

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

«Добровольный продавец» не является продавцом, вынужденным осуществить сделку по любой цене. Наилучшим индикатором справедливой стоимости является текущая цена на активном рынке для аналогичной собственности, имеющей такое же местоположение и состояние. В отсутствии текущих цен на активном рынке для аналогичной собственности Группа использует информацию из различных источников, в том числе:

- (a) текущие цены на активном рынке для собственности, имеющей другой характер, состояние или местонахождение, скорректированные с учетом указанных отличий;
- (b) недавние цены на аналогичную собственность на менее активных рынках, скорректированные для отражения изменений экономических условий с даты совершения сделок, заключенных по этим ценам; и
- (c) прогнозы дисконтируемых потоков денежных средств на основе достоверной оценки будущих потоков денежных средств, подкрепленные условиями действующих договоров аренды и прочих договоров и (по возможности) внешней информацией, включая текущие рыночные ставки аренды для аналогичной собственности в схожем местонахождении и условиях, а также на основе ставок дисконтирования, отражающих текущую рыночную оценку неопределенности в отношении величины и временных сроков денежных потоков; и
- (d) предложение о продаже от участников рынка.

Рыночная стоимость для оценки инвестиционной собственности Группы определяется на основе отчетов независимых оценщиков, имеющих соответствующую профессиональную квалификацию, а также недавний опыт оценки собственности аналогичного типа и место положения.

В случае если инвестиционная собственность находится в процессе реконструкции для обеспечения возможности ее дальнейшего использования в качестве инвестиционной, ее продолжают учитывать по справедливой стоимости.

Заработанный арендный доход отражается в консолидированном отчете о совокупном доходе в составе отдельной статьи «Выручка от аренды». Чистая прибыль от корректировки инвестиционной собственности по справедливой стоимости отражается в консолидированном отчете о совокупном доходе. Доходы или расходы от выбытия инвестиционной собственности определяются как разница между выручкой и балансовой стоимостью.

Последующие затраты (кроме компенсации отделочных работ арендаторам Группы, которая отражается как уменьшение выручки от аренды линейным методом) капитализируются только тогда, когда существует вероятность того, что Группа получит связанные с ними будущие экономические выгоды, и что их стоимость может быть надежно оценена. Все прочие затраты на ремонт и техническое обслуживание учитываются как расходы по мере их возникновения.

На момент начала использования самим собственником активов, прежде относившихся к инвестиционной собственности, они переводятся в категорию основных средств, а их балансовая стоимость на дату перевода в другую категорию считается с данного момента условно рассчитанной первоначальной стоимостью этих активов, которая в последующем будет амортизироваться.

Инвестиционная собственность также включает землю, удерживаемую по договорам долгосрочной операционной аренды, которая отражается как финансовая аренда в соответствии с МСФО (IAS) 40 «Инвестиционная собственность» и МСФО (IAS) 17 «Аренда». Сумма каждого арендного платежа по долгосрочной аренде земли распределяется между погашением суммы обязательства и финансовыми расходами таким образом, чтобы обеспечить постоянную величину процентной ставки на непогашенный остаток задолженности по финансовой аренде. Соответствующие арендные обязательства за вычетом будущих финансовых расходов отражаются как долгосрочные обязательства по аренде земли. Процентная составляющая финансовых расходов относится на прибыль или убытки в течение всего периода аренды с тем, чтобы обеспечить постоянную процентную ставку по непогашенному остатку обязательства за каждый период.

Настоящий документ представляет собой перевод с оригинала, подготовленного и подписанного на английском языке. Во всех вопросах толкования информации, взглядов или мнений текст оригинала на английском языке имеет преимущество перед текстом перевода

22

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

**Займы выданные.** Категория «займы» представляет собой не котирующиеся на активном рынке непроемкие финансовые активы с фиксированными или определяемыми платежами, за исключением тех из них, которые Группа намерена продать в ближайшем будущем. Займы первоначально учитываются по справедливой стоимости плюс понесенные затраты по сделке. Наилучшим подтверждением справедливой стоимости при первоначальном признании является цена сделки. После первоначального признания займы и дебиторская задолженность учитываются по амортизированной стоимости, рассчитанной с использованием метода эффективной ставки процента.

**Авансы.** Авансы отражаются в отчетности по первоначальной стоимости за вычетом резерва под обесценение. Авансы классифицируются как долгосрочные, если ожидаемый срок получения товаров или услуг, относящихся к ним, превышает один год, или если авансы относятся к активу, который будет отражен в учете как внеоборотный при первоначальном признании. Сумма аванса за приобретение актива включается в его балансовую стоимость при получении Группой контроля над этим активом и наличии вероятности того, что будущие экономические выгоды, связанные с ним, будут получены Группой. Прочие авансы отражаются в прибыли или убытке при получении товаров или услуг, относящихся к ним.

Если имеется признак того, что активы, товары или услуги, относящиеся к авансу, не будут получены, балансовая стоимость аванса подлежит списанию, и соответствующий убыток от обесценения отражается в прибыли или убытке за год. Авансы рассматриваются в качестве нефинансовых и неденежных активов.

**Налог на добавленную стоимость.** Налог на добавленную стоимость, относящийся к выручке от реализации, подлежит уплате в бюджет на более раннюю из двух дат: (а) дату получения сумм дебиторской задолженности от клиентов или (б) дату поставки товаров или услуг клиентам. НДС, уплаченный при приобретении товаров и услуг, обычно подлежит возмещению путем зачета против НДС, начисленного с выручки от реализации, по получении счета-фактуры продавца. Налоговые органы разрешают расчеты по НДС на нетто-основе.

Полученный входной НДС с товаров и услуг, предоплата налоговым органам и НДС к получению от налоговых органов представлены как НДС к получению в настоящей консолидированной финансовой отчетности. НДС к выплате налоговым органам отражен в составе торговой и прочей кредиторской задолженности.

При создании резерва под обесценение дебиторской задолженности убыток от обесценения отражается на полную сумму задолженности, включая НДС.

**Запасы.** Запасы Группы включают следующие категории:

- незавершенное производство. Эта категория включает строящиеся жилые объекты.
- прочие запасы.

Запасы учитываются по наименьшей из двух величин: фактической себестоимости и чистой цены реализации. Чистая цена реализации – это расчетная цена продажи в процессе обычной деятельности за вычетом расходов на завершение производства и расходов по продаже. Себестоимость запасов определяется по методу специфической идентификации, когда специфические затраты распределяются на идентифицированные статьи запасов.

Обычный операционный цикл, требуемый для строительного проекта, может составлять более года. Запасы классифицируются как оборотные активы, даже если Группа не планирует их реализовать в течение 12 месяцев после отчетной даты.

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

Настоящий документ представляет собой перевод с оригинала, подготовленного и подписанного на английском языке. Во всех вопросах толкования информации, взглядов или мнений текст оригинала на английском языке имеет преимущество перед текстом перевода

23

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

**Обесценение финансовых активов, отражаемых по амортизированной стоимости.** Резерв под обесценение финансовых активов, отраженных по амортизированной стоимости, создается при наличии объективных данных, свидетельствующих о том, что Группа не сможет получить причитающуюся ей сумму в установленный договором срок. Сумма резерва представляет собой разницу между балансовой стоимостью актива и приведенной стоимостью ожидаемых потоков денежных средств, рассчитанной путем дисконтирования по эффективной ставке процента. Сумма резерва признается в консолидированном отчете о совокупном доходе в составе прочих операционных расходов.

Основными факторами, которые Группа принимает во внимание при рассмотрении вопроса об обесценении дебиторской задолженности, являются ее просроченный статус и возможность реализации залогового обеспечения, при наличии такового.

Ниже перечислены прочие основные критерии, на основе которых определяется наличие объективных признаков убытка от обесценения:

- просрочка дебиторской задолженности, при этом несвоевременная оплата не может объясняться задержкой в работе расчетных систем;
- контрагент испытывает существенные финансовые трудности, что подтверждается финансовой информацией о контрагенте, находящейся в распоряжении Группы;
- контрагент рассматривает возможность объявления банкротства или финансовой реорганизации;
- существует негативное изменение платежного статуса контрагента, обусловленное изменениями национальных или местных экономических условий, оказывающих воздействие на контрагента.

**Денежные средства и их эквиваленты.** Денежные средства и их эквиваленты включают наличные денежные средства и средства на счетах в банках с первоначальным сроком погашения по договору не более трех месяцев. Денежные средства и их эквиваленты учитываются по амортизированной стоимости, рассчитанной с использованием метода эффективной ставки процента.

Остатки денежных средств с ограничением использования исключаются из состава денежных средств и их эквивалентов для целей составления отчета о движении денежных средств.

**Внеоборотные активы, удерживаемые для продажи.** Внеоборотные активы и группы выбытия (которые могут включать внеоборотные и оборотные активы) отражаются в консолидированном отчете о финансовом положении как «внеоборотные активы, удерживаемые для продажи» в случае, если их балансовая стоимость будет возмещена, главным образом, посредством продажи (включая потерю контроля за дочерней компанией, которой принадлежат активы) в течение 12 месяцев после отчетной даты. Классификация активов подлежит изменению при наличии всех перечисленных ниже условий: (а) активы готовы к немедленной продаже в их текущем состоянии; (б) руководство Группы утвердило действующую программу по поиску покупателя и приступило к ее реализации; (в) проводится активный маркетинг для продажи активов по разумной цене; (г) продажа ожидается в течение одного года, и (д) не ожидается существенных изменений плана продажи или его отмена.

Внеоборотные активы или группы выбытия, классифицированные в консолидированном отчете о финансовом положении в текущем отчетном периоде как удерживаемые для продажи, не подлежат переводу в другую категорию и не меняют форму представления в сравнительных данных консолидированного отчета о финансовом положении для приведения в соответствие с классификацией на конец текущего отчетного периода.

---

Настоящий документ представляет собой перевод с оригинала, подготовленного и подписанного на английском языке. Во всех вопросах толкования информации, взглядов или мнений текст оригинала на английском языке имеет преимущество перед текстом перевода

24

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

Группа выбытия представляет собой группу активов (оборотных и внеоборотных), подлежащих выбытию, путем продажи или иным способом, единой группой в процессе одной операции продажи, и обязательства, непосредственно связанные с теми активами, которые будут переданы в процессе этой операции. Гудвил учитывается в составе группы выбытия в том случае, если в группу выбытия включена часть единицы, генерирующей денежные средства, на которую при приобретении был распределен гудвил. Внеоборотные активы - это активы, включающие суммы, которые, как ожидается, будут возмещены или получены в срок свыше 12 месяцев после отчетной даты. Если возникает необходимость в изменении классификации, такое изменение проводится как для краткосрочной, так и для долгосрочной части актива.

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

**Капитализация затрат по займам.** Затраты по займам, непосредственно связанные с приобретением, строительством или производством активов, подготовка которых к предполагаемому использованию или продаже (квалифицируемые активы) требует значительного времени, капитализируются в составе стоимости этих активов.

Капитализация затрат по займам продолжается до даты, когда активы в основном готовы для использования или продажи. Группа капитализирует затраты по займам, которых можно было бы избежать, если бы она не производила капитальные расходы по квалифицируемым активам. Капитализированные затраты по займам рассчитываются на основе средней стоимости финансирования Группы (средневзвешенные процентные расходы применяются к расходам на квалифицируемые активы) за исключением случаев, когда средства заимствованы для приобретения квалифицируемого актива. Если это происходит, капитализируются фактические затраты, понесенные по этому займу в течение периода, за вычетом любого инвестиционного дохода от временного инвестирования этих заемных средств.

**Обязательства по финансовой аренде.** В тех случаях, когда Группа является арендатором по договору аренды, при которой происходит передача Группе всех существенных рисков и выгод, связанных с владением, или когда Группа выступает в роли арендатора по договору операционной аренды, классифицируемой как инвестиционная собственность, арендуемые активы капитализируются в составе инвестиционной собственности на дату начала срока аренды по наименьшей из двух величин: справедливой стоимости арендованных активов и дисконтированной стоимости минимальных арендных платежей. Сумма каждого арендного платежа распределяется между погашением суммы обязательства и финансовыми расходами таким образом, чтобы обеспечить постоянную величину процентной ставки на непогашенный остаток задолженности по финансовой аренде. Соответствующие арендные обязательства за вычетом будущих финансовых расходов включаются в состав заимствований. Затраты на выплату процентов в составе арендных платежей отражаются в прибыли или убытке в течение срока аренды по методу эффективной ставки процента.

**Производные финансовые инструменты.** Производные финансовые инструменты, включая форвардные процентные соглашения и процентные свопы, отражаются по справедливой стоимости. Производные инструменты учитываются как активы, если справедливая стоимость данных инструментов является положительной, и как обязательства, если их справедливая стоимость является отрицательной. Изменения справедливой стоимости производных инструментов включаются в прибыль или убыток за год. Группа не применяет учет хеджирования.

Некоторые производные инструменты, встроенные в другие финансовые инструменты, учитываются как отдельные производные финансовые инструменты, если их риски и экономические характеристики не находятся в тесной связи с рисками и экономическими характеристиками финансовых инструментов основного договора.

Изменения справедливой стоимости производных инструментов незамедлительно отражаются в прибыли или убытке как финансовые доходы или финансовые расходы.

Настоящий документ представляет собой перевод с оригинала, подготовленного и подписанного на английском языке. Во всех вопросах толкования информации, взглядов или мнений текст оригинала на английском языке имеет преимущество перед текстом перевода

25

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

**Депозиты арендаторов.** Депозиты арендаторов представляют собой авансы, предоставленные арендаторами в качестве гарантии на срок аренды, которые Группа должна выплатить при окончании срока действия договора аренды. Депозиты арендаторов первоначально признаются по справедливой стоимости и впоследствии отражаются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной ставки процента. Разницы между суммой при первоначальном признании и суммой погашения отражаются как доходы будущих периодов и равномерно амортизируются в течение срока аренды. Впоследствии депозиты арендатора оцениваются по амортизированной стоимости с отражением процентных расходов на срок аренды в составе финансовых расходов.

**Отложенные доходы от жилых объектов.** Отложенные доходы от предварительной продажи строящейся жилой недвижимости для продажи представляют собой средства, полученные от клиентов Группы при начале строительства объекта недвижимости и в ходе реализации проекта в целях последующей продажи недвижимости при завершении строительства.

**Доля соинвестора в жилых объектах.** При заключении Группой договора соинвестирования с третьей стороной для строительства объекта, в этом договоре обычно указывается доля участия третьей стороны в завершенном объекте или конкретном элементе построенного объекта. Вознаграждение, полученное от соинвестора в рамках такого соглашения, отражается как обязательство в консолидированной финансовой отчетности. При реализации инвестиционного соглашения обязательство погашается за счет доли соинвестора в инвестиционных затратах построенного объекта жилой недвижимости.

**Налог на прибыль.** В консолидированной финансовой отчетности отражены расходы по налогообложению в соответствии с требованиями законодательства, с использованием налоговых ставок и законодательных норм, которые действуют или по существу вступили в силу на конец отчетного периода. Расходы по налогу на прибыль включают текущие налоговые платежи и отложенное налогообложение и отражаются в прибыли или убытке за год, если они не должны быть отражены непосредственно в составе прочего совокупного дохода или непосредственно в капитале в связи с тем, что относятся к операциям, которые также отражены в этом или другом периоде непосредственно в составе прочего совокупного дохода или непосредственно в капитале.

Обязательства по налогу представляют собой сумму, которую предполагается уплатить или возместить из бюджета в отношении налогооблагаемой прибыли или убытка за текущий и предыдущие периоды. Налоги, отличные от налога на прибыль, отражаются в составе общих и административных расходов и операционных расходов по инвестиционной собственности.

Отложенный налог на прибыль рассчитывается по методу балансовых обязательств в части перенесенного на будущие периоды налогового убытка и временных разниц, возникающих между налоговой базой активов и обязательств и их балансовой стоимостью в финансовой отчетности. В соответствии с исключением, существующим для первоначального признания, отложенные налоги не признаются в отношении временных разниц, возникающих при первоначальном признании актива или обязательства по операциям, не связанным с объединениями бизнеса, если таковые не оказывают влияния ни на бухгалтерскую, ни на налогооблагаемую прибыль.

Балансовая величина отложенного налога рассчитывается по налоговым ставкам, которые действуют или по существу вступили в силу на конец отчетного периода и применение которых ожидается в период сторнирования временных разниц или использования перенесенных на будущие периоды налоговых убытков. Отложенные налоговые активы могут быть зачтены против отложенных налоговых обязательств только в рамках каждой отдельной компании Группы. Отложенные налоговые активы в отношении вычитаемых временных разниц и перенесенных на будущие периоды налоговых убытков признаются лишь в том случае, когда существует высокая вероятность получения в будущем налогооблагаемой прибыли, которая может быть уменьшена на сумму таких вычетов.

Настоящий документ представляет собой перевод с оригинала, подготовленного и подписанного на английском языке. Во всех вопросах толкования информации, взглядов или мнений текст оригинала на английском языке имеет преимущество перед текстом перевода

26

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

Отложенный налог на прибыль рассчитывается в отношении нераспределенной прибыли дочерних компаний, совместных предприятий и ассоциированных компаний, полученной после их приобретения, кроме тех случаев, когда Группа контролирует политику объекта инвестиций в отношении дивидендов и существует вероятность того, что временные разницы не будут зачтены в обозримом будущем посредством дивидендов или иным образом.

Стратегия Группы заключается в том, чтобы все проекты, связанные с инвестиционной собственностью, прямо или косвенно принадлежали компаниям, зарегистрированным на Кипре. При необходимости Группа реализует эту инвестиционную собственность посредством продажи акций кипрских компаний. Прибыль от выбытия акций освобождается от кипрского налога на прибыль, и Группа, соответственно, не отражает отложенные налоговые обязательства по чистой прибыли от корректировки инвестиционной собственности по справедливой стоимости. См. Примечание 4.

**Неопределенные налоговые позиции.** Неопределенные налоговые позиции Группы переоцениваются руководством в каждом отчетном периоде. Обязательства отражаются по тем позициям налога на прибыль, которые, по оценке руководства, скорее всего, могут привести к дополнительным налоговым начислениям в случае оспаривания этих позиций налоговыми органами.

Такая оценка выполняется на основании толкования налогового законодательства, действовавшего или по существу вступившего в силу в конце отчетного периода, и любого известного постановления суда или иного решения по подобным вопросам.

Обязательства по штрафам, пеням и налогам, кроме налога на прибыль, отражаются на основе максимально точной оценки руководством затрат, необходимых для урегулирования обязательств в конце отчетного периода.

**Торговая и прочая кредиторская задолженность.** Торговая и прочая кредиторская задолженность начисляется по факту исполнения контрагентом своих договорных обязательств и учитывается по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной ставки процента.

**Финансовые гарантии.** Финансовые гарантии – это безотзывные договоры, требующие от Группы осуществления определенных платежей по возмещению убытков держателю гарантии, понесенных в случае, если соответствующий из дебитор не произвел своевременно платеж по условиям долгового инструмента. Финансовые гарантии первоначально отражаются по справедливой стоимости, которая обычно равна сумме полученной комиссии. Данная сумма амортизируется линейным методом в течение срока действия гарантии. На каждую отчетную дату гарантии оцениваются по наибольшей из двух сумм: (i) неамортизированной суммы, отраженной при первоначальном признании; и (ii) наиболее точной оценки суммы расходов, необходимых для урегулирования обязательства по состоянию на конец отчетного периода.

**Акционерный капитал и эмиссионный доход.** Обыкновенные акции отражаются как собственные средства. Дополнительные затраты, относящиеся к выпуску новых акций, отражаются в составе собственных средств как уменьшение (за вычетом налога) суммы, полученной от выпуска.

Эмиссионный доход представляет собой сумму, на которую взносы в капитал превышали номинальную стоимость выпущенных акций. Эмиссионный доход не распределяется посредством дивидендов.

---

Настоящий документ представляет собой перевод с оригинала, подготовленного и подписанного на английском языке. Во всех вопросах толкования информации, взглядов или мнений текст оригинала на английском языке имеет преимущество перед текстом перевода

27



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

Привилегированные акции отражаются как собственные средства, только если соблюдены оба условия (а) и (б): (а) акции не включают договорные обязательства (i) выплатить денежные средства или прочие финансовые активы другой компании или (ii) обменяться финансовыми активами или финансовыми обязательствами с другой компанией на условиях, потенциально неблагоприятных для эмитента, и (б) акции будут или могут быть погашены собственными долевыми инструментами эмитента, и акции являются (i) непроизводными инструментами без договорных обязательств для эмитента предоставить переменное количество собственных долевого инструментов или (ii) производными инструментами, расчет по которым производится только посредством обмена эмитентом фиксированной суммы денежных средств или другого финансового актива на фиксированное количество собственных долевого инструментов.

**Дивиденды.** Выплата дивидендов акционерам Компании признается как обязательство в консолидированной финансовой отчетности Компании в том году, в котором дивиденды надлежащим образом утверждаются, и уже не являются выплачиваемыми по усмотрению Компании. А именно: промежуточные дивиденды отражаются как обязательство в том периоде, в котором они утверждены Советом директоров, а окончательные дивиденды признаются в том периоде, в котором они утверждены акционерами Компании.

**Признание доходов и расходов.** Выручка представляет собой справедливую стоимость вознаграждения, полученного или подлежащего получению за продажу товаров и услуг в ходе обычной деятельности Группы. Выручка отражается за вычетом НДС, возвратов, бонусов и скидок.

**Выручка от аренды.** Выручка от аренды признается равномерно в прибыли или убытке в течение срока аренды. Арендный доход, полученный авансом, признается как отложенный доход от аренды в консолидированном отчете о финансовом положении.

**Операционные расходы на инвестиционную собственность.** Операционные расходы, связанные с инвестиционной собственностью, относятся на прибыль или убыток по мере их возникновения. Эти расходы включают только те расходы, которые относятся непосредственно к инвестиционной собственности, генерировавшей доход от аренды в течение года.

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

**Прочие доходы и расходы.** Все прочие доходы и расходы, как правило, отражаются по методу начисления в зависимости от степени завершенности конкретной сделки, определяемой как доля фактически оказанной услуги в общем объеме услуг, которые должны быть предоставлены.

**Вознаграждения работникам.** Расходы на заработную плату, взносы в государственный пенсионный фонд и фонд социального страхования, оплаченные и неоплаченные ежегодные отпуска и больничные, премии и неденежные льготы начисляются по мере оказания соответствующих услуг сотрудниками Группы и относятся на общие и административные расходы. Компании Группы не имеют собственных пенсионных планов.

**План выплат, основанных на акциях.** Как описано в Примечании 25, ряд директоров Компании имеет право участия в плане выплат, основанных на акциях. Ввиду того, что в рамках данного плана Группа имеет обязательство осуществить выплаты денежными средствами, этот план учитывается как операция по выплатам, основанным на акциях, расчет по которым осуществляется денежными средствами. Расчет обязательств и расходов, относящихся к данному плану, основан на 1) периоде вступления в права на получение платежей, 2) расчетной справедливой стоимости опционов, 3) количестве опционов, которые удовлетворяют условиям вступления в права и 4) расчетном сроке исполнения опционов. Обязательство, относящееся к плану, переоценивается на каждую отчетную дату по справедливой стоимости через прибыль или убыток в соответствии со вступлением в права по опционам.

Настоящий документ представляет собой перевод с оригинала, подготовленного и подписанного на английском языке. Во всех вопросах толкования информации, взглядов или мнений текст оригинала на английском языке имеет преимущество перед текстом перевода

28

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

**Пересчет иностранных валют.** Денежные активы и обязательства переводятся в функциональную валюту каждой компании по обменным курсам на соответствующие отчетные даты. Прибыли и убытки от курсовых разниц, возникающие при осуществлении расчетов и пересчете денежных активов и обязательств в функциональную валюту по официальному курсу, установленному на конец периода, отражаются как доходы/расходы от переоценки иностранной валюты.

Пересчет ставок на конец периода не применяется к неденежным статьям, которые пересчитываются по обменному курсу на дату сделки. Влияние колебаний обменных курсов на показатели финансовой отчетности отражается в составе прибылей или убытков от изменения справедливой стоимости.

**Пересчет функциональной валюты в валюту представления отчетности.** Результаты и показатели финансового положения каждой компании Группы пересчитываются в валюту представления отчетности следующим образом:

- (i) активы и обязательства пересчитываются по курсу на конец соответствующего отчетного периода;
- (ii) доходы и расходы пересчитываются по среднему обменному курсу (если данный средний курс не является обоснованно приближенным к накопленному эффекту курсов на даты операций, то доходы и расходы пересчитываются по курсу на даты операций);
- (iii) компоненты капитала пересчитываются по первоначальному курсу; и
- (iv) все курсовые разницы отражаются отдельно в составе прочих совокупных доходов.

По состоянию на 31 декабря 2012 года основной обменный курс, используемый для пересчета балансовых остатков в иностранной валюте, составлял 1 долл. США = 30,3727 руб. (31 декабря 2011 г.: 1 долл. США = 32,1961 руб.), а средний обменный курс, использованный для переоценки остатков доходов и расходов, составлял 1 долл. США = 31,093 руб. (2011 г.: 1 долл. США = 29,3874 руб.).

**Взаимозачет.** Финансовые активы и обязательства взаимозачитываются и в отчете о финансовом положении отражается чистая величина в тех случаях, когда существует юридически установленное право произвести взаимозачет отраженных сумм, а также намерение либо произвести взаимозачет, либо одновременно реализовать актив и урегулировать обязательство.

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

Группа использует оценки и делает допущения, которые оказывают влияние на отражаемые в консолидированной финансовой отчетности суммы и на балансовую стоимость активов и обязательств в течение следующего финансового года. Оценки и суждения подвергаются постоянному анализу и основаны на прошлом опыте руководства и других факторах, в том числе на ожиданиях относительно будущих событий, которые считаются обоснованными в сложившихся обстоятельствах. В процессе применения учетной политики руководство, помимо оценок, также использует профессиональные суждения. Суждения, которые оказывают наиболее значительное влияние на показатели, отраженные в консолидированной финансовой отчетности, и оценки, которые могут привести к необходимости существенной корректировки балансовой стоимости активов и обязательств в течение следующего финансового года, включают следующие:

**Оценка инвестиционной собственности.** Справедливая стоимость инвестиционной собственности определяется с использованием методов оценки. При определении справедливой стоимости для оценки инвестиционной собственности Группы руководство учитывает отчеты независимых оценщиков, имеющих соответствующую профессиональную квалификацию, а также недавний опыт оценки собственности аналогичного типа и на схожей территории.

Настоящий документ представляет собой перевод с оригинала, подготовленного и подписанного на английском языке. Во всех вопросах толкования информации, взглядов или мнений текст оригинала на английском языке имеет преимущество перед текстом перевода

29



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

Поскольку информация о текущих или недавних ценах сопоставимых объектов инвестиционной собственности была ограниченной, справедливая стоимость инвестиционной собственности 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 инвестиционной собственности.

В основу оценки справедливой стоимости положены основные допущения в отношении применения надлежащих ставок дисконтирования и ставок капитализации. Влияние совокупного изменения этих переменных рассчитывается как эффект от корректировки одной из переменных, при условии, что прочие переменные остаются неизменными. На 31 декабря 2012 года Группа применяла ставку капитализации от 9,0% до 10,0% в отношении инвестиционной собственности (все объекты приносили доход). Если бы эти ставки были на 10% ниже или выше (на 90 - 100 базисных пунктов ниже или выше) фактически использованных, то, общая стоимость этой инвестиционной собственности, определенная по методу дисконтированных денежных потоков, была бы на 369 600 тыс. долларов США выше или на 299 000 тыс. долларов США ниже соответственно.

На 31 декабря 2011 года Группа применяла ставку капитализации от 9,5% до 10,0% в отношении инвестиционной собственности, которая приносила доход. Если бы эти ставки были на 10% ниже или выше (на 95 - 100 базисных пунктов ниже или выше) фактически использованных, то, по оценкам, общая стоимость этой инвестиционной собственности была бы на 142 100 тыс. долларов США выше или на 115 200 тыс. долларов США ниже соответственно.

На 31 декабря 2011 года Группа применяла ставку капитализации от 8,5% до 9,0% в отношении недавно завершенных объектов инвестиционной собственности. Если бы эти ставки были на 10% ниже или выше (на 85 - 90 базисных пунктов ниже или выше) фактически использованных, то, по оценкам, общая стоимость этой инвестиционной собственности, определенная по методу дисконтированных денежных потоков, была бы на 109 100 тыс. долларов США выше или на 80 500 тыс. долларов США ниже соответственно.

**Отложенное налогообложение корректировки инвестиционной собственности по справедливой стоимости.** Группа владеет всеми объектами инвестиционной собственности через отдельные кипрские холдинговые компании. Предполагается, что продажа инвестиционной собственности будет осуществляться путем продажи акции этих кипрских холдинговых компаний. Принимая во внимание существующую структуру Группы, такая продажа акций не будет облагаться налогами. Следовательно, Группа не отражала отложенные налоги в отношении корректировки инвестиционной собственности по справедливой стоимости с момента приобретения соответствующих объектов.

Группа приняла описанную выше учетную политику с момента ее основания в 2010 году на основании учетных положений МСФО и их интерпретаций, действующих на тот момент. По мнению руководства Группы, последующие изменения указанных учетных положений и их текущая интерпретация по-прежнему позволяют Группе применять эту учетную политику. Если рекомендации МСФО по этим вопросам изменятся, тогда Группа рассмотрит необходимость в пересмотре учетной политики.

Если бы Группа отразила отложенное налогообложение в отношении корректировки инвестиционной собственности по справедливой стоимости, то прибыль за год, закончившийся 31 декабря 2012 года была бы на 761 тыс. долларов США ниже (прибыль за год, закончившийся 31 декабря 2011 года была бы на 58 356 тыс. долларов США ниже), а собственные средства на 31 декабря 2012 года были бы ниже на 65 373 тыс. долларов США (собственные средства на 31 декабря 2011 г. были бы ниже на 60 953 тыс. долларов США).

Настоящий документ представляет собой перевод с оригинала, подготовленного и подписанного на английском языке. Во всех вопросах толкования информации, взглядов или мнений текст оригинала на английском языке имеет преимущество перед текстом перевода

30

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

**Признание выручки от продажи жилых объектов.** Группа признает выручку от продажи недвижимости, когда существует вероятность перехода к покупателю всех существенных рисков и выгод, вытекающих из права собственности, вероятность получения возмещения, возможность достоверной оценки сумм расходов и вероятности возврата недвижимости, а также при прекращении контроля за реализованной недвижимостью со стороны руководства и при возможности достоверной оценки суммы выручки.

По состоянию на 31 декабря 2011 года свидетельство на право собственности в отношении жилых объектов не было получено на имя Группы, поэтому Группа сделала вывод о том, что критерии признания выручки от продажи данной недвижимости не были выполнены.

Если бы Группа получила свидетельство на право собственности по состоянию на 31 декабря 2011 года и завершила продажу, в консолидированном отчете о совокупном доходе за год, закончившийся 31 декабря 2011 года, была бы отражена дополнительная выручка в размере 66 096 тыс. долларов США и прибыль до налогообложения в размере 28 029 тыс. долларов США, а собственные средства по состоянию на 31 декабря 2011 года увеличились бы на 22 423 тыс. долларов США. Информация о выбытии ЗАО «Хорус Капитал» в марте 2012 года представлена в Примечании 29.

**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 Properties Limited, 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.

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 25.

---

Настоящий документ представляет собой перевод с оригинала, подготовленного и подписанного на английском языке. Во всех вопросах толкования информации, взглядов или мнений текст оригинала на английском языке имеет преимущество перед текстом перевода

31