие расходы		28 162	14 341
Отчуждение инвестиционного имущества	27	(962 509)	-
Корректировка рыночной цены		1 991 603	286 422
Эффект перевода в валюту отчетности		(2 346 506)	(230 953)
<b>Итого инвестиционное имущество на 31 декабря</b>		<b>4 020 665</b>	<b>4 172 500</b>

Инвестиционное имущество представляет собой землю и офисные здания, расположенные в Москве, Россия. Земля находится в аренде от города Москвы на условиях возобновляемой операционной аренды (от 4 до 49 лет).

Инвестиционное имущество включает в себя здания класса А, класса В + и класса В.

## 8 Инвестиционное имущество (Продолжение)

Наименование объекта	Примечание	31 декабря 2014		31 декабря 2013	
		Чистая сдаваемая в аренду площадь (квадратные метры)	сумма (в тысячах долларов США)	Чистая сдаваемая в аренду площадь (квадратные метры)	сумма (в тысячах долларов США)
БЕЛАЯ ПЛОЩАДЬ					
- улица Лесная 5, Бутырский вал 10	27	76 472	966 500	76 472	1 000 600
ЛеФорт					
- улица Электrozаводская 27, стр. 1, 1А, 2, 3, ЗА, ЗД, 4-11		56 170	228 300	56 170	265 800
КРУГОЗОР					
- улица Обручева 30/1, стр. 1-3		50 951	328 900	50 951	371 100
ВИВАЛЬДИ ПЛАЗА					
- Летниковская улица 2, стр. 1-3		48 042	410 900	48 014	444 500
СЕРЕБРЯНЫЙ ГОРОД					
- Серебряническая набережная 29		41 884	329 200	41 884	354 800
ЛЕГЕНДА ЦВЕТНОГО					
- Цветной Бульвар, 2	27	40 323	399 300	40 306	415 500
БЕЛЫЙ КАМЕНЬ (ранее "ЛЕСНАЯ ПЛАЗА")					
- 4й Лесной переулок, стр. 4		39 691	272 500	39 691	293 600
ФАБРИКА СТАНИСЛАВСКОГО					
- Улица Станиславского 21, стр. 1-3, 5, 16-20		34 562	234 300	34 499	252 300
ДУКАТ III					
- улица Гашека 6		33 462	397 500	33 462	412 500
ГРИНДЭЙЛ					
- улица Октябрьская 98	27	а	27 100	а	33 500
ЛАЙТХАУС					
- улица Валовая 26		27 492	245 600	27 508	259 400
КУТУЗОВ					
- улица Василисы Кожинной 25	27	а	13 900	а	18 200
АйКьюб					
- Нахимовский проспект, 58	27	19 153	123 400	-	-
АВИОН					
- Ленинградский проспект, 47, стр. 2, 3		18 456	82 200	18 513	97 700
<b>Итого рыночная стоимость инвестиционного имущества и здания, занятого собственником</b>		<b>486 658</b>	<b>4 059 600</b>	<b>467 470</b>	<b>4 219 500</b>
За вычетом: Реклассификация помещений, занятых собственником в Лайтхаусе			(22 460)		(23 721)
<b>Итого рыночная стоимость инвестиционного имущества</b>			<b>4 037 140</b>		<b>4 195 779</b>
Плюс: Финансовая аренда, учитываемая отдельно	13		23 013		16 003
За вычетом: корректировки на равномерное отражение арендного дохода, учитываемого отдельно, в составе торговых и прочих доходов	11		(39 488)		(39 282)
<b>Итого балансовая стоимость инвестиционного имущества</b>			<b>4 020 665</b>		<b>4 172 500</b>

На 31 декабря 2014 г. и 2013 г. оценка инвестиционного имущества проводилась независимым оценщиком Cushman & Wakefield. Оценка проводилась преимущественно на основе доходного метода, с использованием методов дисконтированных потоков денежных средств. Основные допущения, использованные при проведении оценки, указаны в Примечании 23.

В соответствии с МСФО 40 справедливая стоимость инвестиционного имущества не включает величину предоплаты по аренде, поскольку организация учитывает его как отдельное

обязательство. Группа уже учла предоплаченный арендный доход при определении справедливой стоимости инвестиционного имущества, поэтому для расчета балансовой стоимости инвестиционного имущества выполнять дополнительную корректировку отложенного арендного дохода не требуется.

## 9 Инвестиции в ассоциированные компании и совместные предприятия

**Инвестиции в ассоциированные компании.** Инвестиции в ассоциированные компании были представлены инвестицией Группы в 50-процентное участие в компании Тааво Энтерпрайзис Лимитед. Информацию по приобретению в 2013 г. дополнительного участия и контроля в компании Тааво Энтерпрайзис Лимитед см. в примечании 27. Компания Тааво Энтерпрайзис Лимитед задействована в строительстве объекта Гриндейл (Примечание 8).

<i>в тысячах долларов США</i>	2014	2013
<b>Итого инвестиции в ассоциированные компанию на 1 января</b>	-	10 199
Доля в результатах деятельности ассоциированных компаний	-	4 131
Доля в прочем совокупном доходе ассоциированных компаний	-	(529)
Передача дочерней компании (Примечание 27)	-	(13 801)
<b>Итого инвестиции в ассоциированные компанию на 31 декабря</b>	-	-

**Инвестиции в совместные предприятия.** Инвестиции в совместные компании представляют собой 50% +1 акций участия в группе компаний, участвующих в строительстве проекта Большевик (Примечание 27). Изменения в инвестициях Группы были следующими:

<i>в тысячах долларов США</i>	2014	2013
<b>Итого инвестиции в совместные предприятия 1 января</b>	11 484	-
Приобретение совместных предприятий (Примечание 27)	-	6 295
Дополнительные инвестиции	752	3 319
Доля участия в совместных предприятиях	22 703	2 362
Доля в прочих убытках совместных предприятий	(27 840)	(493)
<b>Итого инвестиции в совместные предприятия на 31 декабря</b>	7 099	11 484

На 31 декабря 2014 года общие консолидированные активы Солорита Холдинг Лимитед, Бэйроуд Групп Лимите и их дочерних компаний составляют 233 106 тысяч долларов США, и в основном представлены инвестиционным имуществом в процессе строительства и общие совместные обязательства составляют 218 936 тысяч долларов США, представленные в основном займами (31 декабря 2013 года: 258 075 тысяч долларов США и 235 153 тысяч долларов США соответственно). В году, завершившемся 31 декабря 2014 года, совместные предприятия получили 435 тысяч долларов США дохода и 45 315 тысяч долларов США прибыли (2013 год: 393 тысяч долларов США и 4 716 тысяч долларов США соответственно). На 31 декабря 2014 года капитальные обязательства совместных компаний порядка 39 000 тысяч долларов США (31 декабря 2013 года: 94 252 тысяч долларов США).

## 10 Займы выданные

<i>в тысячах долларов США</i>	31 декабря 2014	31 декабря 2013
Займы выданные – сроки погашения свыше 12 месяцев	44 243	16 615
Займы выданные – краткосрочная часть	-	1 564

<b>Итого займы выданные</b>	<b>44 243</b>	<b>18 179</b>
Займы, выданные связанным сторонам (Примечание 25)	44 243	16 615
Займы, выданные прочим компаниям	-	1 564
<b>Итого займы выданные</b>	<b>44 243</b>	<b>18 179</b>

На 31 декабря 2013 и 2014 годов выданные займы не были ни просрочены, не были обеспечены, были выражены в долларах США и рублях, дата их выплат выпадают на период с 31 декабря 2018 года по 31 декабря 2019 года. Выданные займы имели фиксированные процентные ставки от 6,0% до 10% в год.

Рыночная стоимость предоставленных займов указана в примечании 23.

## 11 Торговая и прочая дебиторская задолженность

<i>в тысячах долларов США</i>	<b>31 декабря 2014</b>	<b>31 декабря 2013</b>
Арендные платежи к получению	5 956	3 204
Корректировка арендного дохода на основе линейного метода (Примечание 8)	39 488	39 282
Дебиторская задолженность по продаже дочерних компаний	-	6 244
Дебиторская задолженность от акционеров (Примечания 15 и 25)	25 102	225 001
Дебиторская задолженность от связанных сторон (Примечание 25)	1 070	1 011
Дебиторская задолженность по переуступке займов	378	9 046
Прочая дебиторская задолженность	2 798	3 022
<b>Итого торговая дебиторская задолженность</b>	<b>74 792</b>	<b>286 810</b>

Никакие остатки дебиторской задолженности не были ни просрочены, ни обесценены, за исключением представленного ниже:

<i>в тысячах долларов США</i>	<b>31 декабря 2014</b>	<b>31 декабря 2013</b>
<i>Просрочено, но не обесценено</i>		
- просрочка менее 30 дней	1 064	1 271
- просрочка от 30 до 90 дней	984	404
- просрочка от 91 до 180 дней	22	318
- просрочка от 181 до 360 дней	10	372
- просрочка свыше 360 дней	11	519
<b>Итого просрочено, но не обесценено</b>	<b>2 091</b>	<b>2 884</b>
- более 360 дней просрочки	250	-
<b>Итого обесценение</b>	<b>250</b>	<b>-</b>
<b>За вычетом обесценения</b>	<b>(250)</b>	<b>-</b>
<b>Итого</b>	<b>2 091</b>	<b>2 884</b>

Указанные выше балансы, в основном обеспечены депозитами арендаторов.

Рыночная стоимость кредиторской и прочей задолженности указана в примечании 23.

**12 Денежные средства и их эквиваленты**

<i>в тысячах долларов США</i>	<b>31 декабря 2014</b>	<b>31 декабря 2013</b>
Денежные средства в кассе	3	7
Текущие счета и счета до востребования	32 775	75 864
Депозиты в банках	154 180	10
<b>Итого денежные средства и их эквиваленты</b>	<b>186 958</b>	<b>75 881</b>

Ниже представлен анализ остатков денежных средств в банках с разбивкой по кредитным рейтингам на соответствующие даты:

<i>в тысячах долларов США</i>	<b>31 декабря 2014</b>	<b>31 декабря 2013</b>
AAA Fitch Ratings	-	36
A+ Fitch Ratings	-	2 332
A Fitch Ratings	-	328
A2 Moody's	860	-
BBB+ Fitch Ratings	92	16 155
Baa1 Moody's	72	-
BBB Fitch Ratings, Standard & Poor's	27 726	46 198
BBB- Fitch Ratings, Moody's	15 720	5 913
Baa3 Moody's	-	107
BB+ Fitch Ratings, Standard & Poor's	6 970	-
Ba1 Moody's	4 061	-
Ba2 Moody's	4 649	-
BB- Fitch Ratings	-	624
B Fitch Ratings, Standard & Poor's	125 889	1 724
Saa1 Moody's	542	-
Saa2 Moody's	-	660
Saa3 Moody's	355	-
RD Fitch Ratings	-	1 273
Иное Fitch Ratings	19	524
<b>Итого остатки денежных средств в банках</b>	<b>186 955</b>	<b>75 874</b>

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

Рыночная стоимость денежных средств и эквивалентов указана в Примечании 23.

**13 Заимствования**

<i>в тысячах долларов США</i>	<b>31 декабря 2014</b>	<b>31 декабря 2013</b>
<b>Долгосрочные заимствования</b>		
Кредиты банков	2 454 895	2 374 760
Займы от связанных сторон	17 780	-
Займы, полученные от других компаний и частных лиц	1 293	1 070
Облигационный заем в рублях	103 089	176 921
Подлежащие выкупу привилегированные акции	-	97 604
Обязательства по финансовой аренде	20 558	14 350
<b>Итого долгосрочные заимствования</b>	<b>2 597 615</b>	<b>2 664 705</b>
<b>Краткосрочные заимствования</b>		
Кредиты банков	116 720	118 250
Займы от связанных сторон	144	8 666
Займы, полученные от других компаний и частных лиц	87	2 080
Подлежащие выкупу привилегированные акции	105 234	2 458
Обязательства по финансовой аренде	2 455	1 653
<b>Итого краткосрочных заимствований</b>	<b>224 640</b>	<b>133 107</b>

---

**Итого заимствования**

**2 822 255**

**2 797 812**

---

## 13 Заимствования (Продолжение)

Облигационный заем в рублях представляет собой средства, полученные Группой в результате выпуска компанией, контролируемой конечным Контролирующим акционером, рублевых облигаций, гарантированных Компанией.

Остаток подлежащих выкупу привилегированных акций представляют элемент финансового обязательства привилегированных акций компании Афелмор Оверсиз Лимитед ("компания Афелмор", дочерняя компания Группы, владеющая объектом «Белая площадь» (Примечания 8 и 27)). Подлежащие выкупу привилегированные акции: (1) имеют минимальные кумулятивные дивиденды в 6% годовых, уплачиваемые ежеквартально до декабря 2014 года (7% годовых после декабря 2014 года) и имеют приоритет к любым иным выплатам, (2) имеют право голоса, (3) предоставляют держателю право требовать от компании Афелмор выкупа привилегированных акций за рассчитываемую сумму в течение периода с марта 2015 года по декабрь 2015 года или при наступлении любого из предусмотренных событий, (4) предоставляют Группе право требовать от держателя продать компании Афелмор все подлежащие выкупу привилегированные акции за рассчитываемую сумму в течение периода с декабря 2015 года по декабрь 2016 года, (5) автоматически конвертируются в обыкновенные акции компании Афелмор в декабре 2016 года.

Ниже представлена подробная информация о заимствованиях на 31 декабря 2014 года:

Наименование арендатора	Кредит	Сумма в тысячах долларов США	валюта	Договорная процентная ставка, % в год	Условия выплаты	Заложенное инвестиционное имущество
Сбербанк России	Кредитный договор от 5 декабря 2012 года	670 863	Доллары США	3 Ежеквартальный ЛИБОР + 5.9%	Ежеквартальные выплаты и выплатами до 5 декабря 2019 года	БЕЛАЯ ПЛОЩАДЬ
Сбербанк России	Кредитный договор от 20 марта 2013 года	277 625	Доллары США	3 Ежеквартальный ЛИБОР + 6.2%	Ежеквартальные выплаты и выплатами до 20 марта 2020 года	ВИВАЛЬДИ ПЛАЗА
Сбербанк России	Кредитный договор от 13 марта 2014 года	167 343	Доллары США	6.9%	Ежеквартальные выплаты и выплатами до 13 марта 2022 года	БЕЛЫЙ КАМЕНЬ
ААРЕАЛ БАНК	Кредитный договор от 20 июля 2007 года	365 758	Доллары США	6.12%	Ежеквартальные выплаты и выплатами до 15 июня 2017 года	КРУГОЗОР, ФАБРИКА СТАНИСЛАВСКОГО, ЛеФорт
ААРЕАЛ БАНК	Кредитный договор от 20 июля 2007 года	75 651	Доллары США	3 Ежеквартальный ЛИБОР + 5.1%	Ежеквартальные выплаты и выплатами до 15 июня 2017 года	КРУГОЗОР, ФАБРИКА СТАНИСЛАВСКОГО, ЛеФорт
ВТБ КАПИТАЛ ПЛК	Кредитный договор от 2 августа 2013 года	217 102	Доллары США	3 Ежеквартальный ЛИБОР + 6.05%	Ежеквартальные выплаты и выплатами до 2 августа 2020 года	Серебряный город
ВТБ Банк (Германия) АГ	Кредитный договор от 29 мая 2013 года	147 452	Доллары США	7.0%	Ежеквартальные выплаты и выплатами до 23 октября 2019 года	ЛАЙТХАУС
ЮниКредит Банк Австрия АГ	Кредитный договор от 3 июня 2013 года	235 170	Доллары США	3 Ежеквартальный ЛИБОР + 5.0%	Ежеквартальные выплаты и выплатами до 1 декабря 2018 года	ДУКАТ III
ЮниКредит Банк Австрия АГ	Кредитный договор от 17 апреля 2013 года	74 968	Доллары США	3 Ежеквартальный ЛИБОР + 6.0%	Ежеквартальные выплаты и выплатами до 31 января 2021 года	АйКьюб
Газпромбанк	Кредитный договор от 16 декабря 2013 года	234 464	Доллары США	3 Ежеквартальный ЛИБОР + 5.25%	Ежеквартальные выплаты и выплатами до 16 декабря 2019 года	ЛЕГЕНДА ЦВЕТНОГО
Облигационный заем в рублях	Изменение от 7 августа 2013 года	103 089	Рубли	12.0%	Полугодовые выплаты и выплатами до 12 августа 2016 года	-
Альфа Банк	Кредитный договор от 26 ноября 2012 года	63 188	Доллары США	3 Ежемесячный ЛИБОР + 6.5%	Ежемесячные выплаты и выплатами до 25 ноября 2022 года	АВИОН

**Группа О1 Пропертиз****Примечания к консолидированной финансовой отчетности – 31 декабря 2014 года**

Рост Банк	Кредитный договор от 23 декабря 2014 года	42 031	Рубли	23%	Ежемесячные выплаты	к 23 декабря 2015 года	-
Сбербанк Инвестментс Лимитед (Кипр)	Договор о подписке и акционерное соглашение от 5 декабря 2012 года	105 234	Доллары США	15.0%	Ежеквартальные выплаты	-	-
Прочее		19 304	-	от 10.0% до 12.0%	Выплата в дату окончания срока	-	-
Обязательства по финансовой аренде		23 013	рубли	-	-	-	-
<b>Итого заимствования</b>		<b>2 822 255</b>					

## 13 Заимствования (Продолжение)

Подробная информация по заимствованиям по состоянию на 31 декабря 2013 года указана ниже:

Наименование кредитора	Кредит	Сумма в тысячах долларов США	валюта	Договорная процентная ставка, % в год	Условия выплаты	Заложенное ИНВЕСТИЦИОННОЕ ИМУЩЕСТВО	
Сбербанк России	Кредитный договор от 5 декабря 2012 года	684 254	Доллары США	3 месячный ЛИБОР + 6.6%	Ежеквартальные выплаты	Ежеквартальным и выплатами до 5 декабря 2019 года	БЕЛАЯ ПЛОЩАДЬ
Сбербанк России	Кредитный договор от 20 марта 2013 года	282 222	Доллары США	3 месячный ЛИБОР + 6.2%	Ежеквартальные выплаты	Ежеквартальным и выплатами до 20 марта 2020 года	ВИВАЛЬДИ ПЛАЗА
ААРЕАЛ БАНК	Кредитный договор от 20 июля 2007 года	454 932	Доллары США	8.18%	Ежеквартальные выплаты	Ежеквартальным и выплатами до 15 июня 2017 года	КРУГОЗОР, ФАБРИКА СТАНИСЛАВСКОГО, ЛеФорт
ВТБ КАПИТАЛ ПЛК	Кредитный договор от 2 августа 2013 года	221 542	Доллары США	3 месячный ЛИБОР + 6.05%	Ежеквартальные выплаты	ко 2 августу 2020 года	Серебряный город
ВТБ КАПИТАЛ (Франция) С.А.	Кредитный договор от 30 декабря 2011 года	156 974	Доллары США	3 месячный ЛИБОР + 6.05%	Ежеквартальные выплаты	и выплатами до 5 июля 2017 года	БЕЛЫЙ КАМЕНЬ
ВТБ Банк (Германия) АГ	Кредитный договор от 29 мая 2013 года	150 492	Доллары США	7.0%	Ежеквартальные выплаты	и выплатами до 23 октября 2019 года	ЛАЙТХАУС
ЮниКредит Банк АГ Лондон	Кредитный договор от 3 июня 2013 года	235 981	Доллары США	3 месячный ЛИБОР + 5.0%	Ежеквартальные выплаты	к 1 декабря 2018 года	ДУКАТ III
Газпромбанк	Кредитный договор от 16 декабря 2013 года	233 414	Доллары США	3 месячный ЛИБОР + 5.25%	Ежеквартальные выплаты	и выплатами до 16 декабря 2019 года	ЛЕГЕНДА ЦВЕТНОГО
Облигационный заем в рублях	Изменения от 7 августа 2013 года	176 921	Рубли	12.0%	Полугодовые выплаты	к 12 августа 2016 года	-
Альфа Банк	Кредитный договор от 26 ноября 2012 года	63 196	Доллары США	3 месячный ЛИБОР + 7.4%	Ежемесячные выплаты	и выплатами до 25 ноября 2022 года	АВИОН
Кредит Европа Банк	Кредитный договор от 14 августа 2012 года	10 002	Доллары США	9.5%	Ежемесячные выплаты	к 12 августа 2016 года	-
Сбербанк Инвестментс Лимитед (Кипр)	Договор о подписке и акционерное соглашение от 5 декабря 2012 года	100 062	Доллары США	15.0%	Ежеквартальные выплаты	-	-
Прочее		11 817	-	-	-	-	-
Обязательства по финансовой аренде		16 003	Рубли				
<b>Итого заимствования</b>		<b>2 797 812</b>					

Информация о залоге акций дочерних компаний Группы в качестве обеспечения по займам раскрыта в Примечании 1.

На 31 декабря 2014 г. неиспользованные кредитные средства составляли 52 740 тысяч долл. США.

Группа обязана выполнять ряд финансовых условий, связанных с заимствованиями, в том числе соответствовать установленным значениям следующих ключевых коэффициентов и индексов:

- Соотношения стоимости кредита и стоимости актива представляют собой ряд различных коэффициентов, равных отношению совокупной величины непогашенной задолженности по конкретному кредиту (с учетом определенных корректировок и в зависимости от суммы целевого кредита) к совокупной рыночной стоимости конкретного объекта недвижимости или портфеля недвижимости на основе данных последней оценки;

**13 Заимствования (Продолжение)**

- Коэффициенты покрытия обслуживания долга представлены различными видами коэффициентов, выраженных как процентная доля чистого арендного дохода Группы или ее дочерних компаний за определенный период к совокупности основной суммы, процентов и иных сумм, подлежащих уплате по конкретной кредитной линии за такой же период;
- Коэффициенты достаточности собственных средств равны процентному соотношению собственных средств и совокупной суммы долга; и
- Минимальные показатели капитала.

Кроме того, Группа обязана выполнять ряд нефинансовых условий. Дополнительная информация по ковенантам указана в примечании 22.

На 31 декабря 2014 г. и 2013 г. Группа соблюдала все свои финансовые обязательства.

Обязательства по финансовой аренде относятся к договорам аренды земли по инвестиционным проектам (в примечании 8). Ниже представлена сверка общей суммы будущих арендных платежей и их приведенной стоимости:

<i>в тысячах долларов США</i>	<b>31 декабря 2014</b>	<b>31 декабря 2013</b>
<b>Минимальные арендные платежи:</b>		
- не более 1 года	2 583	1 697
- от 1 года до 5 лет	10 301	7 241
- свыше 5 лет	80 535	56 475
<b>Итого минимальных арендных платежей</b>	<b>93 419</b>	<b>65 413</b>
<b>За вычетом будущих расходов на обслуживание долга</b>	<b>(70 406)</b>	<b>(49 410)</b>
<b>Приведенная стоимость минимальных арендных платежей</b>	<b>23 013</b>	<b>16 003</b>

На 31 декабря 2014 года процентная ставка, предусмотренная в договорах аренды, составляла 11,3% (2013 г.: 11,3%). Сведения о справедливой стоимости займов раскрывается в Примечании 23.

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

<i>В тысячах долларов США</i>	<b>31 декабря 2014 года</b>	<b>31 декабря 2013 года</b>
Задолженность по расходам в отношении инвестиционного имущества	9 159	11 706
Задолженность по приобретению дочерних компаний	4 784	-
НДС и налоговые платежи, помимо подоходных налогов	17 349	16 156
Задолженность перед связанными сторонами (Примечание 25)	2 633	-
Обязательства по выданным гарантиям	4 255	-
Начисленная компенсация работникам	6 429	8 200
Дивиденды	11 139	-
Задолженность за оказанные профессиональные услуги	3 701	3 631
Прочее	37	2 208
<b>Итого торговая и прочая кредиторская задолженность</b>	<b>59 486</b>	<b>41 901</b>

## 15 Акционерный капитал и эмиссионный доход

Полностью оплаченный выпущенный акционерный капитал:

	Количество выпущенных акций	Количество подлежащих выкупу привилегирова нных акций	Количество выпущенных акций класса А	Количество выпущенных акций класса Б	Номинальная стоимость	Эмиссионный доход	Итого
<i>В тысячах долларов США</i>							
<b>По состоянию на 1 января 2013 года</b>	<b>50 193 544</b>	<b>16 790</b>	-	-	<b>668</b>	<b>639 146</b>	<b>639 814</b>
Новые подлежащие выкупу выпущенные акции	-	20 200	-	-	-	202 000	202 000
Новые выпущенные акции класса Б	-	-	-	11 503 068	151	224 849	225 000
Реструктуризация акционерного капитала	(50 193 544)	(36 990)	20 418 480	50 193 544	204	-	204
Акции, выпущенные топ-менеджменту	-	-	-	199 120	2	5 125	5 127
<b>По состоянию на 31 декабря 2013 года</b>	-	-	<b>20 418 480</b>	<b>61 895 732</b>	<b>1 025</b>	<b>1 071 120</b>	<b>1 072 145</b>
Акции, выпущенные топ-менеджменту (подписка от июня 2013 года)	-	-	-	74 120	-	-	-
Акции, выпущенные топ-менеджменту (подписка от апреля 2014 года)	-	-	-	88 751	1	4 481	4 482
<b>По состоянию на 31 декабря 2014 года</b>	-	-	<b>20 418 480</b>	<b>62 058 603</b>	<b>1 026</b>	<b>1 075 601</b>	<b>1 076 627</b>

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

В соответствии с Уставом Компании акции класса «А» (1) не предоставляют права голоса, (2) предоставляют право на некумулятивные ежеквартальные дивиденды по единоличному усмотрению директоров Компании, не превышающие 2,17 долларов США в год на акцию, с приоритетом перед другими акциями, (3) дают максимум 18,11 долларов США при ликвидации и (4) предоставляют держателю право конвертировать свои акции класса «А» в такое же количество акций класса «Б» при условии уплаты суммы за обмен, рассчитываемой Компанией. Акции класса «Б» (1) предоставляют права голоса, (2) обеспечивают получение дивидендов только при выплате в том же самом периоде дивидендов держателям акций класса «А» и (3) предоставляют право на выплаты при ликвидации.

**События 2015 года.** В январе 2015 года директора Компании одобрили выплату дивиденды в сумме 3 500 тысяч долларов США по акциям класса А.

**События 2014 года.**

В январе и апреле 2014 года акционеры Компании утвердили выплату дивидендов в размере 29 598 тысяч долларов США по акциям класса А и 33 915 тысяч долларов США по акциям класса Б. В сентябре 2014 года акционеры Компании утвердили выплату дивидендов в размере 2 500 тысяч долларов США по акциям класса А. В октябре 2014 года директора Компании утвердил выплату дивидендов в размере 12 210 тысяч долларов США по акциям класса А. В ноябре 2014 года директора Компании утвердил выплату дивидендов в размере 6 292 тысяч долларов США по акциям класса Б.

В октябре 2014 года директора Компании утвердил выплату дивидендов в размере 12 210 тысяч долларов США по акциям класса А. В ноябре 2014 года директора Компании утвердил выплату дивидендов в размере 6 292 тысяч долларов США по акциям класса Б.

Дивиденды за 2014 год были объявлены в сумме 2.17 долларов США на одну акцию класса А и 0.65 на одну акцию класса Б.

В апреле 2014 года некоторые члены топ-менеджмента Группы или их дочерних компаний подписались на 266 250 акций класса Б Компании по их номинальной стоимости. Акции должны быть зарегистрированы на имя соответствующих акционеров в течение периода с 17 апреля 2014 года до 1 января 2016 года. Незарегистрированные акции могут не быть зарегистрированы только в случае увольнения соответствующего члена топ-менеджмента Группы из-за халатности в исполнении своих обязанностей. Эта подписка была учтена по справедливой стоимости подписанных акций и частично представляет собой вознаграждение топ-менеджмента на 31 декабря 2013 года в размере 4 400 тысяч долларов США.

**События 2013 года.** 9 июня 2013 года Компания выпустила для компании Нори Холдингс Лимитед 20 200 подлежащих выкупу привилегированных акций (Примечание 1) с номинальной стоимостью 0,01 долларов США за акцию и с премией на акцию в 9 999,99 долларов США по каждой акции. Эти акции были выпущены в качестве вознаграждения за передачу компанией Нори Холдингс Лимитед 100% акций компании Уайт Эстейт Инвестментс Лимитед (Примечание 27: приобретение «Белой площади»).

В июне 2013 года акционеры Компании утвердили реструктуризацию акционерного капитала при которой: (1) разрешенные к выпуску 37 500 подлежащие выкупу привилегированные акции с номинальной стоимостью каждой в 0,01 долларов США были конвертированы и реорганизованы в 20 700 000 акций класса «А» с номинальной стоимостью 0,01 долларов США каждая, (2) разрешенные к выпуску 200 000 000 обыкновенных акций с номинальной стоимостью каждой в 0,01 евро были конвертированы в 200 000 000 акций класса «Б» с номинальной стоимостью 0,01 евро каждая, (3) выпущенные 36 990 подлежащих выкупу привилегированных акций с номинальной стоимостью каждой в 0,01 долларов США были конвертированы в 36 990 акций класса «А» с номинальной стоимостью 0,01 долларов США каждая, (4) выпущенные 50 193 544 обыкновенные акции с номинальной стоимостью каждой в 0,01 евро были конвертированы в 50 193 544 акций класса «Б» с номинальной стоимостью 0,01 евро каждая, и (5) были выпущены в составе разрешенного к выпуску акционерного капитала и распределены компании Нори

Холдингс Лимитед дополнительные 20 381 490 акций класса «А» с номинальной стоимостью 0,01 долларов США каждая.

В июне 2013 года некоторые члены высшего руководства Компании или ее аффилированных компаний подписались на 347 354 акций Компании класса «Б» по их номинальной стоимости. Акции должны быть зарегистрированы на имя соответствующих акционеров пакетами в период с 29 июня 2013 года по 1 января 2015 года. Незарегистрированные пакеты могут не быть зарегистрированы только в случае увольнения соответствующего члена руководства Группы по причине халатности, допущенной при выполнении своих обязанностей. Подписка была учтена в по справедливой стоимости подписываемых акций на дату подписки и частично представляла собой основывающееся на показателях деятельности вознаграждение высшего руководства, начисленного на 31 декабря 2012 года, составившего 3 600 тысяч долл. США.

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

30 декабря 2013 г. Компания выпустила компаниям Сентимила Сервисиз Лтд и Конистон Менеджмент Лимитед» (Примечание 1) 11 503 068 акций класса «Б» (6 306 651 акций и 5 196 417 акций соответственно) в обмен на вознаграждение в 19,56 долл. США за акцию. Общее вознаграждение составило 225 000 тысяч долл. США, которое было уплачено векселями, выпущенными компаниями Сентимила Сервисиз Лтд и Конистон Менеджмент Лимитед на общую сумму в 225 000 тысяч долл. США, погашаемых по предъявлению, но не ранее 30 января 2014 г., и являющихся беспроцентными. Векселя были обеспечены компанией О1 Груп Лимитед, контролируемой Конечны контролирующим акционером (примечание 1). Векселя в размере 200 000 долларов США были оплачены в течение 2014 года.

В течение 2013 года акционеры Компании утвердили: (1) дивиденды в размере 5 631 тысячу долларов США владельцам привилегированных акций, (2) дивиденды в размере 18 658 тысяч долларов США держателям обыкновенных акций, (3) дивиденды в размере 26 207 тысяч долларов США по акциям класса А и 2 064 тысяч долларов США на акции класса Б.

Дивиденды за 2013 год были объявлены в размере 1,56 долларов США на одну акцию класса А и 0,33 долларов США на одну акцию класса Б.

**16 Чистый арендный доход**

<i>в тысячах долларов США</i>	Примечание	2014	2013
Белая Площадь	27	80 324	52 608
Вивальди Плаза		43 483	29 935
Дукат III		32 596	27 660
Кругозор		31 474	34 965
Сильвер Сити		30 703	35 782
Легенда Цветного	27	28 083	2 516
Белый Камень		26 465	30 002
ЛеФорт		25 523	25 564
Фабрика Станиславского		24 586	23 890
Лайтхаус		18 274	17 774
Авион		7 285	8 537
АйКьюб	27	1 415	-
Олимпия	27	-	2 977
Прочее		1 071	-
<b>Итого чистый арендный доход</b>		<b>351 282</b>	<b>292 210</b>

Операционные расходы в году, завершившемся 31 декабря 2014 и в 2013 году:

<i>в тысячах долларов США</i>	2014	2013
Оплата за управление объектами	17 526	11 859
Налог на имущество	14 770	11 313
Уборка и коммунальные расходы	14 498	14 857
Ремонт и содержание	Ё	5 691
Охрана	4 573	4 082
Страховка	827	834
Прочее	1 976	927
<b>Итого операционные расходы по инвестиционному имуществу</b>	<b>61 193</b>	<b>49 563</b>

**17 Общие административные расходы и прочие операционные расходы**

<i>в тысячах долларов США</i>	примечание	2014 год	2013 год
Компенсация работникам и связанные социальные выплаты		17 580	22 549
Профессиональные услуги		2 812	1 985
Единоразовые расходы		2 860	-
Маркетинг и реклама		1 826	555
Расходы, связанные с собственными помещениями		905	1 025
Налогообложение, помимо налога на прибыль		839	1 347
Банковские сборы		760	667
Переоценка имущества и основных средств	7	715	824
Командировки		532	539
Информационные Услуги		265	739
Прочее		3 339	2 118
<b>Итого общие и административные расходы</b>		<b>32 433</b>	<b>32 348</b>

Разовые расходы, указанные выше, включают в основном расходы на юридических консультантов при организации финансирования

<i>в тысячах долларов США</i>	2014 год	2013 год
Профессиональные услуги	5 018	5 357
Обесценивание актива удерживаемого до продажи (Примечание 27)	-	5 142
Комиссии за сдачу объекта в аренду	1 353	825
Прочее обесценивание	622	-
Прочее	1 349	2 679
<b>Итого прочие операционные расходы</b>	<b>8 342</b>	<b>14 003</b>

Прочие операционные расходы представляют собой главным образом дополнительные расходы, связанные с управлением активами и холдинговыми структурами. В течение 2014 года аудиторская компания оказала Группе аудиторские услуги на сумму 413 тысяч долларов США (2013 год: 503 тысячи долларов США) и налоговые консультационные услуги на сумму 45 тысяч долларов США (2013 год: 90 тысяч долларов США).

Информация об операциях со связанными сторонами представлена в Примечании 25

**18 Финансовый доход и расходы**

<i>в тысячах долларов США</i>	Примечание	2014 год	2013 год
Чистый доход от производных финансовых инструментов		-	14 376
Процентный доход по выданным займам		2 991	3 476
Доход от выданных гарантий		1 521	-
Процентный доход по депозитам		1 497	-
Прочее		106	-
<b>Итого финансовая прибыль</b>		<b>6 115</b>	<b>17 852</b>
Процентные расходы по заимствованиям (за исключением обязательств по финансовой аренде)		216 672	177 592
Чистый убыток от производных финансовых инструментов		88 792	-
Процентные расходы по начислениям на депозиты арендаторов		11 129	8 183
Финансовые расходы по лизинговым обязательствам		1 860	1 423
Прочее		507	-
<b>Итого финансовые расходы</b>		<b>318 960</b>	<b>187 198</b>

Информация по сделкам со связанными сторонами указана в примечании 25.

## 19 Налог на прибыль

Расходы на налог на прибыль состоят из:

<i>в тысячах долларов США</i>	2014 год	2013 год
Текущий налог	8 401	7 897
Отложенный налог	307 382	58 681
<b>Налог на прибыль за год</b>	<b>315 783</b>	<b>66 578</b>

Применимо к большей части доходов Группы (Российская Федерация) ставка налога на прибыль составляет 20%.

Ставка налога на прибыль в отношении дохода Группы на Кипре составляет 12,5% (2013 год: 12,5%).

Ниже приводится сверка ожидаемой и фактической ставок налогообложения:

<i>В тысячах долларов США</i>	2014 год	2013 год
<b>Прибыль до налогообложения</b>	<b>410 200</b>	<b>264 309</b>
Теоретический налоговый платеж по предусмотренной законом ставке Компании	51 275	33 039
Налоговый эффект от:		
- Необлагаемая налогом прибыль в части отчуждения дочерних компаний (Примечание 27)	(10 553)	-
- Необлагаемые налогом расходы, связанные с убытками по валютным операциям	118 633	8 257
- Необлагаемая налогом прибыль	(927)	(17 192)
- Чистый эффект от разницы в налоговых ставках в различных юрисдикциях	146 840	24 111
- неучтенная отложенная налоговая сумма, связанная с приобретением инвестиционного имущества	24 449	-
- прибыль от совместных компаний	(2 838)	-
- Учет предварительно неучтенных убытков, перенесенных на будущий период	(18 495)	18 495
- Прочее	7 399	(132)
<b>Расходы по налогу на прибыль за год</b>	<b>315 783</b>	<b>66 578</b>

Различия между МСФО и нормативами по предусмотренным законодательством налогам приводят к определенным временным различиям между балансовой стоимостью определенных активов и обязательств для целей финансовой отчетности и их налогооблагаемыми базами. Поскольку эти различия относятся к деятельности в России и на Кипре, налоговый эффект изменений этих временных различий учитывается, в основном, по ставке 20% и 12,5% соответственно.

Принимая во внимание существующую структуру Группы, руководство Группы не ожидает, что передача выручки от операционных компаний к головной компании приведет к существенным материальным затратам, и, соответственно, отложенное налогообложение в отношении инвестиций в дочерние компании в настоящей консолидированной финансовой отчетности не учитывалось.

19 Налог на прибыль (продолжение)

	31 декабря 2012	Восстановл ено/ (отнесено) в составе прибылей или убытков	Эффект перевода в валюту отчетности	Отчуждение дочерних компаний (Примечани е 27)	31 декабря 2013	Восстановл ено/ (отнесено) в составе прибылей или убытков	Восстановлен о/ (отнесено) в составе прочего совокупного дохода	Эффект перевода в валюту отчетности	Отчуждени е дочерних компаний (Примечан ие 27)	31 декабря 2014
<i>В тысячах долларов США</i>										
- Неучтенные налоговые отложенные обязательства	-	36 567	(1 828)	-	34 739	(29 592)	-	(5 147)	-	-
<b>Общие неучтенные налоговые отложенные обязательства</b>	<b>-</b>	<b>36 567</b>	<b>(1 828)</b>	<b>-</b>	<b>34 739</b>	<b>(29 592)</b>	<b>-</b>	<b>(5 147)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Налоговый эффект от временных налогооблагаемых разниц / отложенного налога / налоговые обязательства, связанные с:										
- убыток, перенесенный на будущий период	-	-	-	-	-	147 220	-	(23 118)	-	124 102
- инвестиционное имущество и активы	(65 539)	(57 284)	5 588	25 001	(92 234)	(467 845)	(3 343)	190 011	84 423	(288 988)
- прочее	(1 391)	(1 397)	138	-	(2 651)	13 243	-	(6 192)	-	4 400
<b>Итого отложенные налоговые активы / обязательства (включая отложенный налоговый актив)/(обязательства), связанный с активом, учитываемым как для продажи)</b>	<b>(66 930)</b>	<b>(58 681)</b>	<b>5 726</b>	<b>25 001</b>	<b>(94 885)</b>	<b>(307 382)</b>	<b>(3 343)</b>	<b>160 701</b>	<b>84 423</b>	<b>(160 486)</b>

При существующей структуре Группы и российского законодательства, налоговые убытки и текущие налоговые активы одних компаний Группы не могут быть зачтены против текущих налоговых обязательств и налогооблагаемой прибыли других компаний Группы, и, соответственно, налоги могут быть начислены, даже если имеет место консолидированный налоговый убыток. Соответственно, отложенные налоговые активы и обязательства взаимозачитываются только когда они относятся к одной и той же налогооблагаемой компании и одному и тому же налоговому органу.

Налоговые убытки, перенесенные на будущий период после 31 декабря 2020 года.

## **20 Управление финансовыми рисками**

Функция управления рисками в Группе осуществляется в отношении финансовых рисков (кредитного риска, риска ликвидности и рыночные риски, включая риск процентной ставки и прочие ценовые риски), операционных рисков и правовых рисков. Основными целями функции управления финансовыми рисками является установление лимитов рисков с последующим обеспечением того, чтобы риски оставались в этих пределах. Функции управления операционными и правовыми рисками предназначены для обеспечения должного функционирования внутренних регламентов и процедур, нацеленных на минимизацию операционных и правовых рисков.

### ***Кредитный риск***

Группа подвергается кредитному риску, который представляет собой риск того, что одна сторона финансового инструмента нанесет другой стороне финансовый убыток, допустив неисполнение обязательства. Подверженность Группы кредитному риску отражается в балансовых суммах соответствующих финансовых инструментов.

Группа управляет своими кредитными рисками по задолженности покупателей и заказчиков путем проверок кредитоспособности всех новых арендаторов. Если арендаторам выставляются независимые рейтинги, то используются эти рейтинги. В ином случае, если нет независимых рейтингов, департамент маркетинга Группы оценивает кредитное качество клиента, принимая во внимание его финансовое положение, прошлый опыт и иные факторы. В некоторых случаях Группа требует гарантии от материнской компании. Арендные платежи к получению обеспечиваются депозитами арендаторов, уплачиваемыми при заключении каждого договора аренды с арендатором.

Также см. в Примечании 22 информацию по производным финансовым инструментам и гарантиям.

### ***Риск ликвидности***

Риск ликвидности определяется как риск того, что организация столкнется с трудностями в выполнении обязательств, связанных с финансовыми обязательствами. Группа подвержена предъявляемым ежедневным требованиям по своим имеющимся денежным ресурсам. Риск ликвидности управляется высшим руководством Группы. Для обеспечения наличия у Группы достаточных ресурсов для выполнения своих обязательств руководство использует бюджетирование и прогноз движения денежных средств.

Группа управляет риском ликвидности, основываясь на следующих ключевых компонентах:

- Поскольку Группа имеет долгосрочный горизонт инвестирования, она стремится добиться устойчивой структуры капитала и активно ищет долгосрочное финансирование;
- Целевое соотношение между займами и справедливой стоимостью по доходным проектам должно быть на уровне между 55% (удовлетворительно) и 70% (максимально); и
- Средневзвешенный срок погашения займа должен превышать 3 года.

В таблице ниже представлены обязательства на 31 декабря 2014 г. с разбивкой по их остающимся договорным срокам исполнения. Суммы, представленные в таблице сроков исполнения, представляют собой договорные недисконтированные денежные потоки, включая валовые обязательства по финансовой аренде (до вычета будущих финансовых выплат). Такие недисконтированные потоки денежных средств отличаются от суммы, включенной в бухгалтерский баланс, поскольку балансовая сумма основывается на дисконтированных денежных потоках. Финансовые производные инструменты включены по контрактным суммам, подлежащим уплате или получению, если только Группа не намерена закрыть позицию по производному инструменту до срока его исполнения, и в этом случае производные инструменты включаются, основываясь на ожидаемых поступлениях денежных средств. Для целей анализа сроков исполнения, встроенные производные инструменты не отделены от гибридных (комбинированных) финансовых инструментов.

Когда сумма к выплате не является фиксированной, представляемая сумма определяется с учетом условий, существующих на отчетную дату. Платежи в иностранных валютах пересчитываются с использованием текущих валютных курсов на конец отчетного периода.

**20 Управление финансовыми рисками (продолжение)**

Анализ наступления срока исполнения финансовых обязательств по состоянию на 31 декабря 2014 года:

<i>В тысячах долларов США</i>	Балансовая стоимость	Договорной поток средств	Менее 1 года	1-3 лет	3-5 лет	Более 5 лет
Заимствования	2 822 255	3 668 634	426 887	970 282	1 668 158	603 307
Депозиты арендаторов	63 910	82 730	7 282	23 634	29 313	22 501
Производные финансовые инструменты	6 680	11 964	9 670	2 294	-	-
Торговая и прочая кредиторская задолженность, за исключением налогов и полученных авансов	35 708	35 708	35 708	-	-	-
<b>Итого потенциальные будущие платежи по финансовым обязательствам</b>	<b>2 928 553</b>	<b>3 799 036</b>	<b>479 547</b>	<b>996 210</b>	<b>1 697 471</b>	<b>625 808</b>

Анализ наступления срока исполнения финансовых обязательств по состоянию на 31 декабря 2013 года:

<i>В тысячах долларов США</i>	Балансовая стоимость	Договорной поток средств	Менее 1 года	1-3 лет	3-5 лет	Более 5 лет
Заимствования	2 797 812	3 823 167	274 852	812 112	1 506 948	1 229 255
Депозиты арендаторов	59 570	79 883	6 724	15 227	25 730	32 202
Производные финансовые инструменты	8 931	18 589	11 160	7 330	99	-
Торговая и прочая кредиторская задолженность, за исключением налогов и полученных авансов	17 545	17 545	17 545	-	-	-
<b>Итого потенциальные будущие платежи по финансовым обязательствам</b>	<b>2 883 858</b>	<b>3 939 184</b>	<b>310 281</b>	<b>834 669</b>	<b>1 532 777</b>	<b>1 261 457</b>

В дополнение к представленным выше потенциальным будущим платежам по финансовым обязательствам, Группа имеет определенные прочие обязательства, раскрытые в Примечании 22.

**Рыночный риск**

Группа подвергается рыночным рискам. Рыночные риски возникают, в основном, из открытых позиций по иностранным валютам и из процентных активов и обязательств, которые подвержены риску общих и специфических изменений на рынке.

**Валютный риск**

Валютный риск представляет собой риск изменения стоимости финансовых инструментов в связи с изменением курсов валют. Группа принимает на себя риск, связанный с влиянием колебаний обменных курсов иностранных валют на ее финансовое положение и потоки денежных средств.

Группа ограничивает свой валютный риск обеспечивая деноминацию большинства арендных платежей и большинства заимствований в долларах США.

**20 Управление финансовыми рисками (продолжение)**

В таблице ниже приводится сводка подверженности Группы риску обменных курсов иностранных валют, отслеживаемому руководством, на конец отчетного периода:

<i>В тысячах долларов США</i>	31 декабря 2014 года			31 декабря 2013 года (Поправлено)		
	Доллары США	евро	Рубли	Доллары США	евро	Рубли
<b>Денежные финансовые активы</b>						
Займы выданные	40 079	-	4 164	17 027	-	1 152
Денежные средства и их эквиваленты	175 751	413	10 794	62 254	6	13 621
Торговая и прочая дебиторская задолженность	69 826	2 998	1 968	281 717	1 145	3 948
Активы, имеющиеся в наличии для продажи	-	-	-	16 025	-	-
Эффект от производных финансовых инструментов	5 139	-	-	14 043	-	-
<b>Итого денежные финансовые активы</b>	<b>290 795</b>	<b>3 411</b>	<b>16 926</b>	<b>391 066</b>	<b>1 151</b>	<b>18 721</b>
<b>Денежные финансовые обязательства</b>						
Заимствования	(2 653 779)	-	(168 476)	(2 604 276)	-	(193 536)
Депозиты арендаторов	(59 572)	(4 313)	(25)	(54 977)	(4 593)	-
Эффект от производных финансовых инструментов	(6 680)	-	-	(8 931)	-	-
Торговая и прочая задолженность, за вычетом налоговых платежей и авансов	(29 615)	(1 482)	(4 611)	(2 731)	(2 776)	(12 038)
<b>Итого денежные финансовые обязательства</b>	<b>(2 749 646)</b>	<b>(5 795)</b>	<b>(173 112)</b>	<b>(2 670 915)</b>	<b>(7 369)</b>	<b>(205 574)</b>
Влияние валютных производных инструментов	(23 342)	23 342	-	(264 722)	84 342	180 380
<b>Чистая позиция на 31 декабря</b>	<b>(2 482 193)</b>	<b>20 958</b>	<b>(156 186)</b>	<b>(2 544 571)</b>	<b>78 124</b>	<b>(6 473)</b>

Приведенный выше анализ включает в себя только денежные активы и обязательства.

Основные операционные организации Группы в качестве функциональной валюты используют российский рубль (Примечание 4).

**Риск процентной ставки**

Колебания рыночных процентных ставок оказывают влияние на финансовое положение и потоки денежных средств Группы. Группа подвергается риску процентной ставки в основном по заимствованиям. Балансовая стоимость заимствований, распределенных по категориям в разрезе сроков наступления более раннего из изменения процентов или сроков погашения, скорректированная на воздействие производных инструментов по процентным ставкам была следующей:

<i>В тысячах долларов США</i>	Менее 1 года	Год 1	Год 3	Год 4	Год 5	Свыше 5 лет	Итого
<b>31 декабря 2014</b>							

**Группа О1 Пропертиз****Примечания к консолидированной финансовой отчетности – 31 декабря 2014 года**

---

Заимствования с фиксированной процентной ставкой, а также с переменной процентной ставкой, хеджированные производными инструментами по процентной ставке	(147 324)	(299 437)	(583 145)	(963 126)	(150 720)	(167 343)	(2 311 095)
Заимствования с переменной процентной ставкой	(488 147)	-	-	-	-	-	(488 147)
<hr/>							
<b>Чистая позиция (исключая обязательства по финансовой аренде) на 31 декабря 2014 г.</b>	<b>(635 471)</b>	<b>(299 437)</b>	<b>(583 145)</b>	<b>(963 126)</b>	<b>(150 720)</b>	<b>(167 343)</b>	<b>(2 799 242)</b>
<hr/>							

## 20 Управление финансовыми рисками (продолжение)

В тысячах долларов США	Менее 1 года	Год 1	Год 3	Год 4	Год 5	Свыше 5 лет	Итого
<b>31 декабря 2013 г.</b>							
Заимствования с фиксированной процентной ставкой, а также с переменной процентной ставкой, хеджированные производными инструментами по процентной ставке	(10 592)	(100 090)	(386 480)	(833 447)	(966 476)	(150 648)	(2 447 733)
Заимствования с переменной процентной ставкой	(334 076)	-	-	-	-	-	(334 076)
<b>Чистая позиция чувствительности процента в заимствованиях (исключая обязательства по финансовой аренде) на 31 декабря 2013 г.</b>	<b>(344 668)</b>	<b>(100 090)</b>	<b>(386 480)</b>	<b>(833 447)</b>	<b>(966 476)</b>	<b>(150 648)</b>	<b>(2 781 809)</b>

Доходы и денежные потоки от операционной деятельности Группы не зависят от изменений рыночных процентных ставок.

Основной риск процентной ставки Группы относится к ее заимствованиям. В основном, этот риск возникает в результате (1) первоначального заимствования с плавающей ставкой и (2) потребности в рефинансировании заимствований с наступающими сроками погашения. На 31 декабря 2014 г., если бы процентные ставки по заимствованиям Группы были бы на 200 базовых пунктов выше (ниже), при неизменности всех остальных переменных, доход до уплаты налога на прибыль за год был бы на 55 994 тысяч долл. США меньше (больше). (2013 г.: 55 636 тысяч долл. США меньше (больше)).

Заимствования с фиксированной процентной ставкой в основном состоят из заимствований с плавающей процентной ставкой, застрахованной процентными свопами с фиксированной процентной ставкой.

Общая политика Группы заключается в минимизации риска колебаний переменных процентных ставок путем использования финансовых инструментов.

Группа проводит периодический анализ рыночных процентных ставок и на основании этого анализа при привлечении финансирования руководство определяет, плавающие или фиксированные ставки являются наиболее выгодными для Группы в течение периода погашения.

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

	31 декабря 2014 г.		31 декабря 2013 г.	
	Контрактная ставка	Фактическая ставка	Контрактная ставка	Фактическая ставка
Кредиты банков (в основном в долларах США)		6.6%		6.8%
			6.8%	6.8%

Займы от других компаний (в основном в долларах США)	11.9%	12.0%	12.1%	13.0%
Обязательства по финансовой аренде (в рублях и долларах США)	-	11.3%	-	11.3%
Депозиты арендаторов (все в долл. США)	-	8.7%	-	7.8%

Для минимизации риска процентных ставок руководство Группы стремится:

- поддерживать средние процентные ставки ниже верхних предельных ставок, для проектов со значительным внешним финансированием;
- поддерживать оптимальное сочетание плавающих и фиксированных ставок по всем финансовым обязательствам; и
- использовать валютно-процентные свопы. Экономическим эффектом таких свопов является конвертирование займов из займов с плавающими ставками в займы с фиксированными ставками (Примечания 13 и 22).

## 21 Управление капиталом

Управление капиталом Группы имеет целью обеспечение способности Группы функционировать в качестве непрерывно действующего предприятия для того, чтобы обеспечить доходность акционерам и выгоды другим совладельцам, а также обеспечение оптимальной структуры капитала для уменьшения стоимости капитала. Для того, чтобы обеспечивать или поддерживать структуру капитала, Группа может корректировать сумму дивидендов, выплачиваемых акционерам, и доходность капитала для акционеров, а также выпускать акции или продавать активы для уменьшения долга.

Группа осуществляет мониторинг достаточности капитала на основании коэффициента заемных средств.

Целью руководства является поддержание коэффициента заемных средств ниже 70%. Коэффициент рассчитывается делением суммы чистого долга на суммарный капитал.

<i>В тысячах долларов США</i>	31 декабря 2014	31 декабря 2013 (Пересчитанное)
Заимствования (Примечание 13)	2 822 255	2 797 812
За вычетом: денежных средств и их эквивалентов (Примечание 12)	(186 958)	(75 881)
Чистая сумма долга	2 635 297	2 721 931
Итого собственный капитал	1 183 837	1 588 390
<b>Итого капитал</b>	<b>3 819 134</b>	<b>4 310 321</b>
<b>Коэффициент заемных средств</b>	<b>69.00%</b>	<b>63.15%</b>

Ниже приводится расчет стоимости чистых активов на акцию до отложенного налогообложения:

<i>В тысячах долларов США</i>	31 декабря 2014	31 декабря 2013 (Пересчитанное)
Стоимость чистых активов, причитающаяся акционерам Компании без учета отложенного налогообложения	1 282 182	1 598 432
Количество выпущенных акций класса «А»	20 418 480	20 418 480
Количество выпущенных акций класса «Б»	62 058 603	61 895 732
Чистая стоимость активов в долл. США на акцию класса «А»	18,11	18,11

Чистая стоимость активов в долл. США на акцию класса «Б»	14,70	19,85
--	-------	-------

---

В соответствии с Уставом Компании, в случае ликвидации по акциям класса «А» выплачивается максимум 18,11 долл. США на акцию, и эта сумма была отнесена на акции класса «А» в вышеприведенном расчете. Отстающая чистая стоимость активов после отнесения на класса «А» была отнесена на акции класса «Б». Вышеприведенный расчет не учитывает (1) различающиеся права на дивиденды держателей акций класса «А» и класса «Б», (2) право держателей акций класса «А» на конвертирование своих акций в акции класса «Б», и (3) все потенциальные возможные сценарии будущего распределения чистых активов между акционерами.

Информацию по структуре акционерного капитала см. в Примечании 15.

## **22 Условные и договорные обязательства и операционные риски**

**Судебные разбирательства.** К Группе периодически, в ходе обычной деятельности, могут поступать иски. Основываясь на собственных оценках руководства и внутренних профессиональных консультациях, руководство считает, что не будут понесены никакие существенные убытки по таким искам, и, соответственно, в настоящей консолидированной финансовой отчетности соответствующие резервы не предусмотрены.

## **22 Условные и договорные обязательства и операционные риски (продолжение)**

**Условные налоговые обязательства.** Налоговое законодательство Российской Федерации, действующее или по существу вступившее в силу на конец отчетного периода, допускает 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, в том числе повышается риск проверок операций, не имеющих четкой финансово-хозяйственной цели или выполненных при участии контрагентов, не соблюдающих требования налогового законодательства. Налоговые проверки могут охватывать три календарных года деятельности, непосредственно предшествовавшие году проверки. При определенных обстоятельствах проверка может распространяться на более ранние периоды.

Обновленное российское законодательство по трансфертному ценообразованию вступило в силу с 1 января 2012 года. Новые правила трансфертного ценообразования технически более сложные и в определенной степени больше соответствуют международным принципам трансфертного ценообразования, разработанным Организацией экономического сотрудничества и развития. Законодательство о трансфертном ценообразовании предусматривает возможность внесения налоговыми органами корректировок трансфертного ценообразования и доначисления налоговых обязательств по контролируемым сделкам (сделкам со связанными сторонами и определенным видам сделок с независимыми сторонами), если цена сделки не соответствует рыночному принципу.

Принимая во внимание то, что практика применения новых российских правил трансфертного ценообразования еще недостаточно развита, эффект оспаривания трансфертного ценообразования Группы не может быть оценен с достаточной степенью точности. Однако он может быть существенным для финансового положения Группы и/или ее деятельности в целом.

Налоговые обязательства, возникающие в результате операций между компаниями Группы, определяются на основе фактической цены сделки. Существует вероятность того, что по мере дальнейшего развития интерпретации правил трансфертного ценообразования эти трансфертные цены могут быть оспорены. Влияние такого развития событий не может быть оценено с достаточной степенью надежности, однако может быть значительным с точки зрения финансового положения и/или хозяйственной деятельности предприятия в целом.

В состав Группы входит ряд компаний, зарегистрированных за пределами Российской Федерации. Налоговые обязательства Группы определены исходя из предположения, что данные компании не подлежат налогообложению налогом на прибыль по законодательству Российской Федерации, поскольку они не образуют постоянного представительства в России. Данная интерпретация соответствующего законодательства может быть оспорена, но в данный момент последствия таких спорных ситуаций не могут быть оценены с достаточной степенью надежности. Вместе с тем, они могут быть существенными для финансового положения и/или деятельности Группы в целом.

Так как российское налоговое законодательство не содержит четкого руководства по некоторым вопросам, Группа время от времени применяет интерпретацию таких неопределенных вопросов, которая приводит к снижению общей налоговой ставки по Группе. Руководство в настоящее время считает, что существует вероятность того, что налоговые позиции и интерпретации Группы могут быть подтверждены, однако существует риск того, что потребуются отток ресурсов, в том случае если эти налоговые позиции и интерпретации законодательства будут оспорены соответствующими органами. Влияние такого развития событий не может быть оценено с достаточной степенью надежности, однако может быть значительным с точки зрения финансового положения и/или хозяйственной деятельности предприятия в целом.

Российское налоговое законодательство подлежит некоторым изменениям, вступающим в силу с 1 января 2015 года. Изменения включают в себя введение, среди прочего, режима контролируемых иностранных компаний, определение корпоративного налога по местонахождению, концепция определения бенефициарной собственности и налогообложение некоторых косвенных продаж активов, а также некоторые другие изменения, внесенные федеральными законами № 376-ФЗ от 24 ноября 2014 года и № 366 - ФЗ от 24 ноября 2014 года

В настоящее время Группа оценивает влияние изменений вышеуказанных законов на деятельность и/или отчетность.

В дополнение к вышеуказанным вопросам, по оценкам руководства, на 31 декабря 2014 года Группа имела возможные обязательства, связанные с налоговыми рисками на сумму порядка 47 330 тысяч долларов США (2013: порядка 61 474 тысяч долларов США).

В случае, если эти возможные налоговые риски станут обязательствами в ближайшем будущем, налоговые убытки могут использоваться для урегулирования этих обязательств. Эти риски являются оценками, которые образуются в результате неопределенности в толковании применимого законодательства и соответствующей документации. При этом Менеджмент будет решительно защищать свои позиции и интерпретации Группы, которые были применены в определении налогов, учитываемых в данной консолидированной финансовой отчетности, если они будут оспариваться налоговыми органами.

.

## **22 Условные и договорные обязательства и операционные риски (продолжение)**

**Обязательства по капитальным затратам.** На 31 декабря 2014 года Группа имеет капитальные договорные обязательства в отношении объектов, находящихся в стадии девелопмента, в размере 25 465 тысяч долларов США (2013: 20 189 тысяч долларов США). Группа полагает, что будущий чистый доход и финансирование будет достаточным для покрытия таких и любых аналогичных обязательств

**Заложенные активы и активы с ограничениями.** На 31 декабря 2014 года инвестиции в недвижимость и здания, занятые собственником справедливой стоимостью 3 996 140 тысяч долларов США и 22 460 тысяч долларов США соответственно (2013: 4 144 079 тысяч долларов США и 23 721 тысяча долларов США соответственно) и арендованные участки земли, а также доходы от аренды были заложены в рамках договоров займов (Примечания 7, 8 и 13). Также в Примечании 1 указана информация о заложенных акциях дочерних компаний Группы

**Соблюдение условий кредитных договоров.** Группа должна выполнять определенные условия, преимущественно связанные с заимствованиями. Невыполнение данных условий может привести к негативным последствиям для Группы, включая увеличение стоимости заемных средств и объявление дефолта. См. Примечание 13.

В отношении заемных средств, подробно описанных выше в разделе «**Заложенные активы и активы с ограничениями**» Компания приняла обязательство соблюдать определенные ковенанты и условия.

Группа соблюдает все ковенанты и условия по имеющимся договорам займа.

В течение года Группа нарушала некоторые финансовые ковенанты в отношении гарантии, выданной О1 Груп Лтд. Группа получила освобождение от ответственности в отношении таких нарушений и на 31 декабря 2014 года соблюдает все ковенанты. Менеджмент в настоящее время активно обсуждает с рядом кредиторов возможность изменить ряд условий договоров займов, чтобы обеспечить более благоприятные ковенанты для Группы.

На 31 декабря 2014 г. обязательства, относящиеся к выплатам директорам на основании акций приблизительно составляли 196 тысяч долл. США (2013 г.: 134 тысячи долл. США) и были отражены в составе общих и административных расходов в составе прибыли или убытка (Примечание 17).

Также см. в Примечании 15 информацию об акциях, распределенных высшему руководству.

**Производные инструменты.** Группа использует производные финансовые инструменты для управления процентной ставкой и валютными рисками. Производные финансовые инструменты имеют либо потенциально выгодные условия (и являются активами Группы), либо потенциально невыгодные условия (и являются обязательствами Группы) в результате колебания процентных ставок на рынке, валютнообменных курсов или других переменных факторов, связанных с этими инструментами. Совокупная справедливая стоимость производных финансовых активов и обязательств может существенно изменяться с течением времени.

Оценка производных инструментов проводится на основании моделей дисконтированных потоков денежных средств. Ключевыми допущениями, используемыми в модели, являются кривые процентных ставок, основывающиеся на рыночной информации. Оценка проводится для внутренних целей и сверяется с оценками сделок, полученных независимо от банков-контрагентов.

На 31 декабря 2014 г. Группа имела контракты на валютно-процентные свопы на общую номинальную сумму в 1 488 639 тысяч долл. США (2013 г.: 1 543 108 тысяч долл. США), по данным сделкам Группа осуществляла выплаты по фиксированной ставке в обмен на плавающую ставку. На 31 декабря 2014 г. положительная справедливая стоимость этих контрактов составляла 4 666 тысяч долл. США, а отрицательная справедливая стоимость этих контрактов составляла 6 680 тысяч долларов США (2013 г.: 8 245 тысячи долл. США отрицательной справедливой стоимости).

На 31 декабря 2014 г. Группа имела опционы на обмен иностранных валют с общей номинальной стоимостью в 23 342 тысячи долл. США (2013: 84 342 тысячи долл. США), по которым Группа имела право продать фиксированные суммы долларов США в обмен на фиксированные суммы евро, а контрагенты имели право купить фиксированные суммы долларов США в обмен на фиксированные суммы евро, если фактический обменный курс выйдет за предустановленные границы. На 31 декабря 2014 г. положительная справедливая стоимость этих контрактов составляла 473 тысяч долл. США (2013 г.: 686 тысячи долл. США).

## **22 Условные и договорные обязательства и операционные риски (продолжение)**

В декабре 2014 года Группа признала убыток в размере 82 150 тысяч долларов США в связи с прекращением валютных своп-контрактов. На 31 декабря 2013 года Группа имела валютные своп-контракты с общей номинальной стоимостью на сумму 180 380 тысяч долларов США. В рамках данных сделок Группа платила фиксированную ставку процентов в долларах США в обмен на фиксированную ставку процентов в российских рублях. На 31 декабря 2013 года позитивная справедливая стоимости этих контрактов была 1 383 тысячи долларов США.

**Гарантии.** В апреле 2014 года, по отношению к заимствования в размере 100 миллионов долларов США (увеличена до 200 миллионов долларов США в августе 2014 года и при возможности может быть увеличена до 225 миллионов долларов США) («заимствование») компанией («Промежуточный Акционер»), которая (1) контролируется Конечным контролирующим Акционером (Примечание 1) и (2) владеет и управляет 100% доли в Сентимила Сервисиз Лимитед (Примечание 1), Группа: (1) гарантирует исполнение обязательств Промежуточным Акционером в отношении заимствования, (2) заложила все акции в Ратадо Холдинг Лимитед («Ратадо», холдинговая компания в отношении дочерних компаний группы, которые имеют в собственности такие активы как Лайтхаус, Серебряный город и Белый Камень (примечания 1 и 6)) в качестве обеспечения в отношении заимствования, (3) заложила права в отношении денежных потоков Группы от Ратадо в качестве обеспечения в отношении заимствования, (4) субординировала свои права, связанные с остатками дебиторской задолженности Группы от Ратадо правам кредиторов по Заимствованию, (5) приняла субординацию обязательств некоторых дочерних компаний Группы Промежуточного Акционера правам кредиторов по Заимствованиям, (6) приняла обязательство соблюдать определенные ковенанты и условия и (7) гарантирует выплату определенных пошлин.

В апреле 2014 года Группа гарантировала исполнение Промежуточным Акционером обязательств по деривативному контракту на основе справедливой стоимости акций Компании представляющему до 11 503 068 акций класса Б.

В апреле 2014 года Группа гарантировала заимствования в размере до 75 миллионов долларов США компанией, контролируемой Конечным Контролирующим Акционером. Эта компания была приобретена Группой 30 сентября 2014 года как часть приобретения проекта АйКьюб (Примечание 27).

Указанные выше гарантии были выпущены без вознаграждения. Группа учитывает справедливую стоимость указанных гарантий на отчетную дату в размере 7 684 тысячи долларов США непосредственно в консолидированном отчете об изменениях в капитале.

На 31 декабря 2014 года Группа гарантирует обязательства совместного предприятия (Примечание 9) в размере 131 929 тысяч долларов США (2013: 88 878 тысяч долларов США).

## **23 Оценка по справедливой стоимости**

Справедливая стоимость представляет собой цену, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе надлежащей сделки между субъектами рынка на дату оценки. Наилучшим подтверждением справедливой стоимости является котировка на активном рынке. Активным рынком является такой рынок, на котором сделки с активом или обязательством проводятся с регулярностью и в объемах, достаточных для предоставления ценовой информации на постоянной основе.

Расчетные справедливые стоимости определялись Группой исходя из имеющейся рыночной информации (если она существовала и считалась надежным показателем) и надлежащих методов оценки. Однако для интерпретации рыночной информации в целях определения оценочной справедливой стоимости необходимо применять профессиональные суждения. Российская Федерация продолжает демонстрировать некоторые характеристики растущего рынка (Примечание 2). Рыночные котировки могут быть устаревшими или отражать стоимость продажи по низким ценам и ввиду этого не отражать справедливую стоимость финансовых инструментов. При определении справедливой стоимости финансовых инструментов руководство использует всю имеющуюся рыночную информацию.

Результаты оценки справедливой стоимости анализируются и распределяются по уровням иерархии справедливой стоимости следующим образом: (i) к 1 Уровню относятся оценки по котированным ценам (некорректируемым) на активных рынках для идентичных активов или обязательств, (ii) ко 2 Уровню – полученные с помощью методов оценки, в котором все используемые существенные исходные данные, являются наблюдаемыми для актива или обязательства прямо (т. е., например, цены) или косвенно (т.е., например, производные от цены), и (iii) оценки 3 Уровня, которые являются оценками, не основанными на наблюдаемых рыночных данных (т.е. основаны на ненаблюдаемых исходных данных). При отнесении финансовых инструментов к той или иной категории в иерархии справедливой стоимости руководство использует суждения. Если в оценке справедливой стоимости используются наблюдаемые данные, которые требуют значительной корректировки, то она относится к 3 Уровню. Значимость используемых данных оценивается для всей совокупности оценки справедливой стоимости.

**Оценка инвестиционного имущества.** Справедливая стоимость объектов инвестиционной собственности представляет собой оценку Уровня 3. При определении справедливой стоимости для оценки инвестиционного имущества Группы руководство учитывает отчеты независимых оценщиков, имеющих соответствующую профессиональную квалификацию, а также недавний опыт оценки собственности аналогичного типа и на схожей территории. Поскольку информация о текущих или недавних ценах сопоставимых объектов инвестиционного имущества была ограниченной, справедливая стоимость инвестиционного имущества определялась, главным образом, с помощью модели дисконтированных денежных потоков. Группа использовала допущения, которые были сделаны, прежде всего, исходя из рыночных условий, существовавших на каждую отчетную дату. Изменения в допущениях, использованных в моделях оценки, могут повлиять на отражаемую в финансовой отчетности справедливую стоимость инвестиционного имущества. Методология, использовавшаяся для оценки инвестиционного имущества не изменилась с 31 декабря 2013 года.

Функциональная валюта дочерних компаний Группы, владеющих активами — рубли. Таким образом справедливая стоимость инвестиционного имущества в рублях зависит от изменений валютного курса доллар США - рубль. Это привело к существенной прибыли от корректировки справедливой стоимости инвестиционного имущества в результате значительного обесценивания рубля в 2014 году (Примечание 2) несмотря на тот факт, что имело место снижение справедливой стоимости в долларах США

На 31 декабря 2014 г. метод оценки, допущения используемые при оценке по справедливой стоимости и соответствующая чувствительность к обоснованно возможным изменениям в таких допущениях были следующими:

	Техника оценки	Метод	Объем расхождений	Разумные изменения (% расхождений)	Точность оценки по справедливой стоимости	Справедливая стоимость		
<i>В тысячах долларов США</i>								
инвестиционное имущество, генерирующее доход		Ставка дисконтирования	10.0 - 14.0%	+10% -10%	(169 000) 180 000	4 018 600		
		Техника дисконтирования	200-2000 долларов		263 400			
	денежного потока	арендная стоимость	США / кв.м.	+10% -10%	(264 200)			
		Итоговая ставка капитализации	9.0 - 10.5%	+10% -10%	(224 800) 279 900			
	инвестиционное имущество в стадии девелопмента		Ставка дисконтирования	20.0%	+10% -10%		(11 900) 13 500	41 000
			Техника дисконтирования	300-800 долларов			18 200	
денежного потока		арендная стоимость	США/кв.м	+10% -10%	(18 200)			
		Итоговая ставка капитализации	10.0%	+10% -10%	(13 100) 16 200			

**Итого  
справедливая  
стоимость  
инвестиционно  
го имущества в  
соответствии с  
отчетом об  
оценке по  
состоянию на  
31 декабря  
2014 года  
(Примечание 8)**

**4 059 600**

---

## 23 Оценка по справедливой стоимости (продолжение)

На 31 декабря 2014 г. метод оценки, допущения, используемые при оценке по справедливой стоимости и соответствующая чувствительность к обоснованно возможным изменениям в таких допущениях были следующими:

<i>В тысячах долларов США</i>	Техника оценки	Применимый подход	Разбивка ставок	Разумные изменения (% расхождений)	Точность оценки по справедливой стоимости	Справедли вая стоимость
инвестиционное имущество, генерирующее доход	Техника дисконтиров анного денежного потока	Ставка	9.5 - 14.0%	+10%	(170 100)	4 167 800
		дисконтирования		-10%	180 500	
		Оценочная	200-2000		200 665	
		арендная	доллары	+10%		
		стоимость	США/ кв.м.	-10%	(200 456)	
		Итоговая ставка		+10%	(243 300)	
		капитализации	8.5 - 10.0%	-10%	297 500	
инвестиционное имущество в стадии девелопмента	Техника дисконтиров анного денежного потока	Ставка	17.0 - 18.0%	+10%	(11 300)	51 700
		дисконтирования		-10%	12 600	
		Оценочная	300-800		20 634	
		арендная	доллары	+10%		
		стоимость	США/ кв.м.	-10%	(21 114)	
		Итоговая ставка		+10%	(14 900)	
		капитализации	9.5 %	-10%	18 300	
<b>Итого справедливая стоимость инвестиционно го имущества в соответствии с отчетом об оценке по состоянию на 31 декабря 2014 года (Примечание 8)</b>						<b>4 219 500</b>

Информацию по изменениям справедливой стоимости инвестиционного имущества см. в Примечании 8. Чувствительность оценки по справедливой стоимости к изменениям принимаемых допущений оценивается путем регулирования переменной, предполагая неизменность остальных переменных.

В 2014 и 2013 годах переклассификация оценок из Уровня 3 или в Уровень 3 не проводилась.

Весь доход от оценки является нереализованным, и представлен в чистом доходе от корректировки справедливой стоимости отчета о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе.

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

**Финансовые активы, отражаемые по амортизированной стоимости.** Оценочная справедливая стоимость финансовых активов, отражаемых по амортизированной стоимости, основывается на методе дисконтированных потоков денежных средств с применением действующих процентных ставок на рынке заимствований для новых инструментов, предполагающих аналогичный кредитный риск и аналогичный срок погашения. Используемые процентные ставки зависели от предполагаемого кредитного риска контрагента и на 31 декабря 2014 г. варьировались от 6% годовых до 10 % годовых (2013 г.: от 6% до 10,35% годовых).

**Обязательства, отражаемые по амортизированной стоимости.** Расчетная справедливая стоимость инструментов с фиксированной процентной ставкой и установленным

сроком погашения, не имеющих рыночных котировок, основывается на ожидаемых дисконтированных денежных потоках с применением процентных ставок для новых инструментов с аналогичным кредитным риском и аналогичным сроком до погашения. Справедливая стоимость обязательств, подлежащих погашению по требованию или погашаемых при заблаговременном уведомлении («обязательства, погашаемые по требованию»), рассчитывается как сумма к выплате по требованию, дисконтированная начиная с первой даты потенциального предъявления требования о погашении обязательства. Используемые процентные ставки варьируются от 5,26% годовых до 23% годовых (2013 г.: от 5,17% до 16% годовых).

**23 Оценка по справедливой стоимости (Продолжение)**

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

В тысячах долларов США	31 декабря 2014		31 декабря 2013	
	Рыночная стоимость	Балансовая стоимость	Рыночная стоимость	Балансовая стоимость
Займы выданные (Уровень 3)	43 790	44 243	18 138	18 179
Торговая и прочая дебиторская задолженность (Уровень 3)	74 792	74 792	286 810	286 810
Денежные средства и эквиваленты денежных средств (Уровень 3)	186 958	186 958	75 881	75 881
Кредиты, полученные от банков (Уровень 3)	2 541 503	2 571 615	2 494 531	2 493 010
Займы, полученные от других компаний и частных лиц (Уровень 3)	1 232	1 380	3 142	3 150
Займы от связанных сторон (Уровень 3)	21 269	17 924	8 651	8 666
Облигационный заем в рублях (Уровень 1)	109 732	103 089	176 820	176 921
Подлежащие выкупу привилегированные акции (Уровень 3)	113 980	105 234	102 209	100 062
Обязательства по финансовой аренде (Уровень 3)	23 013	23 013	16 003	16 003
Депозиты арендаторов (Уровень 3)	64 896	63 910	63 335	59 570
Задолженность поставщикам и заказчикам и прочая кредиторская задолженность (Уровень 3)	35 708	35 708	17 545	17 545

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

**Финансовые инструменты, отражаемые по справедливой стоимости.** На 31 декабря 2014 г. и 2013 г. все производные финансовые инструменты оцениваются путем применения методов оценки (Дисконтированный денежный поток), с использованием рыночных показателей, что представляет собой измерение второго уровня. См. Примечание 22.

На 31 декабря 2013 года имеющиеся для продажи активы были оценены с использованием методов оценки, использующие не рыночные входящие параметры (Уровень 3) (в основном, временная стоимость денег и вероятность получения конкретных платежей).

**24 Представление финансовых инструментов по категориям оценки**

На 31 декабря 2014 г. и 2013 г. все финансовые активы Группы, за исключением (1) производных финансовых инструментов и (2) активов, имеющих для продажи, были включены в категорию займов и дебиторской задолженности. Все финансовые обязательства Группы, за исключением производных финансовых инструментов, отражаются по амортизированной стоимости. На 31 декабря 2014 г. и 2013 г. все производные финансовые инструменты Группы были классифицированы по справедливой стоимости в составе прибылей и убытков.

**25 Операции со связанными сторонам**

Для целей настоящей консолидированной финансовой отчетности, стороны считаются связанными, если они находятся под общим контролем, или одна из них имеет возможность контролировать другую, или может оказывать существенное влияние при принятии другой стороной финансовых и операционных решений. При рассмотрении взаимоотношений с каждой из возможных связанных сторон принимается во внимание экономическое содержание таких взаимоотношений, а не только их юридическая форма.

## 25 Операции со связанными сторонами (Продолжение)

Остатки по операциям со связанными сторонами представлены ниже:

	31 декабря 2014 года				31 декабря 2013 года			
	Непосредственный акционер (за исключением ключевого топ-менеджмента)	Компании под существенным влиянием конечного контролирующего акционера	Совместные предприятия	ключевой топ-менеджмент	Непосредственный акционер (за исключением ключевого топ-менеджмента)	Компании под существенным влиянием конечного контролирующего акционера	Совместные предприятия	ключевой топ-менеджмент
<i>В тысячах долларов США</i>								
Выданные займы (примечание 10)	-	4 164	40 079	-	-	-	16 615	-
Торговая и прочая задолженность (примечание 11)	25 102	410	660	-	225 001	575	436	-
Авансовые платежи	-	-	-	-	-	23 001	-	-
Заимствования (примечание 13)	(1 107)	(16 801)	(16)	-	-	(8 641)	(25)	-
Торговая и прочая кредиторская задолженность (примечание 14)	-	(2 553)	(80)	(5 919)	-	(43)	(1)	(7 866)
Дивиденды (примечание 14)	(5 024)	(6 115)	-	-	-	-	-	-

Информация по прибыли и расходам в отношении связанных сторон за период

	31 декабря 2014 года				31 декабря 2013 года			
	Непосредственный акционер (за исключением ключевого топ-менеджмента)	Компании под существенным влиянием конечного контролирующего акционера	Совместные предприятия	ключевой топ-менеджмент	Непосредственный акционер (за исключением ключевого топ-менеджмента)	Компании под существенным влиянием конечного контролирующего акционера	Совместные предприятия	ключевой топ-менеджмент
<i>В тысячах долларов США</i>								
Арендный доход	-	1 402	210	-	-	3 466	-	-
Зарплата, бонусы и связанные выплаты социального характера	-	-	-	(7 503)	-	-	-	(11 520)
Доход по процентам	-	-	2 019	-	-	334	901	-
Расход по процентам	(186)	(1 585)	(2)	-	(619)	(1 300)	(2)	-
Прочие доходы	-	-	-	-	188	312	510	-
Инвестиционные расходы от имени совместных компаний	-	-	(748)	-	-	-	(3 306)	-

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

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

На 31 декабря 2014 года и 2013 г. некоторые члены Совета директоров Компании предоставили в залог по займам Группы собственные активы со справедливой стоимостью, не превышающей 5 000 тысяч долл. США.

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

См. в Примечании 13 информацию (1) по существенным займам, полученным Группой от Сбербанка России, владельца неконтролирующей доли в компании Афелмор (Примечание 27), и (2) по финансированию, полученному Группой в результате выпуска компанией, контролируемой Реальным контролирующим акционером, рублевых облигаций, контролируемых Компанией.

Ниже представлены бенефициарные доли участия в обыкновенных акциях, прямо или косвенно находящихся в собственности членов Совета директоров Компании:

	31 декабря 2014 % акций класса Б (Примечание 15)	31 декабря 2013 % обыкновенных акций
Майкл Стентон	0.173%	0.095%
Александр Островский	0.189%	0.087%
Томаш Замяра	0.094%	0.033%

**26 Неконтролирующая доля**

Неконтролирующая доля, являющаяся существенной для Группы, представлена неконтролирующей долей в проектах АйКьюб и Легенда Цветного

На 31 декабря 2014 года общая величина активов проекта Легенда Цветного, который включает в себя Гунилла Лимитед и дочерние компании, составляет 403 998 тысячи долларов США, что представлено главным образом высокодоходными инвестициями в недвижимость. Общая сумма обязательств составляет 301 811 тысяч долларов США которые представлены главным образом займами от банка (31 декабря 2013 года: 427 522 тысячи долларов США и 251 679 тысяч долларов США соответственно). За год, закончившийся 31 декабря 2014 года, проект Легенда Цветного получил доход в размере 33 652 тысячи долларов США и уюток в размере 11 629 тысяч долларов США (2013: 3 202 тысячи долларов США и 817 тысяч долларов США прибыли соответственно).

На 31 декабря 2014 года общие консолидированные активы проекта АйКьюб, который включает в себя Мистальда Лимитед и дочерние компании, составляют 128 158 тысяч долларов США и представлены главным образом генерирующим доход инвестиционным имуществом. Общие консолидированные обязательства составили 82 943 тысячи долларов США, что представлено главным образом за счет займов от банка. За период с момента приобретения до 31 декабря 2014 года проект АйКьюб получил доход 1 480 тысяч долларов США и убыток в размере 7 377 тысяч долларов США (2013: ноль)

**27 Приобретения и выбытия**

**Приобретение «Гриндейл» (ранее «Гринпоинт»).** В апреле 2013 года Группа увеличила свою долю участия в компании Тааво Энтерпрайзис Лимитед (Кипр) с 50% до 85% за общее вознаграждение (включая затраты по сделке) в 8 931 тысячу долл. США. Компания Тааво Энтерпрайзис Лимитед и ее дочерние компании участвуют в строительстве офисного центра Гриндейл в г. Москве. Приобретенные компании представляют собой группу чистых активов, а не

бизнес в соответствии с определениями МСФО 3 «Объединения бизнеса», так как Группа приобрела физические активы, а не соответствующие бизнес процессы.

## 27 Приобретения и выбытия (Продолжение)

<i>В тысячах долларов США</i>	<b>Советующая справедливая стоимость</b>
Денежные средства и их эквиваленты	22
НДС к возмещению	29
Торговая и прочая дебиторская задолженность и авансы	100
Инвестиционное имущество	37 232
Заимствования	(9 798)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(840)
<b>Справедливая стоимость идентифицируемых приобретенных чистых активов</b>	<b>26 745</b>
За вычетом неконтролирующей доли	(4 013)
<b>Справедливая стоимость приобретенных идентифицируемых чистых активов, за вычетом неконтролирующей доли</b>	<b>22 732</b>
<b>Итого стоимость приобретения</b>	<b>(22 732)</b>
За вычетом: справедливой стоимости доли участия, ранее имевшейся в собственности	13 801
За вычетом: денежных средств и их эквивалентов приобретенных дочерних компаний	22
<b>Выбытие денежных средств и их эквивалентов при приобретении</b>	<b>(8 909)</b>

**Приобретение «Белой площади».** 31 мая 2013 года Группа приобрела за общее вознаграждение в 205,001 тысячу долларов США (включая 202 000 тысяч долларов США, уплаченных акциями компании (Примечание 16)) у компаний, контролируемых Контролирующим акционером, 100-процентную долю участия в компании Уайт Эстейт Инвестментс Лимитед (Британские Виргинские острова), которая владеет 67-процентной долей участия в компании Афелмор Оверсиз Лимитед (Кипр) (“компания «Афелмор»”). Компания Афелмор владеет 100-процентной долей участия в ООО «Квартал 674-675» (Россия), которое владеет офисным центром «Белая площадь» в г. Москве. Приобретенные компании представляют собой группу чистых активов, а не бизнес в соответствии с определениями МСФО 3 «Объединения бизнеса», так как Группа приобрела физические активы, а не соответствующие бизнес процессы.

Стоимость приобретенных активов и обязательств:

<i>В тысячах долларов США</i>	<b>Советующая справедливая стоимость</b>
Денежные средства и их эквиваленты	45 535
Займы выданные	9 100
Авансы	227
НДС к возмещению	5 445
Торговая и прочая дебиторская задолженность	30 989
Текущий налог на прибыль	5 819
Инвестиционное имущество	999 291
Заимствования	(795 409)
Депозиты арендаторов	(14 532)
Обязательства по аренде земли	(3 236)
Отложенные доходы от аренды	(23 325)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(54 903)
<b>Справедливая стоимость идентифицируемых чистых активов приобретенных дочерних компаний</b>	<b>205 001</b>
<b>Итого стоимость приобретения</b>	<b>(205 001)</b>
За вычетом: неденежного вознаграждения (Примечание 16)	202 000
За вычетом: денежных средств и их эквивалентов приобретенной дочерней компании	45 535

---

Поступление денежных средств и их эквивалентов при  
приобретении

42 534

---

## 27 Приобретения и выбытия (Продолжение)

**Приобретение объекта «Большевик».** 31 октября 2011 года Группа заключила договор с третьим лицом на приобретение 100% доли в ОАО «Большевик» (Большевик, собственник зданий и арендатор земли в Москве) за 73 000 тысячи долларов США, с учетом возможности определенных корректировок. Сделка была закрыта в марте 2012 года покупкой компании Бэйроуд Груп Лимитед, 50% + 1 акция которой принадлежит Группе и 50% минус 1 акция принадлежит несвязанному физическому лицу. Основное финансирование и операционные решения Бэйроуд Груп Лимитед требуют единогласного согласия акционеров. Инвестиции в Бэйроуд Груп Лимитед классифицируются как совместная компания и учитываются в настоящей консолидированной финансовой отчетности с использованием метода долевого участия.

В 2012 году Группа продала партнеру по совместной компании ее владение в размере 50% и 1 акция в Бэйроуд Груп Лимитед за 6 295 тысяч долларов США и отразила данную продажу. В июне 2013 года соответствующий договор купли-продажи был расторгнут и Группа отразила приобретение доли в совместной компании.

Стоимость приобретенных активов и обязательств:

<i>В тысячах долларов США</i>	<b>Советующая справедливая стоимость</b>
Денежные средства и их эквиваленты	1 391
Авансы	450
НДС к возмещению	8 635
инвестиционное имущество	117 965
Заимствования	(102 282)
Обязательства по аренде земли	(12 296)
Денежные средства и их эквиваленты	(1 275)
<b>Справедливая стоимость идентифицируемых чистых активов приобретенной совместной компании</b>	<b>12 588</b>
За вычетом доли партнера совместной компании	(6 293)
<b>Итого стоимость приобретения</b>	<b>6 295</b>
За вычетом: списания кредиторской задолженности от партнера по совместной компании	(6 295)
<b>Отток денежных средств и их эквивалентов при приобретении</b>	<b>-</b>

**Приобретение объекта «Кутузов».** 21 августа 2013 г. Группа приобрела за 15 428 тысяч долл. США 100% доли (1) в компании Семвертия Инвестментс Лимитед (Кипр) и (2) в ООО «ВКС ИНВЕСТ» (Россия), как ожидается, владелец договор аренды земли в г. Москве будет привлечен к строительству нового офисного объекта. Приобретенные компании представляют собой группу чистых активов, а не бизнес в соответствии с определениями МСФО 3 «Объединения бизнеса», так как Группа приобрела физические активы, а не соответствующие бизнес процессы. Ниже представлена информация о приобретенных активах и принятых обязательствах.

Стоимость приобретенных активов и обязательств:

<i>В тысячах долларов США</i>	<b>Советующая справедливая стоимость</b>
Денежные средства и эквиваленты	18
Авансовые платежи	30
НДС к возмещению	80
Инвестиционное имущество	19 249
Заимствования	(2 716)
Обязательства по аренде земли	(1 233)
<b>Справедливая стоимость идентифицируемых чистых активов приобретенных дочерних компаний</b>	<b>15 428</b>

**Итого стоимость приобретения** (15 428)  
За вычетом: денежные средства и эквиваленты приобретенных дочерних компаний 18

---

**Отток денежных средств и их эквивалентов при приобретении** (15 410)

---

## 27 Приобретения и выбытия (Продолжение)

**Приобретение объекта «Легенда Цветного».** 19 декабря 2013 г. Группа через дочернюю компанию, в которой она владеет 50,5% участия, приобрела за общее вознаграждение (включая затраты по сделке) в 87 104 тысячи долл. США, с учетом возможности определенных корректировок, 100% долю участия в группе компаний, включая компанию Голдстайл Холдингс Лимитед (Кипр), которая владеет офисным центром «Легенда Цветного» в г. Москве. Приобретенные компании представляют собой группу чистых активов, а не бизнес в соответствии с определениями МСФО 3 «Объединения бизнеса», так как Группа приобрела физические активы, а не соответствующие бизнес процессы.

Стоимость приобретенных активов и обязательств:

<i>В тысячах долларов США</i>	<b>Советующая справедливая стоимость</b>
Денежные средства и их эквиваленты	585
Авансы	218
НДС к возмещению	10 885
Торговая и прочая дебиторская задолженность	3 435
Инвестиционное имущество	407 006
Заимствования	(240 000)
Отложенные доходы от аренды	(12 662)
Обязательства по налогу на прибыль	(832)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(965)
<b>Справедливая стоимость идентифицируемых чистых активов приобретенных дочерних компаний</b>	<b>167 670</b>
За вычетом: неконтролирующей доли	(82 997)
<b>Справедливая стоимость идентифицируемых чистых активов, за вычетом неконтролирующей доли участия</b>	<b>84 673</b>
Затраты по сделке понесенные Группой за неконтролирующего акционера	2 431
<b>Итого стоимость приобретения</b>	<b>(87 104)</b>
За вычетом: денежных средств и их эквивалентов приобретенной дочерней компании	585
<b>Отток денежных средств и их эквивалентов при приобретении</b>	<b>(86 519)</b>

В сентябре 2014 года акционеры Гуниллы приняли решение конвертировать обыкновенные акции в 1 485 акций класса «А» и 1 515 акций класса «Б». Акции класса «А» принадлежат неконтролирующему акционеру и (1) имеют право на 75% дивидендов, выплачиваемых Гуниллой, пока не будут выполнены определенные условия, и 25% после этого, и (2) не имеют права голоса до тех пор, пока выплачиваются минимальные дивиденды. Акции класса «Б» принадлежат Группе и (1) дают право на 25% дивидендов, выплачиваемых Гуниллой до тех пор, пока не выполнены определенные условия и 75% потом и (2) имеют права голоса

Неконтролирующая доля в Гунилле принадлежит компании, контролируемой Конечным акционером

**Приобретение АйКьюб.** В сентябре 2014 года Группа приобрела за общую сумму (включая расходы по сделке) 37 147 тысяч долларов США (с учетом определенных корректировок) от компании, контролируемой Конечным Акционером 50,52% долей в Мистальде Холдингс Лимитед (Кипр) (Мистальда), которая является 100% материнской компанией Левиум ООО (Россия), которая владеет офисным зданием АйКьюб в Москве. Приобретенные компании представляют собой группу из чистых активов, а не бизнес, как определено в МСФО 3 «Объединение бизнеса», так как Группа приобрела физические активы, а не сопутствующие бизнес процессы.

## 27 Приобретения и выбытия (Продолжение)

Стоимость приобретенных активов и обязательств:

<i>В тысячах долларов США</i>	<b>Советующая справедливая стоимость</b>
Денежные средства и их эквиваленты	218
Авансовые платежи	1 616
НДС к возмещению	875
Торговая и прочая дебиторская задолженность	560
Текущий налог на прибыль	2
Инвестиционное имущество	144 789
Заимствования	(73 214)
Обязательства по аренде земли	(687)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(2 981)
<b>Справедливая стоимость чистых активов приобретенных дочерних компаний</b>	<b>71 178</b>
За вычетом: неконтролирующей доли	(35 219)
<b>Справедливая стоимость активов за вычетом неконтролирующей доли</b>	<b>35 959</b>
Затраты по сделке понесенные Группой за неконтролирующего акционера	1 188
<b>Итого стоимость приобретения</b>	<b>(37 147)</b>
За вычетом: денежных средств и их эквивалентов приобретенных дочерних компаний	218
За вычетом: Зачет обязательств	5 000
<b>Отток денежных средств и их эквивалентов по приобретению</b>	<b>(31 929)</b>

Акционерный капитал Мистальды представлен 1 727 акциями класса «А» и 1 763 акциями класса «Б». Акции класса «А» принадлежат неконтролирующему акционеру и (1) они имеют право на 75% дивидендов, выплачиваемых Мистальдой, до тех пор, пока не будут выполнены определенные условия, и 25% после того и (2) не имеют права голоса до тех пор пока выплачивается минимально требуемый объем дивидендов. Акции класса «Б» принадлежат Группе и (1) имеют право на 25% дивидендов, выплачиваемых Мистальда до тех пор, пока не будут выполнены определенные условия и 75% после этого и (2) имеют права голоса

Неконтролирующая доля в Мистальде принадлежит компании, контролируемой Конечным акционером

**Приобретение Белой Площади.** 18 декабря 2014 года Группа приобрела за общую сумму 249 000 тысяч долларов США 100% долю в Уайт Эстейт Инвестментс Лимитед (БВО), которая владеет 67% долей в Афелмор Оверсиз Лимитед (Кипр) («Афелмор»). Афелмор владеет 100% долей в ООО КВАРТАЛ 674-675 (Россия), который владеет офисным центром Белая Площадь в Москве. Приобретенные компании представляют собой группу из чистых активов, а не бизнес, как определено в МСФО 3 «Объединение бизнеса», так как Группа приобрела физические активы, а не сопутствующие процессы.

## 27 Приобретения и выбытия (Продолжение)

Стоимость приобретенных активов и обязательств:

<i>В тысячах долларов США</i>	<b>Советующая справедливая стоимость</b>
Денежные средства и их эквиваленты	12 352
Займы выданные	42 236
Авансовые платежи	394
НДС к возмещению	14
Торговая и прочая дебиторская задолженность	7 980
Текущий налог на имущество	2 764
Отложенные налоговые платежи	38 363
Инвестиционное имущество	965 529
Заимствования	(781 163)
Депозиты арендаторов	(11 625)
Обязательства по аренде земли	(1 510)
Отложенные доходы от аренды	(22 750)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(3 584)
<b>Справедливая стоимость идентифицируемых чистых активов приобретенных дочерних компаний</b>	<b>249 000</b>
<b>Итого стоимость приобретения</b>	<b>(249 000)</b>
За вычетом: неденежное вознаграждение	249 000
За вычетом: денежных средств и их эквивалентов приобретенных дочерних компаний	12 352
<b>Приток денежных средств и их эквивалентов в результате приобретения</b>	<b>12 352</b>

Неденежное вознаграждение представляет собой зачет взаимных обязательств по Договору купли-продажи и договору новации в отношении продажи и покупки всего выпущенного капитала Уайт Эстейт Инвестментс Лимитед.

Критические суждения по приобретению инвестиционного имущества указаны в примечании 4

**Прочие приобретения.** В течение отчетного периода Группы также приобрела некоторое количество несущественных дочерних компаний, включая приобретение за 6 501 тысячу долларов США в сентября 2014 года контрольного пакета компании, которая владеет земельным участком рядом с проектом Гриндэйл.

**Выбытие «Олимпии».** В феврале 2013 года Группа завершила продажу 100-процентной доли участия в компаниях Флайбейс Инвестментс Лимитед и Эффюзив Холдинг Лимитед, которые владеют 100-процентной долей участия в ЗАО «Водный Стадион Спорт Инвест», которое владело объектом «Олимпия». На 31 декабря 2012 года относящиеся к выбытию активы и обязательства были классифицированы как долгосрочные активы, имеющиеся для продажи, и как обязательства, непосредственно связанные с долгосрочными активами, имеющимися для продажи (Примечание 13).

## 27 Приобретения и выбытия (продолжение)

Информация по активам и обязательствам, которые отчуждены:

<i>в тысячах долларов США</i>	<b>Советующая справедливая стоимость</b>
Денежные средства и их эквиваленты	14 470
Займы выданные	7 759
НДС к возмещению	16 372
Торговая и прочая дебиторская задолженность	4 541
Инвестиционное имущество	322 579
Заимствования	(190 036)
Депозиты арендаторов	(4 124)
Отложенные доходы от аренды	(25 001)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(14 499)
Денежные средства и их эквиваленты	(6 017)
<b>Справедливая стоимость идентифицируемых чистых активов выбывших дочерних компаний</b>	<b>126 044</b>
<b>Доход от выбытия</b>	<b>26 453</b>
Расходы связанные со сделкой	6 323
<b>Общая сумма, полученная за проданные активы</b>	<b>158 820</b>
За вычетом: справедливой стоимости обусловленного вознаграждения	(21 167)
За вычетом: денежных средств и их эквивалентов выбывших дочерних компаний	(14 470)
За вычетом: неденежного урегулирования остатка, причитающегося с Группы	(7 759)
За вычетом: расходов связанных со сделкой	(6 323)
<b>Поступление денежных средств и их эквивалентов при выбытии</b>	<b>109 101</b>

Обусловленное вознаграждение представляет собой платежи, подлежащие получению Группой при выполнении определенных условий, предусмотренных в договоре купли-продажи. На 31 декабря 2014 года обусловленное вознаграждение было получено частично и остаток был обесценен.

**Продажа Белой Площади.** 16 декабря 2014 года Группа продала 100% участия в Уайт Эстейт Инвестментс Лимитед (БиВиАй), которая владеет 67% Афелмор Оверсиз Лимитед (Кипр) ("Афелмор"). Афелмор владеет 100% в ООО КВАРТАЛ 674-675 (Россия), которое владеет офисным центром Белая Площадь в Москве.

Информация по активам и обязательствам, которые отчуждены:

<i>В тысячах долларов США</i>	<b>Советующая справедливая стоимость</b>
Денежные средства и эквиваленты	14 005
Выданные займы	42 236
Авансовые платежи	455
НДС к возмещению	17
Торговая и иная задолженность	9 050
Текущий налог на имущество	3 150
Инвестиционное имущество	962 509
Заемные средства	(781 290)
Депозиты арендаторов	(13 506)
Обязательства по аренде земли	(1 754)
Отложенные налоговые обязательства	(39 854)
Отложенный арендный доход	(26 430)
Торговая и иная кредиторская задолженность	(4 011)
<b>Справедливая стоимость чистых активов проданных дочерних компаний</b>	<b>164 577</b>

<b>Прибыль от продажи</b>	<b>84 423</b>
<hr/>	
<b>Общая прибыль от продажи</b>	<b>249 000</b>
За вычетом: неденежного вознаграждения	(249 000)
За вычетом: денежные средства и их эквиваленты проданных дочерних компаний	(14 005)
<hr/>	
<b>Отток денежных средств и эквивалентов в результате продажи</b>	<b>(14 005)</b>
<hr/>	

**27 Приобретения и выбытия (продолжение)**

**Прочие отчуждения.** В течение отчетного периода Группа также продала незначительное количество несущественных дочерних компаний.

В течение 2013 года Группы продала некоторое количество незначительных дочерних компаний с общей прибылью 1 055 тысяч долларов США.

**28 События после окончания отчетного периода**

25 марта 2015 года Группа продала 100% участия в МОКАТИ ЛИМИТЕД, которая владеет 100% ООО Гашека Риэлти, обществом, которому принадлежит офисный центр Дукат III в Москве. Общая стоимость продажи составила 67 000 тысяч долларов США.

25 марта 2015 года Группа продала 100% участия в БЛАНДИД ЛИМИТЕД, которая владеет 50,1% ООО Солорита Холдинг Лимитед. Солорита Холдинг Лимитед владеет 100% Асабель Лимитед, которая владеет Незорал Лимитед, Файненс Мареккон Лимитед и Мериссания Лимитед. Указанные три компании владеют офисным центром Большевик в Москве. Общая цена продажи составила 28 000 тысяч долларов США

31 марта 2015 Группа выкупила по общей цене 67 000 тысяч долларов США 100% участия МОКАТИ ЛИМИТЕД, которая владеет 100% ООО Гашека Риэлти, обществом, которому принадлежит офисный центр Дукат III в Москве.

31 марта 2015 Группа выкупила по общей цене 28 100 тысяч долларов США 100% участия БЛАНДИД ЛИМИТЕД, которая владеет 50,1% Солорита Холдинг Лимитед. Солорита Холдинг Лимитед владеет 100% Асабель Лимитед, которая владеет Незорал Лимитед, Файненс Мареккон Лимитед и Мериссания Лимитед. Указанные три компании владеют офисным центром Большевик в Москве.

Информация о существенных изменениях в валютных ставках в течение 2015 года указана в примечании 2.

Информация о дивидендах, объявленных после 31 декабря 2014 года, указана в примечании 15.