

ГРУППА «О1 ПРОПЕРТИЗ» (O1 PROPERTIES)

Годовой отчет и консолидированная финансовая отчетность

31 декабря 2011 года

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.

СОДЕРЖАНИЕ

ГОДОВОЙ ОТЧЕТ СОВЕТА ДИРЕКТОРОВ

СОВЕТ ДИРЕКТОРОВ И ПРОЧИЕ ДОЛЖНОСТНЫЕ ЛИЦА	1
ГОДОВОЙ ОТЧЕТ СОВЕТА ДИРЕКТОРОВ	2

Отчет независимого аудитора	4
-----------------------------------	---

КОНСОЛИДИРОВАННАЯ ФИНАНСОВАЯ ОТЧЕТНОСТЬ

Консолидированный отчет о финансовом положении	6
Консолидированный отчет о совокупном доходе	7
Консолидированный отчет об изменениях собственных средств	8
Консолидированный отчет о движении денежных средств	9

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ

1	Общая информация	10
2	Экономическая среда, в которой Группа осуществляет свою деятельность	12
3	Основа для подготовки и основные положения учетной политики	13
4	Важные оценки и профессиональные суждения в применении учетной политики	26
5	Переход на новые или пересмотренные стандарты и интерпретации	28
6	Новые учетные положения	30
7	Информация по сегментам	33
8	Основные средства	36
9	Инвестиционная собственность	36
10	Инвестиции в ассоциированную компанию	38
11	Запасы	38
12	Торговая и прочая дебиторская задолженность	38
13	Денежные средства и их эквиваленты	39
14	Внеоборотные активы, удерживаемые для продажи	39
15	Заемствования	40
16	Торговая и прочая кредиторская задолженность	44
17	Акционерный капитал	44
18	Операционные расходы по инвестиционной собственности	45
19	Общие и административные расходы	45
20	Финансовые доходы и финансовые расходы	46
21	Налог на прибыль	46
22	Прибыль на акцию	48
23	Управление финансовыми рисками	49
24	Управление капиталом	54
25	Условные и договорные обязательства и операционные риски	54
26	Справедливая стоимость финансовых инструментов	58
27	Представление классов финансовых инструментов по категориям оценки	59
28	Операции со связанными сторонами	59
29	Приобретения и выбытия дочерних компаний	61
30	События после окончания отчетного периода	65

СОВЕТ ДИРЕКТОРОВ И ПРОЧИЕ ДОЛЖНОСТНЫЕ ЛИЦА

Совет директоров:	Г-н Дмитрий Минц Г-н Томаш Замиара Г-н Майкл Стэнтон Г-н Александр Островский Г-н Норберт Кикум Г-н Тимоти Фенвик Г-н Джон Накос
Секретарь Компании:	Компания «Панглоуб Секретериал Лимитед» (Panglobe Secretarial Limited)
Независимые аудиторы:	Компания «ПрайсвотерхаусКуперс Лимитед» (PricewaterhouseCoopers Limited) Сертифицированные бухгалтеры
Зарегистрированный офис:	18 Спиру Киприану квартира/офис 301 1075 Никосия Кипр
Банкир:	«Номос-Банк» «Бэнк оф Сайпрус» (Bank of Cyprus) ВТБ плк (VTB plc)
Регистрационный номер:	272334

ГОДОВОЙ ОТЧЕТ СОВЕТА ДИРЕКТОРОВ

Совет директоров представляет свой отчет и аудированную консолидированную финансовую отчетность компании «О1 Пропертиз плк» (O1 Properties plc) (ранее «О1 Пропертиз Лимитед» (O1 Properties Limited)) («Компания») и ее дочерних компаний (совместно именуемых «Группа») за год, закончившийся 31 декабря 2011 г.

Регистрация

Компания «О1 Пропертиз Лимитед» (ранее «Тоунбол Лимитед» (Tonebol Limited)) была зарегистрирована на Кипре 24 августа 2010 как компания с ограниченной ответственностью в соответствии с положениями Закона о компаниях Кипра, Гл. 113.

28 марта 2012 года Компания была преобразована из частной компании с ограниченной ответственностью в публичную компанию с ограниченной ответственностью под названием «О1 Пропертиз плк».

Изменение названия

30 мая 2011 г. название Компании было изменено с «Тоунбол Лимитед» (Tonebol Limited) на «О1 Пропертиз Лимитед» (O1 Properties Limited).

Основная деятельность

Основной деятельностью Компании является владение инвестициями и их финансирование. Группа ведет деятельность в основном на российском рынке недвижимости. В частности, Группа специализируется на покупке действующих объектов инвестиционной собственности в Российской Федерации для получения прибыли от их деятельности.

Обзор развития и текущего положения Компании, а также описание наиболее существенных рисков и неопределенностей

Прибыль Группы за год, закончившийся 31 декабря 2011 г., составила 275 839 тыс. долл. США (период с 24 августа 2010 г. по 31 декабря 2010 г.: 94 902 тыс. долл. США). На 31 декабря 2011 г. совокупные активы Группы составляли 2 295 573 тыс. долл. США, а совокупные собственные средства – 774 875 тыс. долл. США (31 декабря 2010 г.: соответственно 1 692 277 тыс. долл. США и 661 058 тыс. долл. США). Развитие Группы по состоянию на настоящий момент, финансовые результаты и положение, представленные в консолидированной финансовой отчетности, рассматриваются как удовлетворительные.

Наиболее существенные риски и неопределенности, с которыми сталкивается Группа, а также меры, предпринимаемые для управления этими рисками, приведены в Примечаниях 2 и 23 к консолидированной финансовой отчетности.

Результаты и дивиденды

Результаты Группы за год, закончившийся 31 декабря 2011 г., приведены на с. 7. Совет директоров не рекомендует выплату дивидендов, и чистая прибыль за отчетный год не распределена.

Акционерный капитал

29 декабря 2011 г. Совет директоров предложил, а акционеры Компании приняли единогласное решение об уменьшении добавочного капитала на 36 017 тыс. долл. США и акционерного взноса на 61 359 тыс. долл. США. Уменьшение было совершено путем передачи финансовых инструментов 29 декабря 2011 г. Уменьшение добавочного капитала подлежало утверждению Окружным судом г. Никосии. 21 марта 2012 г. решение об уменьшении добавочного капитала было утверждено Окружным судом г. Никосии, и Секретарь Компании 28 марта 2012 г. подал его Регистратору компаний. См. Примечание 17 к консолидированной финансовой отчетности.

2 марта 2012 г. Компания приняла решение о том, что разрешенный к выпуску и выпущенный акционерный капитал Компании в 13 тысяч евро, разделенный на 13 000 акций по 1 евро каждая, будет подразделен на 1 300 000 акций по 0,01 евро каждая. В ту же самую дату Компания приняла решение о том, что разрешенный к выпуску акционерный капитал Компании должен быть увеличен с 13 тысяч евро, разделенных на 1 300 000 акций по 0,01 евро каждая, до 2 000 евро, разделенных на 200 000 000 акций по 0,01 евро каждая, путем добавления 198 700 000 обыкновенных акций по 0,01 евро каждая.

2 марта 2012 г. Компания выпустила 48 700 000 обыкновенных акций по 0,01 евро каждая по номинальной стоимости и 193 544 обыкновенных акций по 0,01 евро каждая с премией в 10,4149 евро каждая. Общая сумма составила 2 505 тысяч евро (3 311 тыс. долл. США).

Совет директоров

Члены Совета директоров Компании на дату настоящего отчета представлены на стр. 1.

1 июля 2011 г. единоличный директор Компании г-н Теодулос Монтис подал в отставку, и новые директора были назначены решением акционеров Компании в соответствии с Уставом Компании. С 1 июля 2011 г. действующими директорами Компании являются:

Г-н Дмитрий Минц
Г-н Томаш Замиара
Г-н Майкл Стэнтон
Г-н Александр Островский
Г-н Норберт Кикум
Г-н Тимоти Фенвик

1 августа 2011 г. в Совет директоров был назначен г-н Джон Накос.

Доли участия членов Совета директоров в акционерном капитале Компании приведены в Примечании 28 к консолидированной финансовой отчетности.

Существенные события после отчетного периода

Существенные события, произошедшие после окончания отчетного периода, описаны в Примечании 30 к консолидированной финансовой отчетности.

Наличие филиалов

В течение года, закончившегося 31 декабря 2011 г., у Компании не было филиалов.

Независимые аудиторы

Независимые аудиторы, компания «ПрайсвотерхаусКуперс Лимитед» (PricewaterhouseCoopers Limited), выразили свое желание остаться в должности, и решение, предоставляющее Совету директоров полномочия по назначению их вознаграждения, будет предложено на рассмотрение годовому Общему собранию.

По распоряжению Совета директоров,

7 апреля 2012 г.

Дмитрий Минц, Директор

ОТЧЕТ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

УЧАСТНИКАМ «О1 ПРОПЕРТИЗ ПЛК» (РАНЕЕ «О1 ПРОПЕРТИЗ ЛИМИТЕД» И «ТОУНБОЛ ЛИМИТЕД»)

Отчет по консолидированной финансовой отчетности

Мы провели аудит прилагаемой консолидированной финансовой отчетности компании «О1 Пропертиз плк » (в дальнейшем «Компания») и ее дочерних компаний (совместно именуемых «Группа»), которая включает консолидированный отчет о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2011 года и 31 декабря 2010 года, а также консолидированные отчеты о совокупном доходе, об изменениях собственных средств, о движении денежных средств за год, закончившийся 31 декабря 2011 года, а также за период с 24 августа 2010 года (дата регистрации) по 31 декабря 2010 года, и краткое изложение существенных положений учетной политики и прочей пояснительной информации.

Ответственность Совета директоров за консолидированную финансовую отчетность

Совет директоров несет ответственность за составление и достоверное представление консолидированной финансовой отчетности в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности, принятыми Европейским Союзом, а также с требованиями Закона о компаниях Кипра, Гл. 113, и за систему внутреннего контроля, которую Совет директоров считает необходимой для составления консолидированной финансовой отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

Ответственность аудитора

Наша ответственность заключается в выражении мнения о достоверности консолидированной финансовой отчетности на основе проведенного нами аудита. Мы проводили 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 включал проведение аудиторских процедур, направленных на получение аудиторских доказательств, подтверждающих числовые показатели в консолидированной финансовой отчетности и раскрытие в ней информации. Выбор аудиторских процедур является предметом нашего суждения, которое основывается на оценке риска существенных искажений, допущенных вследствие недобросовестных действий или ошибок. В процессе оценки данного риска нами рассмотрена система внутреннего контроля, обеспечивающая составление и достоверность консолидированной финансовой отчетности с целью выбора соответствующих аудиторских процедур, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля. Аудит также включает оценку надлежащего характера применяемой учетной политики и обоснованности оценочных показателей, сделанных Советом директоров, а также оценку представления консолидированной финансовой отчетности в целом.

Мы полагаем, что полученные аудиторские доказательства дают достаточные основания для выражения мнения о достоверности консолидированной финансовой отчетности.

«ПрайсвотерхаусКуперс Лтд», Джулия Хаус, 3 Темистоклес Дервис Стрит, CY-1066 Никосия, Кипр
а/я 21612, CY-1591 Никосия, Кипр; Тел.: +357-22 555 000, факс: +357-22 555 001, www.pwc.com/cy

Компания «ПрайсвотерхаусКуперс Лтд» является членом группы «ПрайсвотерхаусКуперс Интернешнл Лтд» (PricewaterhouseCoopers International Ltd), каждая фирма-член которой является отдельным юридическим лицом. Компания «ПрайсвотерхаусКуперс Лтд» является частной компанией, зарегистрированной на Кипре (Рег. № 143594). Список директоров компании, включая, для физических лиц, имя и фамилию на настоящий момент, а также предыдущие имена, а для юридических лиц – корпоративные названия, хранятся у Секретаря компании в ее зарегистрированном офисе по адресу: 3 Темистоклес Дервис Стрит, 1066 Никосия, а также представлен на веб-сайте компании. Офисы в Никосии, Лимассоле, Ларнаке и Пафосе.

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.

Мнение

По нашему мнению, консолидированная финансовая отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Группы по состоянию на 31 декабря 2011 года и 31 декабря 2010 года, результаты ее финансово-хозяйственной деятельности и движение денежных средств за год, закончившийся 31 декабря 2011 года, а также за период с 24 августа 2010 года (дата регистрации) по 31 декабря 2010 года в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности, принятыми Европейским Союзом, и с требованиями Закона о компаниях Кипра, Гл. 113.

Отчет о соблюдении прочих требований законодательства

В соответствии с требованиями Закона об аудиторах и обязательном аудите годовой и консолидированной отчетности 2009 года мы сообщаем следующее:

- Мы получили всю информацию и разъяснения, которые считали необходимыми для целей проведения аудита.
- По нашему мнению, Компания вела бухгалтерский учет надлежащим образом.
- 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, представление которой необходимо в соответствии с Законом о компаниях Кипра, Гл. 113, подготовленную в соответствии с требованиями этого Закона.
- По нашему мнению, информация, представленная в отчете Совета директоров, соответствует данным консолидированной финансовой отчетности.

Прочие сведения

Настоящий отчет, включая мнение, был подготовлен только для участников Компании как органа в соответствии с разделом 34 Закона об аудиторах и обязательном аудите годовой и консолидированной отчетности 2009 года, 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 заключением.

Христакис К. Сантис

Сертифицированный бухгалтер и зарегистрированный аудитор
от имени и по поручению

компании «ПрайсвотерхаусКуперс Лимитед» (PricewaterhouseCoopers Limited)
Сертифицированные бухгалтеры и зарегистрированные аудиторы

7 апреля 2012 г.

Группа «О1 Пропертиз»
Консолидированный отчет о финансовом положении

<i>В тысячах долларов США</i>	Прим.	31 декабря 2011 г.	31 декабря 2010 г.
АКТИВЫ			
Внеоборотные активы			
Основные средства	8	1 978	16 693
Инвестиционная собственность	9	2 012 148	1 458 527
Инвестиции в ассоциированную компанию	10	9 781	-
Займы выданные		5 555	-
Авансы и расходы будущих периодов	9	25 022	177
НДС к получению		17 205	20 308
Итого внеоборотных активов		2 071 689	1 495 705
Оборотные активы			
Производные финансовые инструменты	25	1 103	-
Запасы	11	53 825	58 179
Займы выданные	28	17 355	11 002
Авансы и расходы будущих периодов		2 410	9 321
НДС к получению		43 460	30 851
Торговая и прочая дебиторская задолженность	12	19 983	31 259
Авансовые платежи по налогу на прибыль		133	1 314
Денежные средства и их эквиваленты	13	51 675	54 646
Внеоборотные активы, удерживаемые для продажи	14	33 940	-
Итого оборотных активов		223 884	196 572
ИТОГО АКТИВОВ		2 295 573	1 692 277
ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Долгосрочные обязательства			
Заимствования	15	1 094 193	821 569
Депозиты арендаторов		22 859	14 883
Отложенное налоговое обязательство	21	2 002	4
Итого долгосрочных обязательств		1 119 054	836 456
Краткосрочные обязательства			
Заимствования	15	135 338	14 885
Производные финансовые инструменты	25	10 918	3 851
Депозиты арендаторов		5 719	3 208
Отложенные доходы от аренды		36 220	25 277
Отложенный доход от жилых объектов	11	66 096	69 746
Доля соинвестора в жилых объектах	11	15 639	16 362
Обязательства по налогу на прибыль		5 238	271
Торговая и прочая кредиторская задолженность и прочие обязательства	16	113 502	61 163
Обязательства, непосредственно связанные с внеоборотными активами, удерживаемыми для продажи	14	12 974	-
Итого краткосрочных обязательств		401 644	194 763
ИТОГО ОБЯЗАТЕЛЬСТВ		1 520 698	1 031 219
СОБСТВЕННЫЕ СРЕДСТВА			
Акционерный капитал	17	468 584	565 960
Нераспределенная прибыль		391 121	94 896
Резерв пересчета функциональной валюты в валюту представления отчетности		(84 892)	126
Собственные средства, причитающиеся акционерам Компании		774 813	660 982
Доля неконтролирующих акционеров		62	76
ИТОГО СОБСТВЕННЫХ СРЕДСТВ		774 875	661 058
ИТОГО ОБЯЗАТЕЛЬСТВ И СОБСТВЕННЫХ СРЕДСТВ		2 295 573	1 692 277

Утверждено для выпуска Советом директоров и подписано от его имени 7 апреля 2012 года.

Дмитрий Минц, Директор

Томаш Замиара, Директор

Александр Островский, Директор

Майкл Стэнтон, Директор

Прилагаемые примечания являются неотъемлемой частью настоящей консолидированной финансовой отчетности

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.

Группа «О1 Пропертиз»
Консолидированный отчет о совокупном доходе

	Прим.	Год, закончившийся 31 декабря 2011 г.	Период с 24 августа 2010 г. по 31 декабря 2010 г.
<i>В тысячах долларов США</i>			
Выручка от аренды		104 437	8 718
Операционные расходы по инвестиционной собственности	18	(18 943)	(1 620)
Чистый арендный доход		85 494	7 098
Чистый доход от переоценки инвестиционной собственности по справедливой стоимости	9	291 782	41 491
Общие и административные расходы	19	(15 273)	(2 095)
Прочие операционные доходы		2 940	123
Прочие операционные расходы		(2 710)	(38)
Чистый доход от продажи дочерних компаний	29	-	51 956
Финансовые доходы	20	2 535	1 435
Финансовые расходы	20	(52 336)	(6 721)
Доля в результатах ассоциированной компании	10	1 550	-
Доходы за вычетом расходов от переоценки иностранных валют		(25 674)	4 809
Прибыль до налогообложения		288 308	98 058
Расходы по налогу на прибыль	21	(12 469)	(3 156)
Прибыль за период		275 839	94 902
Прочий совокупный (убыток)/доход			
Влияние пересчета функциональной валюты в валюту представления отчетности		(79 448)	126
Итого прочий совокупный (убыток)/доход за период		(79 448)	126
Итого совокупный доход за период		196 391	95 028
Прибыль/(убыток), причитающаяся:			
- акционерам Компании		275 853	94 896
- неконтролирующим акционерам		(14)	6
Итого совокупный доход/(убыток), причитающийся:			
- акционерам Компании		196 405	95 022
- неконтролирующим акционерам		(14)	6
Прибыль на обыкновенную акцию, причитающаяся акционерам Компании, базовая и разводненная (в долларах США на акцию)	22	5,52	4,64

Прилагаемые примечания являются неотъемлемой частью настоящей консолидированной финансовой отчетности

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.

	Акцио- нерный капитал	Добавоч- ный капитал	Причитается акционерам Компании			Итого	Доля неконтро- лирую- щих акционе- ров	Итого собст- венных средств
			Взнос акционе- ров	Нерасп- ределен- ная прибыль	Резерв пересче- та функцио- нальной валюты в валюту предс- тавления отчет- ности			
В тысячах долларов США								
Остаток на 24 августа 2010 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Прибыль за период	-	-	-	94 896	-	94 896	6	94 902
Прочий совокупный доход за период	-	-	-	-	126	126	-	126
Итого совокупный доход за период	-	-	-	94 896	126	95 022	6	95 028
Выпуск акций (Примечание 17)	18	504 583	-	-	-	504 601	-	504 601
Взнос акционеров (Примечание 17)	-	-	61 359	-	-	61 359	-	61 359
Объединения бизнеса (Примечание 29)	-	-	-	-	-	-	70	70
Остаток на 31 декабря 2010 г.	18	504 583	61 359	94 896	126	660 982	76	661 058
Прибыль/(убыток) за период	-	-	-	275 853	-	275 853	(14)	275 839
Прочий совокупный убыток за период	-	-	-	-	(79 448)	(79 448)	-	(79 448)
Итого совокупный доход/(убыток) за период	-	-	-	275 853	(79 448)	196 405	(14)	196 391
Уменьшение собственных средств (Примечания 4 и 17)	-	(36 017)	(61 359)	-	-	(97 376)	-	(97 376)
Взнос акционера в результате продажи дочерней компании (Примечания 4 и 29)	-	-	-	20 372	(5 570)	14 802	-	14 802
Остаток на 31 декабря 2011 г.	18	468 566	-	391 121	(84 892)	774 813	62	774 875

Прилагаемые примечания являются неотъемлемой частью настоящей консолидированной финансовой отчетности

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.

Группа «О1 Пропертиз»

Консолидированный отчет о движении денежных средств

	Прим.	Год, закончивший- ся 31 декабря 2011 г.	Период с 24 августа 2010 г. по 31 декабря 2010 г.
<i>В тысячах долларов США</i>			
Прибыль до налогообложения		288 308	98 058
Корректировка на:			
Амортизацию	19	451	52
Чистый доход от переоценки инвестиционной собственности по справедливой стоимости	9	(291 782)	(41 491)
Доход от продажи дочерних компаний	29	-	(51 956)
Финансовые расходы	20	52 336	6 721
Финансовые доходы	20	(2 535)	(1 435)
Долю в результатах ассоциированной компании		(1 550)	-
Доходы за вычетом расходов от переоценки иностранных валют		24 033	(4 824)
Прочие неденежные операционные расходы		4 025	2
Движение денежных средств от операционной деятельности до изменений оборотного капитала		73 286	5 127
Чистое увеличение дебиторской задолженности по НДС		3 916	(391)
Чистое уменьшение торговой и прочей дебиторской задолженности		9 630	91 332
Чистое уменьшение авансовых платежей		1 155	1 311
Чистое уменьшение запасов		1 307	-
Чистое увеличение депозитов арендаторов		12 873	-
Чистое увеличение отложенного дохода от аренды		105	4 510
Чистое уменьшение торговой и прочей кредиторской задолженности		(10 161)	(99 239)
Влияние пересчета функциональной валюты в валюту представления отчетности		(5 906)	1 120
Изменения в оборотном капитале		12 919	(1 357)
Налог на прибыль уплаченный		(5 089)	(421)
Чистые денежные средства, полученные от операционной деятельности		81 116	3 349
Движение денежных средств от инвестиционной деятельности			
Расходы на последующие улучшения инвестиционной собственности	9	(105 104)	(3 956)
Платежи за аренду земли		(1 356)	-
Приобретение основных средств	8	(378)	-
Приобретение дочерних компаний за вычетом приобретенных в их составе денежных средств	9, 29	(119 133)	(199 674)
Приобретение доли в ассоциированной компании		(5 584)	-
Выручка от продажи долей дочерних компаний за вычетом денежных средств в их составе	14, 29	32 500	(63)
Продажа инвестиционных ценных бумаг, имеющих в наличии для продажи		887	-
Уменьшение долгосрочной дебиторской задолженности по НДС		(13 422)	(242)
Займы выданные		(117 749)	(45 152)
Погашение выданных займов		52 041	10 010
Проценты полученные		2 302	39
Чистые денежные средства, использованные в инвестиционной деятельности		(274 996)	(239 038)
Движение денежных средств от финансовой деятельности			
Выручка от выпущенных акций	17	-	290 503
Поступления по займам		261 537	16 343
Погашение займов		(24 075)	(6 072)
Проценты уплаченные		(44 912)	(10 424)
Чистые денежные средства, полученные от финансовой деятельности		192 550	290 350
Влияние изменения обменного курса валют на денежные средства и их эквиваленты		(1 641)	(15)
Чистое уменьшение в денежных средствах и их эквивалентах		(2 971)	54 646
Денежные средства и их эквиваленты на начало года	13	54 646	-
Денежные средства и их эквиваленты на конец года	13	51 675	54 646

Информацию по существенным неденежным операциям см. в Примечаниях 17 и 29.

Прилагаемые примечания являются неотъемлемой частью настоящей консолидированной финансовой отчетности

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.

1 Общая информация

Настоящая консолидированная финансовая отчетность подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности, принятыми Европейским Союзом («ЕС»), и с требованиями Закона о компаниях Кипра, Гл. 113, для компании «О1 Пропертиз плк» (далее – «Компания») и ее дочерних компаний (далее именуемых «Группа»).

Компания была зарегистрирована 24 августа 2010 года как компания с ограниченной ответственностью «Тоунбол Лимитед» (Tonebol Limited) и ведет свою деятельность на Кипре. 30 мая 2011 года Компания была переименована на «О1 Пропертиз Лимитед» (O1 Properties Limited). Адресом зарегистрированного офиса является: Кипр, 1075 Никосия, Спиру Киприану, 18, квартира/офис 301. 28 марта 2012 года Компания была преобразована из компании с ограниченной ответственностью в публичную компанию с ограниченной ответственностью под названием «О1 Пропертиз плк» (O1 Properties plc).

По состоянию на 31 декабря 2011 года материнской компанией Компании является «О1 Груп Лимитед» (O1 Group Limited) (ранее «Саластар Инвестментс Лтд» (Salastar Investments Ltd), Кипр) (95,246%) (31 декабря 2010 года: 99,992%). Группа находится под контролем г-на Бориса Минца, гражданина Российской Федерации («Основной контролирующий акционер»).

Основная деятельность: Основной деятельностью Компании является владение инвестициями и их финансирование. Группа в основном ведет деятельность на российском рынке недвижимости, в частности, Группа специализируется на покупке объектов инвестиционной собственности в Российской Федерации для целей получения прибыли от их деятельности. Информацию по сегментам см. в Примечании 7.

Консолидированные дочерние и ассоциированные компании Группы по состоянию на 31 декабря 2011 года представлены ниже:

Организация	Страна регистрации	Основная деятельность	Доля владения на 31 декабря 2011 г.	Доля владения на 31 декабря 2010 г.
ЗАО «Хорус Кэпитал» (Примечание 30)	Российская Федерация	Инвестиционная собственность	100	100
ЗАО «Водный Стадион Спорт Инвест»	Российская Федерация	Инвестиционная собственность	100*	100
ЗАО «Стройпромпласт»	Российская Федерация	Инвестиционная собственность	100	100
ЗАО «Московский фурнитурный завод»	Российская Федерация	Инвестиционная собственность	95,8*	95,8*
ЗАО «О1 Пропертиз менеджмент»	Российская Федерация	Управляющая компания	100	-
«Цортис Лимитед» (Tzortis Limited)	Кипр	Инвестиционная собственность	100*	100*
«Пианконеро Инвестментс Лимитед» (Pianconero Investments Limited)	Кипр	Инвестиционная собственность	100*	100*
«Мервита Холдингз Лимитед» (Mervita Holdings Limited)	Кипр	Инвестиционная собственность	100*	100*
«Калиаска Лимитед» (Calyasca Limited)	Кипр	Инвестиционная собственность	100*	-
«Авион Корпорэйт Бизнес Центр (Кипр) Лимитед» (Avion Corporate Business Center (Cyprus) Limited)	Кипр	Инвестиционная собственность	100*	-
«Бизнес Центр Станиславский (Кипр) Лимитед» (Business Center Stanislavsky (Cyprus) Limited)	Кипр	Инвестиционная собственность	100*	-
«Кругозор Бизнес Центр (Кипр) Лимитед» (Krugozor Business Center (Cyprus) Limited)	Кипр	Инвестиционная собственность	100*	-
«Ле Фортако Лимитед» (Le Fortaco Limited)	Кипр	Инвестиционная собственность	100*	-

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.

1 Общая информация (продолжение)

Организация	Страна регистра- ции	Основная деятельность	Доля владения на 31 декабря 2011 г.	Доля владения на 31 декабря 2010 г.
«Метеолук Инвестментс Лимитед» (Meteolook Investments Limited)	Кипр	Инвестиционная собственность	100*	-
«Шеризон Кэпитал Лимитед» (Sharezone Capital Limited)	Кипр	Холдинговая компания	100*	-
«Эверуорлд Менеджмент Лимитед» (Everworld Management Limited)	Кипр	Холдинговая компания	100*	-
«Эффьюзив Холдинг Лимитед» (Effusive Holding Limited)	Кипр	Холдинговая компания	100	100
«Заткапа Холдингс Лимитед» (Zatka Holdings Limited)	Кипр	Холдинговая компания	100*	100*
«Боксар Холдингс Лимитед» (Boxar Holdings Limited)	Кипр	Холдинговая компания	100*	100*
«Тааво Энтерпрайзис Лимитед» (Taavo Enterprises Limited)	Кипр	Холдинговая компания	50	-
«Паремос Лимитед» (Paremos Limited)	Кипр	Холдинговая компания	100*	-
«Амортилла Холдинг Лимитед» (Amortilla Holding Limited)	Кипр	Холдинговая компания	100*	-
«Уизгейт Холдинг Лимитед» (Wizgate Holding Limited)	Кипр	Холдинговая компания	100*	-
«Арлиамос Лимитед» (Arlamos Limited)	Кипр	Холдинговая компания	100*	-
«Вэлласи Лимитед» (Wallasey Limited)	Кипр	Финансовая компания	100*	100*
«Флайбейс Инвестментс Лимитед» (Flybase Investments Limited)	Кипр	Финансовая компания	100	100
«Мэйга Инвестментс Лимитед» (Maiga Investments Limited)	Кипр	Финансовая компания	100*	100*
«Левисома Трейдинг Лимитед» (Levisoma Trading Limited)	Кипр	Финансовая компания	100*	100*
«Дерелиа Лимитед» (Derelia Limited)	Кипр	Не ведет деятельности	100	100
«Лайтнет Лимитед» (Lightnet Limited)	Кипр	Не ведет деятельности	100	100
«Нарина Лимитед» (Nareena Limited)	Кипр	Не ведет деятельности	100	100
«Ренабон Лимитед» (Renabon Limited)	Кипр	Не ведет деятельности	100	100
«Кроссривер Лимитед» (Crossriver Limited)	Кипр	Не ведет деятельности	100	100
«Иглмэн Лимитед» (Eagleman Limited)	Кипр	Не ведет деятельности	100	100
«Энерсениа Лимитед» (Enersenia Limited)	Кипр	Не ведет деятельности	100	100
«Манетт Холдингс Лимитед» (Manette Holdings Limited)	Кипр	Не ведет деятельности	100	100
«Рейндекс Лимитед» (Reindex Limited)	Кипр	Не ведет деятельности	100	100
«Вамено Холдингс» (Vameno Holdings)	Кипр	Не ведет деятельности	100	100
«Стабилак Лимитед» (Stabilac Limited)	Кипр	Не ведет деятельности	100	-
«Скайфарус Лимитед» (Skypharus Limited)	Кипр	Не ведет деятельности	100*	-
«Сипрус Холдинг Лимитед» (Seaprus Holding Limited)	Кипр	Не ведет деятельности	100*	-
«Кензер Менеджмент Лимитед» (Kenzer Management Limited)	Кипр	Не ведет деятельности	100*	-
«Ред Ройял Сервисис Лимитед» (Red Royal Services Limited)	Кипр	Не ведет деятельности	100*	-
«Ксерома Менеджмент Лимитед» (Xeroma Management Limited)	Кипр	Не ведет деятельности	100	-

1 Общая информация (продолжение)

Организация	Страна регистра- ции	Основная деятельность	Доля владения на 31 декабря 2011 г.	Доля владения на 31 декабря 2010 г.
«Битлена Холдингс Лимитед» (Bitlena Holdings Limited)	Кипр	Не ведет деятельности	100	-
«Нансит Энтерпрайзис Лимитед» (Nancit Enterprises Limited)	Кипр	Финансовая компания	100*	-
«Брайтлинк Холдинг Лимитед» (Brightlink Holding Limited)	Кипр	Не ведет деятельности	100	-
«Сандикс Груп Б.В.» (Sandix Group B.V.)	Нидерланды	Холдинговая компания	100*	100*
«Талисия Инвестментс Лтд» (Talisia Investments Ltd)	Британские Виргинские острова	Холдинговая компания	100*	100
«Доусон Интернэшнл Инк.» (Dawson Int'L Inc.)	Британские Виргинские острова	Холдинговая компания	100*	100
«Селера Корпорейшн» (Celera Corporation)	Британские Виргинские острова	Холдинговая компания	100*	100
«Оборн Файненс Лимитед» (Oborne Finance Limited)	Британские Виргинские острова	Финансовая компания	100*	-
«Дискавери Рашн Риалти Павелецкая Проджект Лтд» (Discovery Russian Realty Paveletskaya Project Ltd)	Каймановы острова	Холдинговая компания	99,94*	99,94*

Все организации, доля владения в которых превышает 50%, контролируются Группой и консолидированы в настоящей консолидированной финансовой отчетности.

Компания «Тааво Энтерпрайзис Лимитед» (Taavo Enterprises Limited) является ассоциированной компанией Группы и учтена в настоящей консолидированной финансовой отчетности путем применения метода долевого участия.

Доли участия, помеченные (*), были переданы в залог по заимствованиям (Примечание 15) на соответствующие даты.

2 Экономическая среда, в которой Группа осуществляет свою деятельность

Экономика Российской Федерации проявляет некоторые характерные особенности, присущие развивающимся рынкам. Налоговое, валютное и таможенное законодательство является предметом различающихся толкований и увеличивает проблемы, с которыми сталкиваются компании, ведущие деятельность в Российской Федерации (Примечание 25).

Международный кризис суверенного долга, волатильность фондового рынка, а также прочие риски могут оказывать негативное влияние на российские финансовые и корпоративные секторы. Руководство определяет справедливые стоимости и прочие оценочные показатели в конце отчетного периода путем учета экономической ситуации и ее перспектив.

Будущее экономическое развитие Российской Федерации зависит от внешних факторов и внутренних мер, предпринимаемых правительством для поддержания роста, а также для изменения налоговой, законодательной и регулятивной среды. Руководство полагает, что им предпринимаются все необходимые меры для поддержки устойчивости и развития бизнеса Группы в существующей деловой и экономической среде.

3 Основа для подготовки и основные положения учетной политики

Основы представления. Настоящая консолидированная финансовая отчетность подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности («МСФО»), принятыми ЕС, а также в соответствии с требованиями Закона о компаниях Кипра, Гл. 113, на основании правил учета по первоначальной стоимости приобретения, за исключением переоценки зданий, учитываемых как основные средства, инвестиционной собственности и производных финансовых инструментов.

По состоянию на дату выпуска консолидированной финансовой отчетности все Международные стандарты финансовой отчетности, выпущенные Комитетом по международным стандартам финансовой отчетности («КМСФО»), действовавшие на 1 января 2011 года, были приняты ЕС путем применения процедуры одобрения, введенной Европейской комиссией, за исключением определенных положений МСФО (IAS) 39 «Финансовые инструменты: Признание и измерение», относящихся к учету портфельного хеджирования.

Основные принципы учетной политики, использованные при подготовке данной консолидированной финансовой отчетности, представлены ниже.

Функциональная валюта. Финансовая отчетность каждой из компаний, входящих в Группу, подготавливается в валюте основной экономической среды, в которой она осуществляет свою деятельность (ее функциональная валюта). Функциональной валютой Компании является доллар США («долл. США»). Функциональной валютой компаний, владеющих объектами недвижимости, является российский рубль («руб.»). См. Примечание 4.

Валюта представления. Все суммы в настоящей консолидированной финансовой отчетности представлены в тысячах долл. США.

Консолидированная финансовая отчетность. Дочерние компании представляют собой такие компании и другие организации (включая компании специального назначения), в которых Группе напрямую или косвенно принадлежит более половины голосующих акций, либо существует другая возможность контролировать их финансовую и операционную политику для получения экономических выгод. Наличие и влияние потенциальных прав голоса, которые в настоящее время могут быть представлены к исполнению или конвертации рассматривается при принятии решения о том, контролирует ли Группа другую компанию. Консолидация дочерних компаний осуществляется с даты перехода контроля к Группе (даты приобретения) и прекращается с даты утраты контроля.

Для учета дочерних компаний, соответствующих определению бизнеса, используется метод приобретения. Приобретенные идентифицируемые активы, а также обязательства и условные обязательства, принятые при объединении бизнеса, отражаются по их справедливой стоимости на дату приобретения, вне зависимости от размера неконтролирующей доли участия.

Группа оценивает неконтролирующую долю участия индивидуально по каждой операции либо (а) по справедливой стоимости, либо (б) пропорционально доле чистых активов приобретенной компании, приходящейся на ее неконтролирующих акционеров.

Неконтролирующая доля участия, которая не является текущей долей собственности, оценивается по справедливой стоимости.

Гудвилл оценивается путем вычета чистых активов приобретенной компании из общей суммы вознаграждения, уплаченного за приобретенную компанию, неконтролирующей доли участия в приобретенной компании и справедливой стоимости доли в приобретенной компании, которая уже была в собственности до момента приобретения. Любая отрицательная сумма («отрицательный гудвилл») признается в составе прибылей и убытков после того, как руководство проведет повторную оценку того, идентифицировало ли оно все приобретенные активы и принятые обязательства и условные обязательства, а также рассмотрит правильность своей оценки.

3 Основа для подготовки и основные положения учетной политики (продолжение)

Вознаграждение, уплаченное за приобретенную компанию, оценивается по справедливой стоимости переданных активов, выпущенных долевых инструментов, а также возникших или принятых обязательств, в том числе по справедливой стоимости активов или обязательств, связанных с выплатой условного вознаграждения, но исключая расходы, связанные с приобретением, такие, как консультационные, юридические, оценочные и аналогичные профессиональные услуги. Затраты по сделке приобретения компании, понесенные при выпуске долевых инструментов, вычитаются из суммы капитала, затраты по сделке приобретения компании, понесенные при выпуске долговых обязательств, вычитаются из их балансовой стоимости, а все прочие затраты по сделке, связанные с приобретением, относятся на расходы.

Все операции между компаниями Группы и нереализованная прибыль по этим операциям, а также сальдо по расчетам внутри Группы исключаются. Нереализованные убытки также исключаются, кроме тех случаев, когда стоимость не может быть возмещена. Компания и все ее дочерние компании применяют единую учетную политику в соответствии с политикой Группы.

Неконтролирующая доля участия представляет собой часть чистых результатов деятельности и капитала дочерней компании, приходящуюся на долю, которой напрямую или косвенно не владеет Компания. Неконтролирующая доля участия составляет отдельный компонент капитала Группы.

По приобретениям, не подпадающим под определение бизнеса, Группа распределяет расход между отдельными идентифицируемыми активами и обязательствами по их относительной справедливой стоимости на дату приобретения. Такие сделки или события не приводят к созданию гудвилла или отложенных налогов.

Ассоциированные компании. Ассоциированными являются компании, на которые Группа оказывает значительное влияние (прямо или косвенно), но не имеет контроля над ними; как правило, доля голосующих акций в этих компаниях составляет от 20% до 50% (50% включительно). Инвестиции в ассоциированную компанию учитываются по долевого методу.

В соответствии с долевым методом инвестиция первоначально учитывается по себестоимости, а балансовая стоимость увеличивается или уменьшается для признания доли инвестора в прибылях или убытках объекта инвестирования после даты приобретения. Инвестиции Группы в ассоциированные компании включают в себя гудвилл, возникший при приобретении.

Доля Группы в прибылях и убытках после приобретения признается в прибылях и убытках, а ее доля в изменениях прочего совокупного дохода после приобретения признается в прочем совокупном доходе, с внесением соответствующих корректировок в балансовую стоимость инвестиции.

Когда доля Группы в убытках ассоциированной компании равна или превышает ее инвестиции в данную компанию, включая какую-либо прочую необеспеченную дебиторскую задолженность, Группа не отражает дальнейшие убытки, за исключением случаев, когда она приняла на себя обязательства или осуществила платежи от имени ассоциированной компании.

Дивиденды, полученные от ассоциированных компаний, относятся на уменьшение балансовой стоимости инвестиций в ассоциированные компании. Прочие изменения доли Группы в чистых активах ассоциированной компании, имевшие место после приобретения, признаются следующим образом: i) доля Группы в прибылях или убытках ассоциированных компаний отражается в составе консолидированных прибылей или убытков за год как доля в результатах ассоциированных компаний, (ii) доля Группы в прочем совокупном доходе признается в составе прочего совокупного дохода и отражается отдельной строкой, (iii) все прочие изменения в доле Группы в балансовой стоимости чистых активов ассоциированных компаний признаются как прибыли или убытки за год в составе доли в результатах ассоциированных компаний.

Прибыли и убытки, возникающие из операций снизу вверх и сверху вниз между Группой и ее ассоциированной компанией, признаются в финансовой отчетности Группы только в пределах доли Группы в ассоциированной компании. Нереализованные убытки исключаются, кроме случаев, когда имеются признаки обесценения переданного актива. Принципы бухгалтерского учета ассоциированных компаний по мере необходимости изменены для приведения в соответствие с принципами, принятыми Группой.

3 Основа для подготовки и основные положения учетной политики (продолжение)

Прибыли и убытки от разводнения, возникающие в инвестициях в ассоциированные компании, признаются в составе прибылей и убытков.

Приобретение и продажа неконтролирующей доли участия. Группа применяет модель экономической единицы для учета сделок с владельцами неконтролирующей доли участия. Разница между вознаграждением, уплаченным за приобретение неконтролирующей доли, и ее балансовой стоимостью отражается в учете как сделка с капиталом непосредственно на счетах собственных средств. Группа признает разницу между вознаграждением, полученным за продажу неконтролирующей доли, и ее балансовой стоимостью как сделку с капиталом в отчете об изменении собственных средств.

Выбытие дочерних и ассоциированных компаний. Когда Группа утрачивает контроль или значительное влияние, то сохраняющаяся доля в компании переоценивается по справедливой стоимости, а изменения балансовой стоимости отражаются в прибыли или убытке. Справедливая стоимость представляет собой первоначальную балансовую стоимость для целей дальнейшего учета сохраняющейся доли в ассоциированной компании, совместном предприятии или финансовом активе. Кроме того, все суммы, ранее отраженные в прочем совокупном доходе в отношении данной компании, учитываются так, как если бы Группа осуществила непосредственную продажу соответствующих активов или обязательств. Это может означать, что суммы, ранее отраженные в составе прочего совокупного дохода, переносятся в прибыль или убыток.

Если доля участия в ассоциированной компании уменьшается, но существенное влияние сохраняется, только пропорциональная доля сумм, ранее отраженных в составе прочего совокупного дохода, переносится в прибыль или убыток в необходимых случаях.

Операционные сегменты. Отчетность по сегментам составляется в соответствии с внутренней отчетностью, представляемой главному лицу или органу, ответственному за принятие операционных решений. Высший орган операционного управления («ВООУ») представляет собой лицо или группу, распределяющую ресурсы операционным сегментам организации и оценивающее результаты их деятельности. Группа определила, что ее высшим органом операционного управления является Совет директоров Компании.

Финансовые инструменты – основные подходы к оценке. Финансовые инструменты отражаются по справедливой стоимости или амортизированной стоимости в зависимости от их классификации, ниже представлено описание этих методов оценки.

Справедливая стоимость – это сумма, на которую можно обменять актив или посредством которой можно урегулировать обязательство при совершении сделки на рыночных условиях между хорошо осведомленными, независимыми сторонами, действующими на добровольной основе. Справедливая стоимость представляет текущую цену спроса на финансовые активы и цену предложения на финансовые обязательства, котируемые на активном рынке. В отношении активов и обязательств с взаимно компенсирующим рыночным риском Группа может использовать среднерыночные цены для определения справедливой стоимости позиций с взаимно компенсирующими рисками и применять к чистой открытой позиции соответствующую цену спроса или цену предложения. Финансовый инструмент является котируемым на активном рынке, если котировки можно свободно и регулярно получить на бирже или от другой организации, при этом такие котировки представляют собой результат реальных и регулярных сделок, осуществляемых на рыночных условиях.

Для определения справедливой стоимости некоторых финансовых инструментов, по которым отсутствует информация о рыночных ценах из внешних источников, используются такие методы оценки, как модель дисконтированных денежных потоков, модели, основывающиеся на информации о недавних сделках между независимыми сторонами, а также анализ финансовой информации об объектах инвестирования. Применение методов оценки может потребовать допущений, не подкрепленных наблюдаемыми рыночными данными. В данной финансовой отчетности сделаны соответствующие раскрытия, если изменения любого из данных допущений на возможную альтернативу приведут к существенным изменениям прибыли, доходов, общей суммы активов или обязательств.

3 Основа для подготовки и основные положения учетной политики (продолжение)

Первоначальная стоимость представляет собой сумму уплаченных денежных средств или их эквивалентов, или справедливую стоимость прочих ресурсов, предоставленных для приобретения актива на дату покупки, и включает затраты по сделке. Оценка по первоначальной стоимости применяется только в отношении инвестиций в долевые инструменты, которые не имеют рыночных котировок и справедливая стоимость которых не может быть надежно оценена, и в отношении производных инструментов, которые привязаны к таким долевым инструментам, не имеющим котировок на открытом рынке, и подлежат погашению такими долевыми инструментами.

Затраты по сделке являются дополнительными затратами и связаны непосредственно с приобретением, выпуском или выбытием финансового инструмента. Дополнительные затраты – это затраты, которые не были бы понесены, если бы сделка не состоялась. Затраты по сделке включают вознаграждение и комиссионные, уплаченные агентам (включая сотрудников, выступающих в качестве торговых агентов), консультантам, брокерам и дилерам, сборы, уплачиваемые регулирующим органам и фондовым биржам, а также налоги и сборы, взимаемые при передаче собственности. Затраты по сделке не включают премии или дисконты по долговым обязательствам, затраты на финансирование, внутренние административные расходы или затраты на хранение.

Амортизированная стоимость представляет собой первоначальную стоимость актива за вычетом выплат основного долга, но включая начисленные проценты, а для финансовых активов – за вычетом любого списания понесенных убытков от обесценения. Начисленные проценты включают амортизацию отложенных при первоначальном признании 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 начисленный купонный доход и амортизированный дисконт или премию (включая отложенную при предоставлении комиссии), при наличии таковых, не показываются отдельно, а включаются в балансовую стоимость соответствующих статей отчета о финансовом положении.

Метод эффективной процентной ставки – это метод признания процентных доходов или процентных расходов в течение соответствующего периода с целью обеспечения постоянной процентной ставки (эффективной процентной ставки) на балансовую стоимость инструмента. Эффективная процентная ставка – это точная ставка дисконтирования расчетных будущих денежных выплат или поступлений (не включая будущие убытки по кредитам) на ожидаемый срок действия финансового инструмента или, в соответствующих случаях, на более короткий срок до чистой балансовой стоимости финансового инструмента. Эффективная процентная ставка используется для дисконтирования денежных потоков по инструментам с плавающей ставкой до следующей даты изменения процента, за исключением премии или дисконта, которые отражают кредитный спред по плавающей ставке, указанной для данного инструмента, или по другим переменным факторам, не устанавливаемым в зависимости от рыночного значения. Такие премии или дисконты амортизируются на протяжении всего ожидаемого срока обращения инструмента. Расчет текущей стоимости включает все комиссионные, выплаченные или полученные сторонами контракта, составляющие неотъемлемую часть эффективной процентной ставки (см. принципы признания доходов и расходов).

Классификация финансовых активов. Группа распределяет свои финансовые активы по следующим учетным категориям: займы и дебиторская задолженность.

Производные финансовые инструменты, включая валютные контракты, а также свопы процентных ставок, отражаются по справедливой стоимости. Все 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 прибыли и убытки за год.

Займы и дебиторская задолженность представляют собой не котирующиеся на бирже непроизводные финансовые активы с фиксированными или определяемыми платежами, за исключением тех, которые Группа намерена продать в ближайшем будущем.

Классификация финансовых обязательств. Группа классифицирует свои финансовые обязательства, за исключением производных инструментов, как финансовые обязательства, учитываемые по амортизированной стоимости.

3 Основа для подготовки и основные положения учетной политики (продолжение)

Первоначальное признание финансовых инструментов. Все финансовые инструменты, учитываемые по амортизированной стоимости или как имеющиеся для продажи, первоначально учитываются по справедливой стоимости плюс понесенные затраты по сделке. Наилучшим подтверждением справедливой стоимости при первоначальном признании является цена сделки. Прибыль или убыток при первоначальном признании учитываются только в том случае, если существует разница между справедливой стоимостью и ценой сделки, подтверждением которой могут служить другие наблюдаемые на рынке текущие сделки с аналогичным финансовым инструментом или методом оценки, в котором в качестве входящих переменных используются исключительно фактические данные рынков.

Покупка и продажа финансовых инструментов, передача которых должна производиться в сроки, установленные законодательно или правилами данного рынка (покупка и продажа на «стандартных условиях»), признаются на дату совершения сделки, то есть на дату, когда Группа приняла на себя обязательство купить или продать финансовый актив. Все другие операции по приобретению признаются, когда компания становится стороной договора в отношении данных финансовых инструментов.

Прекращение признания финансовых активов. Группа прекращает учитывать финансовые активы в тот момент, когда (i) активы погашены или права на денежные потоки, связанные с этими активами, истекли, или (ii) Группа передала все существенные риски и выгоды, связанные с владением этими активами, или (iii) Группа не передала и не сохранила все существенные риски и выгоды, связанные с владением этими активами, но утратила право контроля в отношении данных активов. Контроль сохраняется в том случае, если контрагент не имеет практической возможности продать независимой третьей стороне рассматриваемый актив как единое целое без необходимости наложения дополнительных ограничений на продажу.

Основные средства. Основные средства отражаются по первоначальной стоимости или по переоцененной стоимости, как указано ниже, за вычетом накопленной амортизации и, в случае необходимости, резерва на обесценение. Стоимость основных средств приобретаемых дочерних компаний представляет собой оценочную справедливую стоимость на дату приобретения.

Здания на регулярной основе подвергаются переоценке для обеспечения того, чтобы балансовая стоимость существенно не отличалась от той, которая была бы определена путем использования справедливой стоимости на конец отчетного периода. Увеличения балансовой стоимости, возникающие при переоценке зданий, относятся на прочий совокупный доход и увеличивают в собственных средствах прибыль от переоценки. Уменьшение стоимости, зачитывающееся против предыдущих увеличений стоимости того же актива, отражается в составе прочего совокупного дохода и снижает ранее отраженную в составе собственных средств прибыль от переоценки; все остальные случаи уменьшения стоимости отражаются в составе прибылей и убытков за год.

Резерв переоценки в собственных средствах передается непосредственно в нераспределенную прибыль, когда полученная прибыль от переоценки реализуется либо при списании, либо при реализации актива. В последнем случае, сумма реализованной прибыли, полученной от переоценки, представляет собой разницу между амортизацией, основывающейся на переоцененной балансовой стоимости актива, и амортизацией, основывающейся на первоначальной стоимости актива.

Затраты на текущий ремонт и техническое обслуживание относятся на расходы текущего периода. Расходы по замене крупных компонентов основных средств капитализируются с последующим списанием замененного компонента.

На конец каждого отчетного периода руководство определяет наличие признаков обесценения основных средств. Если выявлен хотя бы один такой признак, руководство оценивает возмещаемую сумму, которая определяется как наибольшая из двух величин: справедливой стоимости актива за вычетом затрат на продажу актива и стоимости от его использования. Балансовая стоимость уменьшается до возмещаемой стоимости, а убыток от обесценения признается в прибылях и убытках за год в пределах превышения величины обесценения над прошлой положительной переоценкой, отраженной в собственных средствах. Убыток от обесценения, отраженный для какого-либо актива в предыдущие периоды, восстанавливается, если имело место изменение в оценках, использованных для определения стоимости, получаемой в результате использования актива, или его справедливой стоимости за вычетом затрат на продажу.

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.

3 Основа для подготовки и основные положения учетной политики (продолжение)

Прибыль или убыток от выбытия основных средств в сумме разницы полученного возмещения и их балансовой стоимости отражается в прибыли и убытке за год в составе прочего операционного дохода или расходов.

Амортизация. Амортизация основных средств рассчитывается линейным методом путем равномерного списания их первоначальной стоимости или переоцененной стоимости до ликвидационной стоимости в течение срока их полезного использования:

	Срок полезного использования, лет
Помещения	50
Компьютерное оборудование	5
Автомобили	5
Офисное оборудование	10

Остаточная стоимость актива представляет собой оценочную сумму, которую Группа получила бы в настоящий момент в случае продажи этого актива, за вычетом оценочных затрат по выбытию, если бы состояние и возраст данного актива соответствовали возрасту и состоянию, которые данный актив будет иметь в конце срока полезного использования. Ликвидационная стоимость актива приравнивается к нулю в том случае, если Группа предполагает использовать объект до окончания его физического срока службы. Остаточная стоимость активов и срок их полезного использования пересматриваются и, если необходимо, корректируются в конце отчетного периода.

Инвестиционная собственность. Инвестиционная собственность представляет собой собственность, которой Группа владеет для получения арендного дохода или для увеличения стоимости капитала, и которая не занята Группой. Инвестиционная стоимость включает в себя объекты незавершенного строительства, предназначенные для будущего использования в качестве инвестиционной собственности.

Первоначально инвестиционная собственность признается по стоимости приобретения, включая затраты по сделке, и впоследствии переоценивается по справедливой стоимости, пересмотренной с целью отражения рыночных условий на конец отчетного периода. Справедливая стоимость инвестиционной собственности – это сумма, на которую можно обменять эту собственность при совершении сделки на рыночных условиях между хорошо осведомленными, независимыми сторонами, действующими на добровольной основе. «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 отсутствие текущих цен на активном рынке, Группа использует информацию из различных источников, в том числе:

- (a) текущие цены на активном рынке для собственности, имеющий другой характер, состояние или местонахождение, скорректированные для отражения 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, имеющей схожее местонахождение и состояние, а также на основе ставок дисконтирования, которые отражают текущую рыночную оценку неопределенности в отношении величины и временных сроков денежных потоков;
- (d) предложения о продаже от рыночных игроков.

Рыночная стоимость инвестиционной собственности Группы определяется на основании отчетов независимых оценщиков, обладающих признанной соответствующей профессиональной квалификацией и имеющих недавний опыт оценки имущества, аналогичного оцениваемой собственности по своему местонахождению и категории.

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.

3 Основа для подготовки и основные положения учетной политики (продолжение)

Инвестиционная собственность, которая строится или перестраивается для постоянного использования в качестве инвестиционной собственности, продолжает оцениваться по справедливой стоимости. Полученный арендный доход отражается в прибылях и убытках в отдельной строке «Выручка от аренды». Чистый доход от корректировки справедливой стоимости инвестиционной собственности отражается в прибылях и убытках. Доходы или расходы от выбытия инвестиционной собственности определяются как разница между выручкой и балансовой стоимостью.

Последующие затраты 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 возникновения. Если инвестиционную собственность занимает собственник, она переносится в категорию основных средств, и ее балансовая стоимость на дату реклассификации становится ее условной стоимостью, которая впоследствии подлежит амортизации.

Инвестиционная собственность также включает в себя долгосрочную аренду земли по операционной аренде, которая учитывается как финансовая аренда в соответствии с МСФО (IAS) 40 «Инвестиционное имущество» и МСФО (IAS) 17 «Аренда». 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 финансовых выплат, включаются в состав краткосрочных и долгосрочных обязательств по аренде земли. Процентная часть расходов на финансирование учитывается в прибылях и убытках в течение периода аренды таким образом, чтобы обеспечить постоянную процентную ставку в течение периода на остающийся баланс обязательства по каждому периоду.

Если объект собственности, занимаемый собственником, становится инвестиционной собственностью из-за изменения его использования, любая разница, возникающая между балансовой стоимостью и справедливой стоимостью этого объекта на дату передачи, рассматривается как переоценка основных средств. Любое возникающее увеличение балансовой стоимости собственности признается в составе прибылей и убытков за год в тех пределах, когда оно компенсирует предыдущий убыток от обесценения, при этом любое остающееся увеличение отражается непосредственно в прочем совокупном доходе. Любое возникающее уменьшение балансовой стоимости собственности сначала вычитывается из суммы дооценки, ранее признанной в прочем совокупном доходе, при этом любое остающееся уменьшение отражается в составе прибылей и убытков за год в качестве обесценения.

Займы выданные. Займы представляют собой не котирующиеся на бирже производные финансовые активы с фиксированными или подлежащими определению платежами, за исключением тех, которые Группа намерена продать в ближайшем будущем. Займы первоначально отражаются по справедливой стоимости, включая транзакционные расходы. При первоначальном признании цена сделки является первичным доказательством справедливой стоимости.

После первоначального признания займы и дебиторская задолженность отражаются по амортизированной стоимости путем применения метода действующей процентной ставки.

Авансовые платежи. Авансовые платежи учитываются по первоначальной стоимости за вычетом резерва под обесценение. Авансовый платеж классифицируется как долгосрочный, если ожидаемый срок получения товаров или услуг, относящихся к нему, превышает один год, или если авансовый платеж относится к активу, который будет отражен в учете как внеоборотный при первоначальном признании. Сумма авансового платежа за приобретение активов включается в балансовую стоимость активов при получении Группой контроля над этим активом и наличии вероятности того, что будущие экономические выгоды, связанные с ним, будут получены Группой. Прочие авансовые платежи списываются на прибыль или убыток при получении товаров или услуг, относящихся к ним. Если имеется признак того, что активы, товары или услуги, относящиеся к авансовым платежам, не будут получены, балансовая стоимость авансовых платежей подлежит уменьшению и соответствующий убыток от обесценения отражается в прибыли или убытке за год. Авансовые платежи рассматриваются как нефинансовые активы.

3 Основа для подготовки и основные положения учетной политики (продолжение)

Налог на добавленную стоимость. Налог на добавленную стоимость, начисленный при реализации, подлежит уплате налоговым органам на более раннюю из двух дат: (а) в момент получения оплаты от клиентов или (б) в момент поставки товаров или услуг клиентам. НДС по приобретенным товарам или услугам, в общем случае подлежит возмещению путем зачета против НДС, начисленного с выручки от реализации, по получении счета-фактуры. Налоговые органы разрешают расчеты по НДС на нетто-основе.

НДС по приобретенным товарам или услугам, авансовые платежи, выплаченные налоговым органам, а также НДС к получению от налоговых органов раскрываются как НДС к получению в отчете о финансовом положении. Авансовые платежи налоговым органам по НДС отражаются в составе кредиторской и прочей кредиторской задолженности.

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

Запасы. Запасы Группы включают в себя следующие категории:

- незавершенное производство. Эта категория включает в себя объекты жилой недвижимости на стадии строительства.
- прочие запасы.

Запасы учитываются по наименьшей из двух величин: себестоимости и чистой цены реализации. Чистая цена реализации – это расчетная цена возможной продажи в процессе обычной деятельности за вычетом расходов на завершение производства и расходов по продаже. Стоимость запасов определяется путем использования специального метода идентификации, при котором конкретные затраты относятся на идентифицируемые инвентарные объекты.

Нормальный операционный цикл, требуемый для проекта строительства, может превышать двенадцать месяцев. Запасы классифицируются как краткосрочные активы даже тогда, когда не ожидается, что они будут реализованы в течение двенадцати месяцев после отчетной даты.

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

Обесценение финансовых активов, отражаемых по амортизированной стоимости. Резерв под обесценение финансовых активов, отраженных по амортизированной стоимости, создается при наличии объективных признаков того, что Группа не сможет получить причитающуюся ей сумму в первоначально установленный срок. Величину резерва составляет разница между балансовой стоимостью актива и текущей стоимостью ожидаемых потоков денежных средств, дисконтированных по эффективной процентной ставке. Величина резерва отражается в прибылях и убытках в составе прочих операционных расходов.

Основными факторами, которые Группа принимает во внимание при определении того, является ли дебиторская задолженность обесцененной, является его просроченный статус и возможность реализации соответствующего залога, если таковой имеется.

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

- просрочка любого очередного платежа, и при этом несвоевременная оплата не связана с задержкой в работе расчетных систем;
- контрагент испытывает существенные финансовые трудности, что подтверждается финансовой информацией о нем, 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.

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.

3 Основа для подготовки и основные положения учетной политики (продолжение)

Денежные средства и их эквиваленты. Денежные средства и их эквиваленты включают в себя денежные средства в кассе и средства на банковских счетах со сроком погашения не более трех месяцев. Денежные средства и их эквиваленты учитываются по амортизированной стоимости, рассчитанной с использованием метода эффективной процентной ставки.

Остатки денежных средств, ограниченные в использовании, исключаются из состава денежных средств и их эквивалентов для цели составления отчета о движении денежных средств.

Внеоборотные активы, удерживаемые для продажи. Внеоборотные активы и группы выбытия (которые могут включать в себя как внеоборотные, так и оборотные активы) отражаются в консолидированном отчете о финансовом положении как «внеоборотные активы, удерживаемые для продажи», если их балансовая стоимость будет возмещена главным образом посредством сделки купли-продажи (включая потерю контроля над дочерней компанией, владеющей активами) в течение двенадцати месяцев после отчетной даты. Классификация активов подлежит изменению при наличии всех перечисленных ниже условий: (a) активы готовы к немедленной продаже в их текущем состоянии; (b) руководство Группы утвердило и инициировало активную программу по нахождению покупателя; (c) активы активно продвигаются на рынок для продажи по разумной цене; (d) продажа ожидается в течение одного года; и (e) маловероятно, что будут внесены существенные изменения в план продажи, или что план будет отозван.

Внеоборотные активы и группы выбытия, удерживаемые для продажи в консолидированном отчете о финансовом положении за текущий период, 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.

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

Займы. Займы учитываются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки.

Капитализация расходов по займам. Расходы по займам, напрямую связанные с приобретением, строительством или производством активов, требующих значительного времени для достижения готовности для целевого использования или продажи (квалифицируемые активы) капитализируются как часть затрат по таким активам.

Капитализация затрат по займам продолжается по даты, когда активы в основном готовы для использования или продажи. Группа капитализирует затраты по займам, которых можно было бы избежать, если бы она не произвела 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.

3 Основа для подготовки и основные положения учетной политики (продолжение)

Обязательства по финансовой аренде. Когда Группа выступает в роли лизингополучателя по аренде, и все риски и выгоды, связанные с владением, передаются Группе, или когда Группа выступает в роли лизингополучателя по операционной аренде, которая классифицируется как инвестиционная собственность, активы, полученные в лизинг, учитываются в составе инвестиционной собственности с даты возникновения лизинговых отношений по наименьшей из двух величин: справедливой стоимости активов, переданных в лизинг, 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 заемных средств. 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 инструменты, включая форвардные соглашения по процентным ставкам и свопы процентных ставок, учитываются по их справедливой стоимости. Все 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 прибыли и убытки за год. Группа не применяет учет хеджирования.

Некоторые производные инструменты, встроенные в другие финансовые инструменты, выделяются из основного договора, если их риски и экономические характеристики не находятся в тесной связи с рисками и экономическими характеристиками основного договора.

Изменения справедливой стоимости производных инструментов признаются незамедлительно в прибылях и убытках как финансовый доход или финансовый расход.

Депозиты арендаторов. Депозиты арендаторов представляют собой авансы арендаторов в качестве гарантий в течение срока аренды, и они подлежат возврату Группой при прекращении действия договоров аренды. Депозиты арендаторов первоначально признаются по справедливой стоимости и впоследствии отражаются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки. Любая разница между суммой при первоначальном признании и суммой возврата рассматривается как отложенная выручка и амортизируется методом равномерного начисления в течение срока аренды. Депозит арендатора впоследствии измеряется по амортизированной стоимости, и процентный расход учитывается в течение срока аренды в составе расходов на финансирование.

Отложенный доход от жилых объектов. Отложенный доход от предварительной продажи недвижимости, строящейся с целью продажи, представляет собой средства, полученные от клиентов Группы при начале строительства объектов недвижимости и в течение процесса строительства для целей будущей покупки недвижимости после окончания строительства.

Доля соинвестора в жилых объектах. Когда Группа заключает договор соинвестирования с третьей стороной для цели застройки площадки, в соглашении обычно указывается доля участия третьей стороны в завершенном объекте или конкретный элемент на застроенной площадке. Внос, полученный от соинвестора в отношении настоящей договоренности, признается как обязательство в консолидированном отчете о финансовом положении. После выполнения инвестиционного соглашения обязательство засчитывается против доли соинвестора в инвестиционных расходах по построенному жилому объекту.

3 Основа для подготовки и основные положения учетной политики (продолжение)

Налог на прибыль. Налог на прибыль отражается в консолидированной финансовой отчетности в соответствии с требованиями налогового законодательства, которые действуют или по существу вступили в силу на конец отчетного периода. Расходы по налогу на прибыль включают текущий и отложенный налоги и отражаются в составе прибылей и убытков за год, если только они не должны быть отражены напрямую в составе прочего совокупного дохода или непосредственно в составе собственных средств в связи с тем, что относятся к операциям, которые отражены в этом или другом периоде в составе прочего совокупного дохода или непосредственно в составе собственных средств.

Текущий налог рассчитывается на основе сумм, ожидаемых к уплате налоговыми органами или возмещению налоговыми органами в отношении налогооблагаемой прибыли или убытков за текущий и предшествующие периоды. Налоги, не являющиеся налогом на прибыль, учитываются в составе общих и административных расходов по инвестиционной собственности.

Отложенный налог на прибыль рассчитывается по методу балансовых обязательств в отношении отложенных налоговых убытков и временных разниц между налогооблагаемой базой активов и обязательств и их балансовой стоимостью в соответствии с финансовой отчетностью. В соответствии с исключением в отношении 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 с использованием ставок налогообложения, которые действуют или по существу вступили в силу на конец отчетного периода и которые, как ожидается, будут применяться в период, когда временные разницы или отложенные налоговые убытки будут реализованы. Отложенные налоговые активы и обязательства взаимозачитываются только в рамках каждой отдельной компании Группы. Отложенные налоговые активы по временным разницам, уменьшающим налогооблагаемую базу, и отложенные налоговые убытки отражаются только в том случае, когда существует вероятность получения налогооблагаемой прибыли, против которой могут быть использованы временные разницы.

Отложенный налог на прибыль отражается в отношении нераспределенной прибыли дочерних и ассоциированных компаний, накопленной за период после их приобретения, за исключением тех случаев, когда Группа осуществляет контроль за политикой выплаты дивидендов дочерней компанией и существует достаточная вероятность того, что временная разница не будет уменьшаться в обозримом будущем за счет выплаты дивидендов или по иной причине.

Стратегия Группы заключается в том, что все объекты инвестиционной собственности находятся в прямой или непрямой собственности компаний, зарегистрированных на Кипре, и при необходимости эти объекты инвестиционной собственности будут реализованы путем реализации акций кипрских компаний. Прибыль от реализации акций освобождена от кипрского подоходного налога, следовательно, Группа не признает отложенные налоговые обязательства по чистому доходу от корректировки справедливой стоимости инвестиционной собственности. См. Примечание 4.

Неопределенные налоговые позиции. Неопределенные налоговые позиции Группы оцениваются руководством в каждом отчетном периоде. Обязательства, отражающиеся в отношении налога на прибыль, учитываются в тех случаях, когда руководство считает, что вероятно возникновение дополнительных налоговых обязательств, если налоговая позиция Группы будет оспорена налоговыми органами.

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

Обязательства по штрафам, пеням и налогам, за исключением налога на прибыль, отражаются на основе максимально точной оценки руководством расходов, необходимых для урегулирования обязательств на конец отчетного периода.

3 Основа для подготовки и основные положения учетной политики (продолжение)

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 процентной ставки.

Финансовые гарантии. Финансовые гарантии представляют собой безотзывные договоры, согласно которым Группа обязана произвести оговоренные платежи для возмещения держателю гарантии убытка, понесенного им в связи с неосуществлением определенным дебитором платежа в установленный в долговом финансовом инструменте срок, в соответствии с условиями долгового инструмента. Финансовые гарантии первоначально признаются по их справедливой стоимости, которая обычно подтверждается суммой полученных вознаграждений. Эта сумма амортизируется методом равномерного начисления в течение срока действия гарантии. В конце каждого отчетного периода гарантии оцениваются по наибольшей из следующих величин: (i) остающаяся неамортизированная сумма первоначального признания и (ii) и наибольшая из оценок затрат, необходимых для урегулирования обязательства по состоянию на конец отчетного периода.

Акционерный капитал. Обыкновенные акции отражаются как капитал. Дополнительные затраты, непосредственно относящиеся к эмиссии новых акций, отражаются в составе собственных средств как уменьшение выручки (без учета налога).

Дивиденды. Распределение дивиденда акционерам Компании признается как обязательство в консолидированной финансовой отчетности в том году, в котором дивиденды должным образом разрешены к распределению и более не находятся в распоряжении Компании. Более конкретно, промежуточные дивиденды признаются как обязательство в период, в котором они разрешаются Советом директоров, а в случае окончательных дивидендов, они признаются в периоде, в котором они утверждаются акционерами Компании.

Признание выручки и расходов. Выручка представляет собой справедливую стоимость вознаграждения, полученного или подлежащего получению за продажу товаров и услуг в ходе обычной деятельности Группы. Выручка отражается без учета налога на добавленную стоимость, возвратов, скидок и дисконтов.

Выручка от аренды. Выручка от аренды отражается в прибылях и убытках методом равномерного начисления в течение срока аренды. Выручка от аренды, полученная авансом, признается как отложенный арендный платеж в консолидированном отчете о финансовом положении.

Операционные расходы по инвестиционной собственности. Операционные расходы, связанные с инвестиционной собственностью, относятся на прибыли и убытки по мере возникновения. Эти расходы включают в себя только расходы, которые напрямую относятся к инвестиционной собственности, генерировавшей арендный доход в течение года.

Процентные доходы и расходы. Процентные доходы и расходы признаются путем применения метода эффективной процентной ставки.

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 сотрудникам. Расходы на заработную плату, взносы в государственный пенсионный фонд и фонд социального страхования Российской Федерации, оплаченные и неоплаченные ежегодные отпуска и пособия по временной нетрудоспособности, премии и неденежные льготы начисляются в том периоде, в котором сотрудники Группы оказывают соответствующие услуги, и включаются в общие и административные расходы. Компании Группы не имеют своих пенсионных планов.

3 Основа для подготовки и основные положения учетной политики (продолжение)

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.

Переоценка иностранной валюты. Денежные активы и обязательства пересчитываются в функциональную валюту каждой организации по курсу на конец соответствующего отчетного периода. Прибыли и убытки от курсовых разниц, возникающие в результате исполнения сделок и пересчета денежных активов и обязательств в функциональную валюту по официальным обменным курсам на конец периода признаются как курсовые разницы.

Пересчет по состоянию на конец периода не применяется к неденежным объектам, которые пересчитываются по обменным курсам, действующим на дату сделки. Влияние изменений обменных курсов на справедливую стоимость долевых ценных бумаг учитывается как часть прибыли или убытка по справедливой стоимости.

Пересчет функциональной валюты в валюту представления отчетности. Результаты деятельности и финансовое положение каждой организации Группы пересчитываются в валюту представления следующим образом:

- (i) активы и обязательства пересчитываются по курсу закрытия в конце соответствующего отчетного периода.
- (ii) доходы и расходы пересчитываются по средним обменным курсам (если только такое усредненное значение не является обоснованным приблизительным значением кумулятивного эффекта курсов на дату проведения операций; в этом случае для перевода доходов и расходов используется курс на дату проведения операций);
- (iii) компоненты собственных средств пересчитываются по первоначальному курсу; и
- (iv) все возникающие курсовые разницы отражаются в составе прочего совокупного дохода.

По состоянию на 31 декабря 2011 года основным обменным курсом, использовавшимся для пересчета балансов в иностранной валюте, был 1 долл. США = 32,1961 руб. (31 декабря 2010 года: 1 долл. США = 30,4769 руб.), а средним обменным курсом, использовавшимся для пересчета доходов и расходов, был 1 долл. США = 29,3874 руб. (период с 24 августа 2010 года по 31 декабря 2010 года: 1 долл. США = 30,3692 руб.).

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

Прибыль на акцию. Прибыль на акцию определяется путем деления прибыли или убытка, приходящихся на владельцев акций Группы, на средневзвешенное количество акций, находившихся в обращении в течение отчетного года.

4 Важные оценки и профессиональные суждения в применении учетной политики

Группа производит оценки и допущения, которые воздействуют 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 также использует профессиональные суждения и оценки. 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 объектов инвестиционной собственности. Справедливая стоимость объектов инвестиционной собственности определялась с использованием оценочных методик. При определении справедливой стоимости инвестиционной собственности Группы руководство принимает во внимание заключения независимых оценщиков, обладающих признанной соответствующей квалификацией и имеющих недавний профессиональный опыт оценки имущества, аналогичного оцениваемой собственности по своему местонахождению и категории.

Поскольку информация по текущим или недавним ценам сравнимых объектов инвестиционной собственности была ограничена, справедливая стоимость объектов инвестиционной собственности определялась в основном с применением методик оценки дисконтированного поступления денежных средств. Группа использовала допущения, которые в основном основывались на рыночных условиях, существовавших на каждую отчетную дату. Изменения в допущениях, использованных в оценочных методиках, может оказать влияние на отчетную справедливую стоимость.

Основными допущениями, лежащими в основе оценки справедливой стоимости, являются относящиеся к применению соответствующей ставки дисконтирования и ставки капитализации. Воздействие на совокупные оценки изменений этих переменных рассчитывается путем корректировки переменной при условии, что остальные переменные остаются неизменными.

В 2011 году Группа применяла к получаемой инвестиционной собственности ставки капитализации между 9,5% и 10,0%. Если бы эти ставки были на 10% ниже или выше (95-100 базовых пунктов ниже или выше), чем те, что фактически применялись, то, согласно расчетам, общая оценка объектов инвестиционной собственности на основе дисконтированного поступления денежных средств составила бы, соответственно, на 142 100 тыс. долл. США больше или на 115 200 тыс. долл. США меньше.

В 2011 году Группа применяла к недавно завершенной инвестиционной собственности ставки капитализации между 8,5% и 9,0%. Если бы эти ставки были на 10% ниже или выше (85-90 базовых пунктов ниже или выше), чем те, что фактически применялись, то, согласно расчетам, общая оценка объектов инвестиционной собственности на основе дисконтированного поступления денежных средств составила бы, соответственно, на 109 100 тыс. долл. США больше или на 80 500 тыс. долл. США меньше.

В 2010 году Группа применяла к возводимой инвестиционной собственности эквивалентную доходность между 10% и 11,5%. Если бы эти ставки были на 10% ниже или выше (100-115 базовых пунктов ниже или выше), чем те, что фактически применялись, то, согласно расчетам, общая оценка объектов инвестиционной собственности составила бы, соответственно, на 89 565 тыс. долл. США больше или на 73 275 тыс. долл. США меньше.

В 2010 году Группа применяла к возводимой инвестиционной собственности ставки дисконтирования незавершенного строительства между 18% и 20%. Если бы эти ставки дисконтирования были на 10% ниже или выше (180 или 200 базовых пунктов ниже или выше), чем те, что фактически применялись, то, согласно расчетам, общая оценка объектов инвестиционной собственности на основе дисконтированного поступления денежных средств составила бы, соответственно, на 46 000 тыс. долл. США больше или на 42 000 тыс. долл. США меньше.

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

После завершения объекта «Олимпия» (Примечание 9), Группа должна выкупить долю г. Москвы в этом объекте. Стоимость приобретения должна быть согласована после завершения объекта с учетом его рыночной стоимости и прочих факторов. Группа включила свою наилучшую оценку ожидаемой стоимости приобретения, подлежащей уплате, в расчет справедливой стоимости объекта. Такая оценка была сделана Группой на основе существующей рыночной практики и постоянных обсуждений с властями г. Москвы. Группа полагает, что окончательная сумма, подлежащая уплате, не может превысить оценку Группы более чем на 20 000 тыс. долл. США. Более высокая сумма, подлежащая уплате, привела бы к соответствующему уменьшению справедливой стоимости объекта.

Отложенное налогообложение корректировки справедливой стоимости объекта. Каждый объект инвестиционной собственности Группы находится во владении отдельной кипрской холдинговой компании. Ожидается, что выбытие объектов инвестиционной собственности будет произведено путем реализации акций таких кипрских холдинговых компаний. Принимая во внимание существующую структуру Группы, такая реализация акций не будет облагаться налогами. Соответственно, Группа не учитывала отложенное налогообложение, относящееся к корректировке справедливой стоимости инвестиционной собственности, после даты приобретения соответствующих объектов собственности.

Вышеуказанный учетный принцип был принят Группой после ее создания в 2010 году на основе положений МСФО и их разъяснений, имеющих на ту дату. Руководство Группы полагает, что последующие изменения в таких положениях и их текущие разъяснения по-прежнему позволяют Группе применять вышеуказанный учетный принцип. Если рекомендации МСФО в этой сфере изменятся, Группа рассмотрит необходимость изменения данного учетного принципа.

Если бы Группа учитывала отложенное налогообложение, относящееся к корректировке справедливой стоимости инвестиционной собственности, то прибыль за год, закончившийся 31 декабря 2011 года, была бы меньше на 58 356 тыс. долл. США (прибыль за период с 24 августа 2010 года по 31 декабря 2010 года была бы меньше на 8 298 тыс. долл. США), а собственные средства на 31 декабря 2011 года были бы меньше на 60 953 тыс. долл. США (собственные средства на 31 декабря 2010 года были бы меньше на 8 298 тыс. долл. США).

Признание выручки от продажи объектов жилой недвижимости. Группа признает выручку от продажи недвижимости, когда имеется существенная вероятность того, что существенные риски и выгоды права собственности передаются покупателю, получение вознаграждения несомненно, связанные с этим расходы и возможный возврат объекта могут быть надежно оценены, руководство более постоянно не занимается объектом, а сумма выручки может быть надежно измерена.

По состоянию на 31 декабря 2011 года и 2010 года Группой не было получено свидетельство о праве собственности в отношении объекта жилой недвижимости (Примечание 11), и, соответственно, Группа пришла к заключению, что критерии признания выручки от продажи данного объекта не были соблюдены.

Если бы на 31 декабря 2011 года Группа получила бы свидетельство о праве собственности и завершила бы эту продажу, то дополнительная выручка в 66 096 тыс. долл. США и доход до налога на прибыль в 28 029 тыс. долл. США были бы отражены в консолидированном отчете о совокупном доходе за год, закончившийся 31 декабря 2011 года (период с 24 августа 2010 года по 31 декабря 2010 года: 69 746 тыс. долл. США и 29 627 тыс. долл. США соответственно), а собственные средства на 31 декабря 2011 года были бы больше на 22 423 тыс. долл. США (31 декабря 2010 года: 23 702 тыс. долл. США).

Функциональные валюты разных организаций Группы. Разные организации в Группе имеют разные функциональные валюты, выбранные основываясь на экономических условиях их деятельности. Определение того, какими конкретно являются экономические условия, требует суждения. При вынесении такого решения Группа, среди прочих факторов, оценивает место ведения деятельности, источники выручки и расходов, риски, связанные с деятельностью, а также деноминацию валют проведения операций разных организаций.

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

Группа приняла решение о том, что функциональной валютой компании «О1 Пропертиз Лимитед», материнской компании Группы, является доллар США, валюта, в которой (1) получают и инвестируются средства, (2) держится выручка от деятельности, (3) измеряются риски и обязательства, и (4) измеряются показатели деятельности. Группа приняла решение о том, что функциональной валютой дочерних компаний, владеющих объектами недвижимости, является российский рубль, поскольку экономической средой, в которой эти организации генерируют и тратят денежные средства, является Российская Федерация, в которой находятся объекты недвижимости. Группа приняла решение о том, что функциональной валютой других, в основном финансовых, дочерних компаний является либо российский рубль, либо доллар США, в зависимости от их операций.

С учетом существенной зависимости Группы от экономики и рынков Российской Федерации, альтернативой доллару США в качестве функциональной валюты Компании и некоторых других дочерних компаний был бы российский рубль. В таком случае, Компания и соответствующие дочерние компании учли бы результаты от пересчета иностранных валют, относящиеся к балансам в долларах США, в прибылях и убытках.

Налоговое, валютное и таможенное законодательство. Российское налоговое, валютное и таможенное законодательство допускают возможность разных толкований. См. Примечание 25.

Уменьшение собственных средств. Как разъяснено в Примечании 17, Компания приняла решение об уменьшении капитала на 97 376 тыс. долл. США. Уменьшение добавочного капитала на 36 017 тыс. долл. США подлежало утверждению Окружным судом г. Никосии и регистрации у Регистратора компаний. По мнению Совета директоров Компании, учитывая сложившиеся обстоятельства, финансовое положение Компании и состав ее внешних кредиторов, было решено, что утверждение властей будет наверняка получено, и в таких условиях 29 декабря 2011 года Совет приступил к передаче договорных прав акционерам Компании. Таким образом, после платежа/передачи рисков и выгод на права собственности на финансовый инструмент, операция была признана в составе собственных средств. Соответственно, уменьшение собственных средств было полностью учтено 29 декабря 2011 года. Фактическое уменьшение предусмотренного законодательством номинального добавочного капитала будет признано в 2012 году после его утверждения Регистратором.

Взнос акционера в результате продажи дочерней компании. Как подробнее раскрывается в Примечании 29, 1 ноября 2011 года Группа продала стопроцентное участие в компании «Лонгмур Лимитед» (Longmoor Limited) (Кипр) компании, контролируемой Основным контролирующим акционером (Примечание 1), за номинальную стоимость в 1 долл. США. Результат этой сделки с Основным контролирующим акционером, выступающим в роли владельца Группы, был учтен непосредственно в нераспределенной прибыли и в резерве курсовых разниц в сумме 14 802 тыс. долл. США. Если бы эта сделка не была бы учтена как сделка с Основным контролирующим акционером, выступающим в роли владельца Группы, выручка от выбытия на сумму в 20 372 тыс. долл. США была бы учтена в составе прибылей и убытков, а соответствующее уменьшение резерва курсовых разниц на сумму в 5 570 тыс. долл. США было бы учтено в составе прочего совокупного дохода.

5 Переход на новые или пересмотренные стандарты и интерпретации

Некоторые новые стандарты и разъяснения стали обязательными для Группы с 1 января 2011 года:

Изменение к МСФО (IAS) 24 «Раскрытие информации о связанных сторонах» (выпущено в ноябре 2009 года и применяется для годовых периодов, начинающихся 1 января 2011 года или позднее). МСФО (IAS) 24 был пересмотрен в 2009 году путем: (а) упрощения определения связанной стороны, уточнения его значения, а также устранения противоречий и (б) предоставления частичного освобождения от применения требований к предоставлению информации для государственных компаний. Изменение не оказало существенного воздействия на данную консолидированную финансовую отчетность.

5 Переход на новые или пересмотренные стандарты и интерпретации (продолжение)

Прочие пересмотренные стандарты и разъяснения, действующие для текущего периода. ПКИ (IFRIC) 19 «Погашение финансовых обязательств по фондовым инструментам», изменение к МСФО (IAS) 32 о классификации выпущенных прав, разъяснения в ПКИ (IFRIC) 14 «МСФО (IAS) 19 – Лимит актива по фиксированным выплатам, требования к минимальному финансированию и их взаимодействие», относящиеся к авансовым платежам минимальных требований финансирования, и изменения МСФО (IFRS) 1 «Первое применение МСФО» не оказали воздействия на данную консолидированную финансовую отчетность.

Усовершенствование Международных стандартов финансовой отчетности (выпущено в мае 2010 года и вступает в силу с 1 января 2011 года). Усовершенствования представляют собой сочетание существенных изменений и разъяснений следующих стандартов и интерпретаций: в соответствии с пересмотренным МСФО (IFRS) 1 (i) балансовая стоимость в соответствии с ранее действовавшими ОПБУ используется как условно рассчитанная стоимость приобретения основных средств или нематериальных активов, если данная статья использовалась в операциях, подпадающих под регулирование ставок, (ii) переоценка, вызванная определенным событием, может быть использована как условно рассчитанная стоимость приобретения основных средств, даже если эта переоценка проведена в течение периода, включенного в первую финансовую отчетность, подготовленную в соответствии с МСФО, и (iii) компании, впервые применяющие МСФО, должны объяснить изменения в учетной политике или исключениях из требований МСФО (IFRS) 1, введенные между первым промежуточным отчетом по МСФО и первой финансовой отчетностью по МСФО; в соответствии с пересмотренным МСФО (IFRS) 3 необходимо (i) провести оценку по справедливой стоимости (в том случае, если другие стандарты МСФО не требуют оценки на иной основе) доли неконтролирующих акционеров, которая не является текущим участием или не дает держателю право на пропорциональную долю чистых активов в случае ликвидации, (ii) предоставить рекомендации в отношении условий выплат, основанных на акциях, в приобретенной компании, которые не были изменены или были добровольно изменены в результате объединения бизнеса, и (iii) указать, что условное вознаграждение при объединении бизнеса, имевшем место до даты вступления в силу пересмотренного МСФО (IFRS) 3 (выпущенного в январе 2008 года), будет отражено в соответствии с требованиями прежней версии МСФО (IFRS) 3; пересмотренный МСФО (IFRS) 7 уточняет некоторые требования в области раскрытия информации, в частности (i) особое внимание уделяется взаимосвязи качественных и количественных раскрытий информации о характере и уровне финансовых рисков, (ii) отменено требование о раскрытии балансовой стоимости финансовых активов, условия которых были пересмотрены и которые в противном случае были бы просроченными или обесцененными, (iii) требование о раскрытии справедливой стоимости залогового обеспечения заменено более общим требованием о раскрытии его финансового воздействия; и (iv) разъясняется, что компания должна раскрывать сумму залогового обеспечения, на которое обращено взыскание, на отчетную дату, а не сумму, полученную в течение отчетного периода; в пересмотренном МСФО (IAS) 1 разъясняются требования к представлению и содержанию отчета об изменениях собственных средств (данное изменение было заблаговременно утверждено Группой); пересмотренный МСФО (IAS) 27 уточняет переходные правила в отношении изменений к МСФО (IAS) 21, 28 и 31, обусловленных пересмотром МСФО (IAS) 27 (с учетом изменений, внесенных в январе 2008 года); пересмотренный МСФО (IAS) 34 содержит дополнительные примеры существенных событий и операций, подлежащих раскрытию в сокращенной промежуточной финансовой отчетности, включая переносы между уровнями иерархии оценки справедливой стоимости, изменения классификации финансовых активов или изменения условий деятельности или экономической ситуации, оказывающих воздействие на справедливую стоимость финансовых инструментов компании; пересмотренное Разъяснение ПКИ (IFRIC) 13 уточняет метод оценки справедливой стоимости поощрительных начислений. Изменение не оказало существенного воздействия на данную консолидированную финансовую отчетность.

6 Новые учетные положения

Были выпущены определенные новые и пересмотренные стандарты и разъяснения, которые являются обязательными для учетных периодов Группы, начинающихся 1 января 2012 года или более поздних периодов, и которые Группа ранее не приняла. Заявления, помеченные (*), пока еще не приняты Европейским Союзом.

МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты Часть 1: Классификация и оценка»*. МСФО (IFRS) 9, выпущенный в ноябре 2009 года, заменяет разделы МСФО (IAS) 39, относящиеся к классификации и оценке финансовых активов. Впоследствии, МСФО (IFRS) 9 был изменен в октябре 2010 года для учета классификаций и измерений финансовых обязательств, а также в декабре 2011 года для (i) для изменения даты его вступления в силу для годовых периодов, начинающихся с 1 января 2015 года или позднее, (ii) а также для раскрытия информации о переходе на новые стандарты. Основные отличия стандарта следующие:

- Финансовые активы должны классифицироваться по двум категориям оценки: оцениваемые впоследствии по справедливой стоимости и оцениваемые впоследствии по амортизированной стоимости. Решение о классификации должно приниматься при первоначальном признании. Классификация зависит от бизнес-модели управления финансовыми инструментами компании и от характеристик договорных потоков денежных средств по инструменту.
- Инструмент впоследствии оценивается по амортизированной стоимости только в том случае, когда он является долговым инструментом, а также (i) бизнес-модель компании ориентирована на удержание данного актива для целей получения контрактных денежных потоков, и одновременно (ii) контрактные денежные потоки по данному активу представляют собой только выплаты основной суммы и процентов (то есть финансовый инструмент имеет только «базовые характеристики кредита»). Все остальные долговые инструменты должны оцениваться по справедливой стоимости через счета прибылей и убытков.
- Все долевыми инструментами должны впоследствии оцениваться по справедливой стоимости. Долевые инструменты, удерживаемые для торговли, будут оцениваться и отражаться по справедливой стоимости на счете прибылей и убытков. Для остальных долевыми инвестиций при первоначальном признании может быть принято окончательное решение об отражении нереализованной и реализованной прибыли или убытка от переоценки по справедливой стоимости в составе прочего совокупного дохода, а не в составе прибылей или убытков. Доходы и расходы от переоценки по справедливой стоимости не переносятся в состав прибылей и убытков. Это решение может приниматься индивидуально для каждого финансового инструмента. Дивиденды должны отражаться в составе прибылей и убытков, если они не представляют собой доходность инвестиций.
- Большинство требований МСФО (IAS) 39 в отношении классификации и оценки финансовых обязательств были перенесены в МСФО (IFRS) 9 без изменений. Основным отличием является требование к компании раскрывать эффект изменений собственного кредитного риска финансовых обязательств, отнесенных к категории отражаемых по справедливой стоимости в составе прибылей и убытков, в составе прочего совокупного дохода.

Принятие МСФО (9 является обязательным с 1 января 2015 года, досрочное применение разрешается. В настоящее время Группа изучает последствия принятия этого стандарта, его воздействие на Группу и сроки принятия стандарта Группой.

МСФО (IFRS) 10 «Консолидированная финансовая отчетность»* (выпущен в мае 2011 года и применяется для годовых периодов, начинающихся с 1 января 2013 года или позднее) заменяет все указания по контролю и консолидации, содержащиеся в МСФО (IAS) 27 «Консолидированная и отдельная финансовая отчетность», а также в ПКИ (SIC) 12 «Консолидация предприятия специального назначения». МСФО (IFRS) 10 изменяет определение контроля таким образом, что одни и те же критерии выявления контроля применяются ко всем организациям. Это определение сопровождается обширным руководством по применению. В настоящее время Группа проводит оценку влияния нового стандарта на консолидированную финансовую информацию Группы.

6 Новые учетные положения (продолжение)

МСФО (IFRS) 11 «Соглашения о совместной деятельности»* (выпущен в мае 2011 года и применяется для годовых периодов, начинающихся с 1 января 2013 года или позднее) замещает собой МСФО (IAS) 31 «Участие в совместном предпринимательстве» и ПКИ (SIC) 13 «Совместно контролируемые предприятия – немонетарные вклады участников совместного предпринимательства». Изменения определений уменьшило количество «видов» совместных предприятий до двух: совместные операции и совместные предприятия. Отменено существующее положение о пропорциональной консолидации совместно контролируемых предприятий. Для участников совместных предприятий обязателен метод долевого участия. Группа считает, что данные изменения не окажут существенного воздействия на консолидированную финансовую отчетность.

МСФО (IFRS) 12 «Раскрытие информации о долях участия в других компаниях»* (выпущен в мае 2011 года и применяется для годовых периодов, начинающихся с 1 января 2013 года или позднее) применяется к предприятиям, имеющим долю участия в дочерней компании, совместном предприятии, ассоциированной компании или в неконсолидированном структурном подразделении, он замещает собой требования к раскрытию информации, в настоящее время содержащиеся в МСФО (IAS) 28 «Инвестиции в ассоциированные предприятия». МСФО (IFRS) 12 требует от предприятий раскрывать информацию, которая помогает читателям финансовой отчетности оценивать характер, риски и финансовые последствия, связанные с долями участия предприятия в дочерних компаниях, ассоциированных компаниях, совместных предприятиях и неконсолидированных структурных подразделениях. Для достижения этих целей новым стандартом требуется раскрытие информации в ряде сфер, включая существенные суждения и оценки, принятые при определении того, контролирует ли, совместно контролирует ли или оказывает организация существенное влияние на свои доли участия в других организациях, более подробное раскрытие информации о долях неконтролирующих акционеров в деятельности и движении денежных средств группы, сводная финансовая информация о дочерних компаниях с существенными долями неконтролирующих акционеров, а также детальное раскрытие информации о долях участия в неконсолидированных организациях структуры. Группа считает, что данные изменения не окажут существенного воздействия на консолидированную финансовую отчетность.

МСФО (IFRS) 13 «Оценка по справедливой стоимости»* (выпущен в мае 2011 года и применяется для годовых периодов, начинающихся с 1 января 2013 года или позднее) предназначен для повышения согласованности и снижения сложности путем формулировки точного определения справедливой стоимости, а также предоставления единого источника оценки справедливой стоимости и требований к раскрытию информации для использования в МСФО. В настоящее время Группа проводит оценку влияния измененного стандарта на консолидированную финансовую информацию Группы.

МСФО (IAS) 27 «Неконсолидированная финансовая отчетность»*, (пересмотрен в мае 2011 года и применяется для годовых периодов, начинающихся с 1 января 2013 года или позднее), был изменен, и теперь его целью является установление требований к учету и раскрытию информации по инвестициям в дочерние компании, совместные предприятия и ассоциированные компании, когда организация подготавливает отдельную финансовую отчетность. Методологические принципы по контролю и консолидированной финансовой отчетности были заменены МСФО (IFRS) 10 «Консолидированная финансовая отчетность». В настоящее время Группа проводит оценку влияния измененного стандарта на консолидированную финансовую информацию Группы.

МСФО (IAS) 28 «Инвестиции в ассоциированные компании и совместные предприятия»* (пересмотрен в мае 2011 года и применяется для годовых периодов, начинающихся с 1 января 2013 года или позднее). Необходимость в поправке МСФО (IAS) 28 возникла из проекта Совета по совместным предприятиям. При обсуждении этого проекта, Совет принял решение внести в МСФО (IAS) 28 учет по совместным предприятиям с применением метода долевого участия, поскольку этот метод применяется как к совместным предприятиям, так и к ассоциированным компаниям. Не считая этого исключения, остальные методологические принципы остались без изменений. В настоящее время Группа проводит оценку влияния измененного стандарта на консолидированную финансовую информацию Группы.

6 Новые учетные положения (продолжение)

Раскрытие информации – Передача финансовых активов – Изменение МСФО (IFRS) 7 (выпущено в октябре 2010 года и применяется для годовых периодов, начинающихся 1 июля 2011 года или позднее). Данное изменение требует дополнительного раскрытия размера риска, возникающего при передаче финансовых активов. Изменение включает требование раскрытия по классам финансовых активов, переданных контрагенту, которые числятся на балансе компании, следующей информации: характер, стоимость, описание рисков и выгод, связанных с активом. Также необходимым является раскрытие, позволяющее пользователю понять размер связанного с активом финансового обязательства, а также взаимосвязь между финансовым активом и связанным с ним финансовым обязательством. В том случае, если признание актива было прекращено, однако компания все еще подвержена определенным рискам и способна получить определенные выгоды, связанные с переданным активом, требуется дополнительное раскрытие информации для понимания пользователем размера такого риска. Как ожидается, это изменение не окажет влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы.

Раскрытие информации – взаимозачет финансовых активов и финансовых обязательств – изменения МСФО (IFRS) 7* (выпущено в декабре 2011 года; применяется для годовых периодов, начинающихся 1 января 2013 года или позднее). Это изменение требует раскрытия информации, которая позволила бы пользователям финансовой отчетности организации оценивать последствия или потенциальные последствия компенсационных договоренностей, включая права взаимозачета. Это изменение окажет влияние на раскрытие информации, но не окажет влияния на измерение и признание финансовых инструментов.

Взаимозачет финансовых активов и финансовых обязательств – Изменение МСФО (IAS) 32* (выпущено в декабре 2011 года; применяется для годовых периодов, начинающихся 1 января 2014 года или позднее). Это изменение добавило к МСФО (IAS) 32 методологические указания по применению для устранения несоответствий, выявленных при применении некоторых критериев взаимозачета. Это включает в себя разъяснение значения «в настоящее время имеет юридически действительное право взаимозачета», и что некоторые системы расчета брутто могут рассматриваться как эквиваленты расчетов нетто. В настоящее время Группа изучает последствия принятия этого изменения, его воздействие на Группу и сроки принятия стандарта Группой.

Изменение МСФО (IAS) 1 «Представление финансовой отчетности»* (выпущено в июне 2011 года, применяется для годовых периодов, начинающихся с 1 июля 2012 года или позднее), изменяет раскрытие информации по статьям, представленным в прочем совокупном доходе (ПСД). Это изменение требует от организаций разделения представленных в ПСД статей на две группы, в зависимости от того, могут ли они или не могут в будущем быть перенесены в прибыли и убытки. Предлагаемое название, используемое в МСФО (IAS) 1, изменилось на «отчет о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе». Группа считает, что данные изменения не окажут существенного воздействия на консолидированную финансовую отчетность.

Изменение МСФО (IAS) 19 «Вознаграждение работникам»* (выпущено в июне 2011 года, применяется для периодов, начиная с 1 января 2013 года или позднее), вносит существенные изменения в признание и измерение выплат по фиксированным пенсионным затратам и выходных пособий, а также в раскрытие информации по всем вознаграждениям работникам. Эти изменения затронет большинство организаций, применяющих МСФО (IAS) 19, и может существенно изменить показатели деятельности и объем раскрываемой информации. Группа считает, что данные изменения не окажут существенного воздействия на консолидированную финансовую отчетность.

Прочие пересмотренные стандарты и разъяснения: Как ожидается, изменения МСФО (IFRS) 1 «Первое применение международных стандартов финансовой отчетности»*, относящиеся к сильной гиперинфляции и устраняющие отсылки к фиксированным датам определенных исключений и освобождений, изменение МСФО (IAS) 12 «Налоги на прибыль», которое вводит опровержимую презумпцию о том, что инвестиционная собственность, учитываемая по справедливой стоимости, полностью возмещается путем продажи, которое в настоящее время рассматривается Группой, и ПКИ (IFRIC) «Затраты на вскрышные работы на этапе производства карьера»*, которое рассматривает, когда и как учитывать выгоды, возникающие из вскрышных работ в добывающей промышленности, не оказывают влияния на настоящую консолидированную финансовую отчетность.

Кроме случаев, описанных выше, новые стандарты и интерпретации не окажут существенного воздействия на консолидированную финансовую отчетность Группы.

7 Информация по сегментам

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

Для целей ВООУ, вся деятельность Группы представляется на основе трех основных операционных сегментов:

- Доходная собственность – представляет собой построенные объекты операционной инвестиционной собственности, которые сдаются в аренду третьим лицам.
- Недавно построенная собственность – представляет собой по существу построенные объекты инвестиционной собственности, в настоящее время активно выводимые на рынок и находящиеся в процессе сдачи в аренду.
- Собственность в процессе строительства – представляет собой объекты инвестиционной собственности, которые находятся в процессе строительства, или которые, как ожидается, будут построены в ближайшем будущем.

Показатели сегментов и распределение активов и обязательств, доходов и расходов рассматриваются руководством Группы на регулярной основе. Активы и обязательства, доходы и расходы по сегментам сообщаются руководству Группы, за вычетом межсегментных балансов и оборотов.

Исходя из стратегической финансовой перспективы, Совет директоров отслеживает/полагается на анализ определенных статей консолидированного отчета о совокупном доходе и консолидированного отчета о финансовом положении, распределенных по каждому операционному сегменту. ВООУ рассматривает следующие статьи: справедливая стоимость инвестиционной собственности, НДС к получению, денежные средства и их эквиваленты, краткосрочные и долгосрочные заимствования, чистый арендный доход, чистый доход от переоценки справедливой стоимости инвестиционной собственности и чистые затраты на финансирование.

ВООУ оценивает показатели операционных сегментов, основываясь на чистом арендном доходе и чистом доходе от переоценки по справедливой стоимости инвестиционной собственности.

Основными различиями между отчетностью по сегментам, используемой ВООУ и МСФО являются следующие: (1) справедливая стоимость инвестиционной собственности основывается на отчетах независимых оценщиков, без дополнительных корректировок путем применения метода равномерного начисления арендного дохода и обязательств по финансовой аренде, учитываемых отдельно; (2) заимствования в операционных сегментах обычно отражаются по их балансовой стоимости в соответствии с российскими стандартами бухгалтерского учета или с управленческим учетом. Эти различия корректируются на годовой и полугодовой основе.

Регулярное рассмотрение финансового положения и результатов деятельности дочерних компаний Группы в соответствии с управленческим учетом и российскими стандартами бухгалтерского учета производится отдельными управленческими командами.

7 Информация по сегментам (продолжение)

Сегментная информация по отчетным сегментам Группы и сверка такой информации с консолидированной финансовой отчетностью Группы, подготовленной по МСФО, по состоянию на 31 декабря 2011 года и за год, закончившийся на эту дату, приведена ниже:

	Доходная собствен- ность	Недавно построен- ная собствен- ность	Собствен- ность в процессе строитель- ства	Сверка с консолиди- рованной финансо- вой отчет- ностью Группы	Итого
<i>В тысячах долларов США</i>					
Внеоборотные активы					
Инвестиционная собственность	1 206 685	805 463	-	-	2 012 148
НДС к получению	2 974	14 231	-	-	17 205
Инвестиции в ассоциированную компанию	-	-	9 781	-	9 781
Прочие внеоборотные активы	-	-	-	32 555	32 555
Итого внеоборотных активов	1 209 659	819 694	9 781	32 555	2 071 689
Оборотные активы					
НДС к получению	22 712	20 748	-	-	43 460
Денежные средства и их эквиваленты	22 967	16 372	-	12 336	51 675
Прочие оборотные активы	-	-	-	128 749	128 749
Итого оборотных активов	45 679	37 120	-	141 085	223 884
ИТОГО АКТИВОВ	1 255 338	856 814	9 781	173 640	2 295 573
Обязательства					
Долгосрочные заимствования	(794 565)	(299 628)	-	-	(1 094 193)
Краткосрочные заимствования	(16 871)	(100 182)	-	(18 285)	(135 338)
Прочие обязательства	-	-	-	(291 167)	(291 167)
ИТОГО ОБЯЗАТЕЛЬСТВ	(811 436)	(399 810)	-	(309 452)	(1 520 698)
Чистый доход от аренды	85 494	-	-	-	85 494
Чистый доход от переоценки инвестиционной собственности по справедливой стоимости	229 074	62 708	-	-	291 782
Общие и административные расходы	-	-	-	(15 273)	(15 273)
Прочие операционные доходы за вычетом прочих операционных расходов	-	-	-	230	230
Чистые затраты на финансирование, признаваемые в прибылях и убытках	(41 267)	(9 910)	-	1 376	(49 801)
Доля в результатах ассоциированной компании	-	-	1 550	-	1 550
Доходы за вычетом расходов от переоценки иностранных валют	-	-	-	(25 674)	(25 674)
Прибыль до налогообложения	273 301	52 798	1 550	(39 341)	288 308

7 Информация по сегментам (продолжение)

Сегментная информация по отчетным сегментам Группы и сверка такой информации с консолидированной финансовой отчетностью Группы, подготовленной по МСФО, по состоянию на 31 декабря 2010 года и за период с 24 августа 2010 года по 31 декабря 2010 года, приведена ниже:

	Доходная собствен- ность	Собствен- ность в процессе строительства	Сверка с консолидирован- ной финансовой отчетностью Группы	Итого
<i>В тысячах долларов США</i>				
Внеоборотные активы				
Инвестиционная собственность	788 527	670 000	-	1 458 527
НДС к получению	-	20 308	-	20 308
Прочие внеоборотные активы	-	-	16 870	16 870
Итого внеоборотных активов	788 527	690 308	16 870	1 495 705
Оборотные активы				
НДС к получению	10 225	20 626	-	30 851
Денежные средства и их эквиваленты	20 882	30 035	3 729	54 646
Прочие оборотные активы	-	-	111 075	111 075
Итого оборотных активов	31 107	50 661	114 804	196 572
ИТОГО АКТИВОВ	819 634	740 969	131 674	1 692 277
Обязательства				
Долгосрочные заимствования	(562 251)	(259 318)	-	(821 569)
Краткосрочные заимствования	(14 234)	(651)	-	(14 885)
Прочие обязательства	-	-	(194 765)	(194 765)
ИТОГО ОБЯЗАТЕЛЬСТВ	(576 485)	(259 969)	(194 765)	(1 031 219)
Чистый доход от аренды	7 098	-	-	7 098
Чистый доход от переоценки инвестиционной собственности по справедливой стоимости	28 427	13 064	-	41 491
Общие и административные расходы	-	-	(2 095)	(2 095)
Прочие операционные доходы за вычетом прочих операционных расходов	-	-	85	85
Чистый доход от продажи дочерних компаний	-	-	51 956	51 956
Чистые затраты на финансирование, признаваемые в прибылях и убытках	(3 733)	(1 553)	-	(5 286)
Доходы за вычетом расходов/(расходы за вычетом доходов от переоценки иностранных валют	-	-	4 809	4 809
Прибыль до налогообложения	31 792	11 511	64 755	98 058

Поскольку деятельность Группы сосредоточена в г. Москве, портфель инвестиционной собственности Группы географически не диверсифицирован. Таким образом, географический анализ по сегментам не требуется. Инвестиционные решения ВООУ основываются на анализе местного рынка г. Москвы, а также на соответствии здания среде его места нахождения с точки зрения географического положения, размера и качества.

8 Основные средства

	Помещения	Компьютеры	Офисное оборудование	Итого
<i>В тысячах долларов США</i>				
Балансовая стоимость на 24 августа 2010 г.	-	-	-	-
Приобретения	14 699	94	1 952	16 745
Амортизационные отчисления (Примечание 19)	(21)	(6)	(25)	(52)
Балансовая стоимость на 31 декабря 2010 г.	14 678	88	1 927	16 693
Первоначальная стоимость на 31 декабря 2010 г.	14 699	94	1 952	16 745
Накопленная амортизация	(21)	(6)	(25)	(52)
Балансовая стоимость на 31 декабря 2010 г.	14 678	88	1 927	16 693
Приобретения	-	48	405	453
Амортизационные отчисления (Примечание 19)	(41)	(59)	(351)	(451)
Перевод в инвестиционную собственность (Примечание 19)	(13 857)	-	-	(13 857)
Результат пересчета в валюту представления отчетности	(780)	1	(81)	(860)
Балансовая стоимость на 31 декабря 2011 г.	-	78	1 900	1 978
Первоначальная стоимость на 31 декабря 2011 г.	-	144	2 271	2 415
Накопленная амортизация	-	(66)	(371)	(437)
Балансовая стоимость на 31 декабря 2011 г.	-	78	1 900	1 978

По состоянию на 31 декабря 2010 года, помещения Группы были переданы в залог в качестве обеспечения по займам. Примечание 15.

9 Инвестиционная собственность

	Прим.	Балансовая стоимость
<i>В тысячах долларов США</i>		
Итого инвестиционной собственности на 24 августа 2010 г.		-
Приобретения	29	1 467 074
Капитализированные затраты на финансирование	20	666
Последующие расходы		3 290
Выбытие инвестиционной собственности	29	(55 203)
Корректировка справедливой стоимости		41 491
Влияние пересчета функциональной валюты в валюту представления отчетности		1 209
Итого инвестиционной собственности на 31 декабря 2010 г.		1 458 527
Приобретения	29	266 129
Признание земли, находящейся во владении по договорам операционной аренды		4 563
Капитализированные затраты на финансирование и доходы за вычетом расходов от переоценки иностранных валют	20	25 498
Последующие расходы		89 157
Перевод во внеоборотные активы, удерживаемые для продажи	14	(31 971)
Перевод из основных средств	8	13 857
Корректировка справедливой стоимости		291 782
Влияние пересчета функциональной валюты в валюту представления отчетности		(105 394)
Итого инвестиционной собственности на 31 декабря 2011 г.		2 012 148

Инвестиционная собственность представляет собой земли и офисные здания, находящиеся в г. Москве, Россия. Земли арендуются у властей города Москвы на основании продлеваемых договоров операционной аренды (от 1 до 48 лет).

9 Инвестиционная собственность (продолжение)

Инвестиционная собственность представлена следующими помещениями, предназначенными для использования в качестве офисных площадей Класса А и Класса В+.

Название объекта	Прим.	31 декабря 2011 г.		31 декабря 2010 г.	
		Чистая арендуе- мая площадь (квадрат- ных метров)	Сумма (в тыс. долл. США)	Чистая арендуе- мая площадь (квадрат- ных метров)	Сумма (в тыс. долл. США)
КРУГОЗОР – ул. Обручева, д. 30/1, стр. 1, 2, 3		50 917	349 900	50 917	296 825
ФАБРИКА СТАНИСЛАВСКОГО – ул. Станиславского, д. 21, стр. 1, 2, 3, 5, 7, 18		34 285	237 400	34 285	178 878
ЛеФОРТ – ул. Электрозаводская, стр. 1, 1А, 2, 3, 3А, 3Д, 4, 5, 6, 7, 8, 9		56 185	250 200	56 185	212 300
АВИОН – Ленинградский пр., д. 47, стр. 2, 3		18 376	109 100	18 376	85 475
ВИВАЛЬДИ ПЛАЗА – ул. Летниковская, д. 2, стр. 1, 2, 3		48 025	324 300	48 025	330 000
ОЛИМПИА – Ленинградское ш., д. 39		45 943	258 900	45 943	153 000
ЛАЙТХАУС – ул. Валовая, д. 28		27 470	217 700	27 470	187 000
ЛЕСНАЯ ПЛАЗА – 4-й Лесной пер., стр. 4		39 667	267 000	-	-
ГАММА – Гамсуновский пер., д. 5/15, стр. 1, 2, 3	14	-	-	9 259	24 600
Итого инвестиционной собственности по справедливой стоимости		320 868	2 014 500	290 460	1 468 078
Плюс: Обязательства по финансовой аренде, учитываемые отдельно	15		10 453		6 116
За вычетом равномерной корректировки арендного дохода, учитываемого отдельно	12		(12 805)		(15 667)
Итого балансовой стоимости инвестиционной собственности			2 012 148		1 458 527

По состоянию на 31 декабря 2011 года оценка инвестиционной собственности проводилась независимой фирмой оценщиков «Кушман Энд Вэйкфилд» (Cushman & Wakefield LLP). По состоянию на 31 декабря 2010 года оценка инвестиционной собственности проводилась независимыми фирмами оценщиков «Джонс Ланг ЛяСаль» (Jones Lang LaSalle) и «Эрнст энд Янг Вальюейшн энд Эдвайсери Сервисис ЛЛК» (Ernst and Young Valuation and Advisory Services LLC). При оценке, в основном использовался доходный подход. Основные допущения, использовавшиеся в оценках, приведены в Примечании 4.

По состоянию на 31 декабря 2011 года объекты инвестиционной собственности со справедливой стоимостью в 2 014 500 тыс. долл. США (31 декабря 2010 года: 1 468 078 тыс. долл. США) были переданы в залог в качестве обеспечения по заимствованиям (Примечание 15).

Минимальный будущий арендный доход Группы по договорам операционной аренды без права досрочного прекращения представлен ниже:

В тысячах долларов США	31 декабря 2011 г.	31 декабря 2010 г.
- Не более одного года	140 660	102 468
- Более одного года и менее 5 лет	462 249	198 883
- Более 5 лет	122 192	2 601
Итого будущего арендного дохода	725 101	303 952

По состоянию на 31 декабря 2011 года будущий арендный доход в сумме 725 101 тыс. долл. США (31 декабря 2010 года: 303 952 тыс. долл. США) был передан в залог в качестве обеспечения по заимствованиям (Примечание 15).

По состоянию на 31 декабря 2011 года авансовые платежи и отложенные расходы включали в себя 6 879 тыс. долл. США, относящиеся к приобретению ОАО «Большевик» (Примечание 30) и 10 000 тыс. долл. США, относящиеся к приобретению здания «Серебряный город» (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.

10 Инвестиции в ассоциированную компанию

1 июня 2011 года Группа приобрела за 9 583 тыс. долл. США 50% долю участия в компании «Тааво Энтерпрайзис Лимитед» (Taavo Enterprises Limited), Кипр.

В тысячах долларов США

Итого инвестиций в ассоциированную компанию на 31 декабря 2010 г.	-
Приобретение ассоциированной компании	9 583
Доля в результатах ассоциированной компании	1 550
Доля прочего совокупного дохода ассоциированной компании	(1 352)
Итого инвестиций в ассоциированную компанию на 31 декабря 2011 г.	9 781

По состоянию на 31 декабря 2011 года консолидированные активы компании «Тааво Энтерпрайзис Лимитед» составили 27 558 тыс. долл. США, а консолидированные обязательства - 7 996 тыс. долл. США. Ожидается, что компания «Тааво Энтерпрайзис Лимитед» будет заниматься строительством нового офисного объекта.

11 Запасы

<i>В тысячах долларов США</i>	31 декабря 2011 г.	31 декабря 2010 г.
Строительство жилых объектов	53 706	56 481
Незавершенное производство	-	1 630
Сырье	119	68
Итого запасов	53 825	58 179

В соответствии с инвестиционным соглашением, заключенным с Департаментом инвестиционных программ строительства г. Москвы, Группа осуществляла инвестиции в застройку участка многоквартирных домов. По состоянию на 31 декабря 2011 и 2010 годов Группой были получены авансы от соинвестора и по договорам предварительной продажи с клиентами; соответствующие обязательства перед соинвестором и клиентами отражались в консолидированном отчете о финансовом положении как доля соинвестора в объектах жилой недвижимости и отложенный доход по объектам жилой недвижимости. По состоянию на 31 декабря 2011 года и 2010 года существенные риски и выгоды не были переданы клиентам, поскольку не были получены свидетельства о праве собственности на имя Группы, соответственно, выручка от продажи объектов жилой недвижимости пока не была признана. Информация по существенным суждениям, относящимся к учету строительства объектов жилой недвижимости, представлена в Примечании 4.

В течение года, закончившегося 31 декабря 2011 года, а также периода с 24 августа 2010 года по 31 декабря 2010 года затраты на финансирование, относящиеся к строительству объектов жилой недвижимости, не капитализировались.

Информация о выбытии в 2012 года дочерней компании, владеющей объектом жилой недвижимости, представлена в Примечании 30.

12 Торговая и прочая дебиторская задолженность

<i>В тысячах долларов США</i>	31 декабря 2011 г.	31 декабря 2010 г.
Арендные платежи к получению	6 322	8 223
Равномерная корректировка арендного дохода (Примечание 9)	12 805	15 667
Средства к получению от акционера (Примечание 28)	1	6 501
Прочая дебиторская задолженность	855	868
Итого торговой и прочей дебиторской задолженности	19 983	31 259

По состоянию на 31 декабря 2011 года сумма в 6 322 тыс. долл. США (31 декабря 2010 года: 8 223 тыс. долл. США) была обеспечена депозитами арендаторов.

12 Торговая и прочая дебиторская задолженность (продолжение)

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

<i>В тысячах долларов США</i>	31 декабря 2011 г.	31 декабря 2010 г.
Просрочено, но не обесценено		
- просрочка менее 30 дней	5 303	4 473
- просрочка от 30 до 90 дней	110	939
- просрочка от 91 до 180 дней	-	1 777
- просрочка от 181 до 360 дней	-	470
- просрочка свыше 360 дней	488	84
Итого просрочено, но не обесценено	5 901	7 743

13 Денежные средства и их эквиваленты

<i>В тысячах долларов США</i>	31 декабря 2011 г.	31 декабря 2010 г.
Денежные средства в кассе	6	-
Текущие счета и счета до востребования	39 612	39 398
Депозиты в банках	12 057	15 248
Итого денежных средств и их эквивалентов	51 675	54 646

Ниже представлен анализ остатков денежных средств в банках по кредитным рейтингам:

<i>В тысячах долларов США</i>	31 декабря 2011 г.	31 декабря 2010 г.
Непросроченные и необесцененные		
A +	-	543
A	18 160	-
BBB+	12 721	-
BB	12 156	-
BBB	5 902	3 050
B-	1 250	-
BBB-	1 037	29 437
BB+	315	-
BB-	-	3 662
Прочее	128	17 954
Итого остатков денежных средств в банках	51 669	54 646

Денежные средства и их эквиваленты не являются ни просроченными, ни обесцененными.

14 Внеоборотные активы, удерживаемые для продажи

<i>В тысячах долларов США</i>	31 декабря 2011 г.	31 декабря 2010 г.
Инвестиционная собственность	31 971	-
Торговая и прочая дебиторская задолженность	1 449	-
Денежные средства и их эквиваленты	520	-
Итого внеоборотных активов, удерживаемых для продажи	33 940	-

Основные классы обязательств, напрямую связанные с внеоборотными активами, удерживаемыми для продажи, были следующими:

<i>В тысячах долларов США</i>	31 декабря 2011 г.	31 декабря 2010 г.
Заимствования	(11 534)	-
Депозиты арендаторов	(698)	-
Отложенный арендный доход	(713)	-
Обязательство по налогу на прибыль	(13)	-
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(16)	-
Итого обязательств, непосредственно связанных с внеоборотными активами, удерживаемыми для продажи	(12 974)	-

14 Внеоборотные активы, удерживаемые для продажи (продолжение)

В октябре 2011 года Группа подписала предварительное соглашение о продаже всей доли участия в компаниях «Ред Ройял Сервисис Лимитед» и «Калиаска Лимитед» (Примечание 1) за 32 500 тыс. долл. США (Примечание 16), за вычетом задолженности на дату продажи. По состоянию на 31 декабря 2011 года соответствующие предварительные условия не были выполнены. Продажа была завершена в феврале 2012 года. Окончательное вознаграждение за продажу составило 20 282 тыс. долл. США, и на дату выбытия совокупные активы компании «Калиаска Лимитед» составляли 34 497 тыс. долл. США, денежные средства и их эквиваленты составляли 1 447 тыс. долл. США, а совокупные обязательства составляли 13 889 тыс. долл. США.

По состоянию на 31 декабря 2011 года инвестиционная собственность, классифицируемая как удерживаемая для продажи с балансовой стоимостью 31 971 тыс. долл. США, была передана в залог в качестве обеспечения по заимствованиям (Примечание 15).

15 Заимствования

<i>В тысячах долларов США</i>	31 декабря 2011 г.	31 декабря 2010 г.
Долгосрочные заимствования		
Кредиты от банков	1 063 643	738 451
Займы от связанных сторон (Примечание 28)	21 167	77 698
Обязательства по финансовой аренде	9 383	5 420
Итого долгосрочных заимствований	1 094 193	821 569
Краткосрочные заимствования		
Кредиты от банков	16 208	13 967
Займы от связанных сторон (Примечание 28)	108 792	222
Займы от других компаний и физических лиц	9 268	-
Обязательства по финансовой аренде	1 070	696
Итого краткосрочных заимствований	135 338	14 885
Итого заимствований	1 229 531	836 454

15 Заимствования (продолжение)

Подробная информация по заимствованиям по состоянию на 31 декабря 2011 года представлена ниже:

Название кредитора	Кредитная линия	Балансо- вая стоимость	Валюта	Договорная	процентная ставка, % в год	Условия погашения	Инвестиционная собственность, переданная в залог
Аареал Банк (Aareal Bank)	Кредитный договор от 20 июля 2007 г.	523 639	долл. США	7.08%	уплачивается ежекварталь- но	ежеквартальны ми взносами до 29 августа 2014 г.	КРУГОЗОР, ФАБРИКА СТАНИСЛАВСКО ГО, АВИОН, ЛЕФОРТ
Аареал Банк (Aareal Bank)	Кредитный договор от 20 июля 2007 г.	24 103	долл. США	3-месячный LIBOR+ 4,00%	уплачивается ежекварталь- но	до 29 августа 2014 г.	
Аареал Банк (Aareal Bank)	Кредитный договор от 20 июля 2007 г.	682	долл. США	7,08%	уплачивается ежекварталь- но	до 29 августа 2014 г.	
Банк «Открытие»	Кредитный договор от 10 сентября 2010 г.	59 394	долл. США	12,5%	уплачивается ежемесячно с 30 апреля 2012 г.	до 10 сентября 2012 г.	ЛАЙТХАУС
Банк «Открытие» (Петровский)	Кредитный договор от 10 сентября 2010 г.	39 102	долл. США	12,5%	уплачивается ежекварталь- но	до 10 сентября 2012 г.	ЛАЙТХАУС
ЮниКредит Банк Австрия АГ (UniCredit Bank Austria AG)	Кредитный договор от 31 октября 2007 г.	7 881	долл. США	1-месячный LIBOR+ 3,25%	уплачивается ежемесячно	до 31 декабря 2013 г.	ВИВАЛЬДИ ПЛАЗА
ЮниКредит Банк Австрия АГ (UniCredit Bank Austria AG)	Кредитный договор от 31 октября 2007 г.	182 957	долл. США	3-месячный LIBOR+ 3,9%	уплачивается ежекварталь- но	до 31 декабря 2013 г.	
ТрансКредит Банк	Кредитный договор от 29 апреля 2011 г.	84 115	долл. США	3-месячный LIBOR+ 8,25%	уплачивается ежемесячно	до 29 апреля 2014 г.	ОЛИМПИА
ВТБ Капитал ПЛК (VTB Capital PLC)	Кредитный договор от 30 декабря 2011 г.	111 873	долл. США	3-месячный LIBOR+6,25 % + 4,35% (капитализи рованный процент)	уплачивается ежекварталь- но	до 30 декабря 2014 г.	
ВТБ Капитал (Франция) С.А./ VTB Capital (France) S.A.	Кредитный договор от 30 декабря 2011 г.	144 601	долл. США	3-месячный LIBOR+ 5,5%	уплачивается ежекварталь- но	ежеквартальны ми взносами до 5 июля 2017 г.	ЛЕСНАЯ ПЛАЗА
Валтамера Лтд/ 'Valtamera Ltd'	Кредитный договор от 22 февраля 2011 г.	5 382	долл. США	9,0%	уплачивается в срок окончания	до 22 февраля 2012 г.	
ФК «Открытие»	Кредитный договор от 17 марта 2008 г.	22 278	долл. США	9,0%	уплачивается в срок окончания	до 31 декабря 2013 г.	
О1 Траст Сервисиз (O1 Trust Services)	Кредитный договор от 19 декабря 2011 г.	8 000	долл. США	12,0%	уплачивается в срок окончания	до 15 января 2012 г.	
О1 Груп Оверсиз (O1 Group Overseas)	Кредитный договор от 30 декабря 2010 г.	1 185	долл. США	8,0%	уплачивается в срок окончания	до 30 июня 2012 г.	
Шишкин П.В.	Кредитный договор от 01 ноября 2011 г.	3 669	долл. США	3,3%	уплачивается в срок окончания	до 1 февраля 2012 г.	
Миан ЮК (Mian UK)	Кредитный договор от 02 марта 2010 г.	217	руб.	5,5%	уплачивается в срок окончания	до 31 декабря 2012 г.	
Обязательства по финансовой аренде		10 453	руб.				
Итого заимствований		1 229 531					

15 Заимствования (продолжение)

Подробная информация по заимствованиям по состоянию на 31 декабря 2010 года представлена ниже:

Название кредитора	Кредитная линия	Балансовая стоимость	Валюта	Договорная ставка, % в год	Условия погашения	Инвестиционная собственность, переданная в залог
Аареал Банк (Aareal Bank)	Кредитный договор от 20 июля 2007 г.	217 786	долл. США	7,23% уплачивается ежеквартально	равными ежеквартальными взносами до 29 августа 2014 г.	КРУГОЗОР, ФАБРИКА СТАНИСЛАВСКОГО, АВИОН, ЛеФОРТ, ГАММА
Аареал Банк (Aareal Bank)	Кредитный договор от 20 июля 2007 г.	133 663	долл. США	3-месячный LIBOR+4,15% уплачивается ежеквартально	равными ежеквартальными взносами до 29 августа 2014 г.	
Аареал Банк (Aareal Bank)	Кредитный договор от 20 июля 2007 г.	182 613	долл. США	3-месячный LIBOR+4,15% уплачивается ежеквартально	равными ежеквартальными взносами до 29 августа 2014 г.	
Аареал Банк (Aareal Bank)	Кредитный договор от 20 июля 2007 г.	35 624	долл. США	4,452% уплачивается ежеквартально	до 29 августа 2014 г.	
Аареал Банк (Aareal Bank)	Кредитный договор от 20 июля 2007 г.	683	долл. США	7,230% уплачивается ежеквартально	до 29 августа 2014 г.	
Банк «Открытие»	Кредитный договор от 10 сентября 2010 г.	41 175	долл. США	12,5% уплачивается ежемесячно	до 10 сентября 2012 г.	ЛАЙТХАУС
Банк «Открытие» (Петровский)	Кредитный договор от 10 сентября 2010 г.	16 063	долл. США	12,5% уплачивается ежеквартально	до 10 сентября 2012 г.	ЛАЙТХАУС
ЮниКредит Банк Австрия АГ (UniCredit Bank Austria AG)	Кредитный договор от 31 октября 2007 г.	86 039	долл. США	1-месячный LIBOR+3,25% уплачивается ежемесячно	до 31 декабря 2013 г.	ВИВАЛЬДИ ПЛАЗА
ЮниКредит Банк Австрия АГ (UniCredit Bank Austria AG)	Кредитный договор от 31 октября 2007 г.	96 011	долл. США	4,2% уплачивается ежеквартально	до 31 декабря 2013 г.	
ФК «Открытие»	Кредитный договор от 17 марта 2008 г.	20 460	долл. США	20,0% уплачивается в срок окончания	до 31 декабря 2013 г.	
Миан ЮК (Mian UK)	Кредитный договор от 17 марта 2009 г.	221	руб.	5,5% уплачивается в срок окончания	до 31 декабря 2012 г.	
Обязательства по финансовой аренде	Обязательство по финансовой аренде	6 116	руб.			
Итого заимствований		836 454				

Группа несет ответственность по ряду финансовых обязательств (ковенант), которые относятся к заимствованиям Группы, включая следующие ключевые соотношения и индексы:

- Соотношение стоимости кредита и стоимости актива представляет 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;

15 Заимствования (продолжение)

- Коэффициенты покрытия обслуживания долга представлены двумя различными видами коэффициентов:
 - выраженных как отношение чистого арендного дохода Группы или ее дочерних компаний, ожидаемого в течение следующего 12-месячного периода и совокупности всех платежей, причитающихся к оплате Группой или ее дочерними компаниями за указанный период;
 - выраженных как отношение чистого арендного дохода Группы или ее дочерних компаний ожидаемого в течение следующего 12-месячного периода и величины основной суммы долга и суммы процентов, уплачиваемых по конкретному кредитному договору за указанный период;
- Коэффициенты достаточности собственных средств равны процентному соотношению собственных средств и совокупной суммы долга; и
- Минимальные показатели собственных средств.

Группа соблюдала финансовые обязательства (ковенанты) по состоянию на 31 декабря 2011 года и 2010 года.

Кроме этого, Группа должна соблюдать ряд различных нефинансовых обязательств.

В 2011 и 2010 годы Группа нарушала некоторые нефинансовые обязательства по кредитной линии от банка ЮниКредит Банк АГ/UniCredit Bank Austria AG. Группа получила от банка ЮниКредит Банк АГ/UniCredit Bank Austria AG освобождения в отношении таких нарушений, и по состоянию на 31 декабря 2011 года и 2010 года она соблюдала все обязательства.

Обязательства по финансовой аренде относятся к договорам операционной аренды. Сверка между совокупными будущими минимальными арендными платежами и их текущей стоимостью представлена ниже:

<i>В тысячах долларов США</i>	31 декабря 2011 г.	31 декабря 2010 г.
Минимальные арендные платежи:		
- не более одного года	1 133	744
- более одного года и менее 5 лет	4 675	2 911
- более 5 лет	37 542	19 144
Итого минимальных арендных платежей	43 350	22 799
За вычетом будущих платежей по финансированию	(32 897)	(16 683)
Текущая стоимость минимальных арендных платежей	10 453	6 116

По состоянию на 31 декабря 2011 года процентная ставка, предусмотренная в договорах аренды, составила 10,8% (31 декабря 2010 года: 11,3%).

16 Торговая и прочая кредиторская задолженность

<i>В тысячах долларов США</i>	31 декабря 2011 г.	31 декабря 2010 г.
Кредиторская задолженность по затратам в отношении объектов инвестиционной собственности	20 751	31 512
Кредиторская задолженность по приобретению дополнительных долей участия в дочерних и ассоциированных компаниях	5 170	12 615
Кредиторская задолженность по НДС и прочие налоги, кроме налога на прибыль	23 833	4 386
Кредиторская задолженность перед связанными сторонами по покупке долга (Примечание 28)	-	4 653
Авансы, полученные за продажу запасов	-	6 392
Авансы, полученные за продажу внеоборотных активов, классифицируемых как удерживаемые для продажи (Примечание 14)	32 500	-
Кредиторская задолженность перед акционером (Примечания 17 и 28)	30 000	-
Кредиторская задолженность по вознаграждениям за профессиональные услуги	883	682
Расчеты с персоналом	17	23
Прочее	348	900
Итого торговой и прочей кредиторской задолженности	113 502	61 163

По состоянию на 31 декабря 2011 года кредиторская задолженность по НДС и прочим налогам, кроме налога на прибыль, включала в себя 21 391 тыс. долл. США по НДС, относящемуся к реструктуризации права собственности по определенным объектам Группы.

17 Акционерный капитал

Акционерный капитал, разрешенный к выпуску, выпущенный и полностью оплаченный, составляет:

<i>В тысячах долларов США</i>	Количество акций	Номинальная сумма	Добавочный капитал	Взнос акционеров	Итого
Остаток на 24 августа 2010 г.	-	-	-	-	-
Выпуск акций	13 000	18	504 583	-	504 601
Взнос акционера	-	-	-	61 359	61 359
Итого акционерного капитала на 31 декабря 2010 г.	13 000	18	504 583	61 359	565 960
Уменьшение капитала	-	-	(36 017)	(61 359)	(97 376)
Итого акционерного капитала на 31 декабря 2011 г.	13 000	18	468 566	-	468 584

По состоянию на 31 декабря 2011 года общее количество разрешенных к выпуску обыкновенных акций составляло 13 000 акций по номинальной стоимости 1 евро за акцию (31 декабря 2010 года: 13 000 акций). Все выпущенные обыкновенные акции имеют номинальную стоимость в 1 евро за акцию, и предоставляют один голос на каждую акцию.

Добавочный капитал представляет собой превышение полученного вознаграждения над номинальной стоимостью выпущенных акций. Добавочный капитал не подлежит распределению путем дивидендов.

29 декабря 2011 года Совет директоров предложил, а акционеры Компании приняли единогласное решение об уменьшении добавочного капитала на сумму 36 017 тыс. долл. США и взноса акционеров на 61 359 тыс. долл. США. Уменьшение было урегулировано путем передачи финансовых инструментов 29 декабря 2011 года. Уменьшение добавочного капитала подлежало утверждению Окружным судом г. Никосии. 21 марта 2012 года Окружной суд г. Никосии утвердил решение об уменьшении добавочного капитала и 28 марта 2012 года Секретарь Компании подал решение Регистратору компаний.

17 Акционерный капитал (продолжение)

29 декабря 2011 года 67 376 тыс. долл. США, подлежащие уплате акционерам в отношении вышеуказанного уменьшения капитала, были взаимозачтены против займа компании «О1 Групп Лимитед» (Примечание 1). Оставшийся баланс в 30 000 тыс. долл. США оставался невыплаченным на 31 декабря 2011 года (Примечание 16).

2 марта 2012 года Компания приняла решение о том, что разрешенный к выпуску и выпущенный акционерный капитал Компании в 13 тысяч евро, разделенный на 13 000 акций по 1 евро каждая, будет подразделен на 1 300 000 акций по 0,01 евро каждая. В ту же дату Компания приняла решение о том, что разрешенный к выпуску акционерный капитал Компании должен быть увеличен с 13 тысяч евро, разделенных на 1 300 000 акций по 0,01 евро каждая, до 2 000 евро, разделенных на 200 000 000 акций по 0,01 евро каждая, путем добавления 198 700 000 обыкновенных акций по 0,01 евро каждая.

2 марта 2012 года Компания выпустила 48 700 000 обыкновенных акций по 0,01 евро каждая по номинальной стоимости и 193 544 обыкновенных акций по 0,01 евро каждая с премией в 10,4149 евро каждая. Общая сумма выпуска составила 2 505 тысяч евро (3 311 тыс. долл. США). Информацию об акциях Компании, находящихся в собственности членов Совета директоров Компании, приведена в Примечании 28.

18 Операционные расходы по инвестиционной собственности

	Год, закончившийся 31 декабря 2011 г.	Период с 24 августа 2010 г. по 31 декабря 2010 г.
<i>В тысячах долларов США</i>		
Платежи за управление собственностью	8 854	791
Уборка и коммунальные услуги	5 360	378
Налог на имущество	3 930	335
Ремонт и обслуживание	417	34
Страхование	275	62
Прочее	107	20
Итого операционных расходов по инвестиционной собственности	18 943	1 620

Информация по операциям со связанными сторонами представлена в Примечании 28.

19 Общие и административные расходы

	Год, закончившийся 31 декабря 2011 г.	Период с 24 августа 2010 г. по 31 декабря 2010 г.
<i>В тысячах долларов США</i>		
Затраты на оплату труда и премии	2 430	50
Выплаты на основе акций (Примечаний 25)	11	-
Отчисления в социальные фонды	205	9
Профессиональные услуги	5 589	1 616
Торговые комиссионные	1 138	122
Маркетинг и реклама	958	12
Списание малоценных предметов	822	1
Аренда, уборка и коммунальные услуги	529	27
Комиссия банка	465	42
Амортизация (Прим. 8)	451	52
Страхование	435	2
Ремонт и обслуживание	341	-
Расходы по аренде земли	238	53
Командировки	90	-
Информационные услуги	70	3
Прочее	1 501	106
Итого общих и административных расходов	15 273	2 095

19 Общие и административные расходы (продолжение)

Затраты на профессиональные услуги, указанные выше, включают в себя вознаграждения в сумме 67 тыс. долл. США (период с 24 августа 2010 года по 31 декабря 2010 года: 42 тыс. долл. США) за аудиторские услуги и 3 тыс. долл. США (период с 24 августа 2010 года по 31 декабря 2010 года: 4 тыс. долл. США) за услуги по налоговому консультированию, выставленные аудиторской фирмой Компании.

В 2011 и 2010 году расходы по персоналу не капитализировались в запасах, основных средствах и инвестиционной собственности. Информация о выплатах на основе акций, представлена в Примечании 25.

Информация по операциям со связанными сторонами представлена в Примечании 28.

20 Финансовые доходы и финансовые расходы

	Прим	Год, закончившийся 31 декабря 2011 г.	Период с 24 августа 2010 г. по 31 декабря 2010 г.
<i>В тысячах долларов США</i>			
Процентный доход по выданным займам		2 535	48
Чистый доход от производных инструментов	25	-	1 336
Прочее		-	51
Итого финансовых доходов		2 535	1 435
Процентный расход по заимствованиям (исключая обязательство по финансовой аренде)		60 439	7 214
Процентный расход по начислению процента на депозиты арендаторов		4 393	124
Финансовая выплата по арендным обязательствам		820	49
Чистый убыток от производных инструментов		860	-
Влияние справедливой стоимости на первоначальное признание заимствований		1 771	-
Итого финансовых расходов		68 283	7 387
За вычетом затрат на финансирование, капитализированных в себестоимости инвестиционной собственности	9	(15 947)	(666)
Итого финансовых расходов, признаваемых в прибылях и убытках		52 336	6 721
Чистые финансовые расходы, признаваемые в прибылях и убытках		(49 801)	(5 286)

Информация по операциям со связанными сторонами представлена в Примечании 28.

21 Налог на прибыль

Расходы по налогу на прибыль включают в себя следующее:

	Год, закончившийся 31 декабря 2011 г.	Период с 24 августа 2010 г. по 31 декабря 2010 г.
<i>В тысячах долларов США</i>		
Текущий налог	10 281	3 151
Отложенный налог	2 188	5
Расходы по налогу на прибыль за период	12 469	3 156

Ставка налога на прибыль, применяемая к большей части прибыли Группы (Российская Федерация), составляет 20%. Ставка налога на прибыль для компаний Группы, осуществляющих деятельность на Кипре составляет 10%.

21 Налог на прибыль (продолжение)

Ниже представлена сверка расчетных и фактических расходов по налогу на прибыль.

<i>В тысячах долларов США</i>	Год, закончившийся 31 декабря 2011 г.	Период с 24 августа 2010 г. по 31 декабря 2010 г.
Прибыль до налогообложения	288 308	98 058
Расчетная сумма расхода по налогу на прибыль по установленной законом ставке 10%:	28 831	9 806
Налоговый эффект расходов, не уменьшающих налогооблагаемую базу, и доходов, не включаемых в налогооблагаемую базу:		
- Чистый доход от корректировки справедливой стоимости инвестиционной собственности (Примечание 4)	(29 178)	(9 923)
- Непризнанные налоговые убытки будущих периодов, относящиеся к операционным компаниям, владеющим инвестиционной собственностью	9 559	-
- Расходы, не уменьшающие налогооблагаемую базу	4 934	2 168
- Необлагаемая налогом прибыль	(3 842)	-
- Чистые убытки/(прибыли), полученные в юрисдикциях с низкими налогами	933	-
- Чистое воздействие различий налоговых ставок в разных юрисдикциях	(2 714)	1 105
- Изменение начисления обязательств за предыдущие периоды	2 359	-
- Прочее	1 587	-
Расходы по налогу на прибыль за период	12 469	3 156

Различия между МСФО и предусмотренными законодательством налогами приводят к определенным временным разницам между балансовой стоимостью определенных активов и обязательств для целей финансовой отчетности и их налогооблагаемыми базами. Поскольку эти различия, в основном, относятся к деятельности на территории Российской Федерации, налоговый эффект изменений этих временных разниц учитывается, в основном, по ставке 20%.

Группа не учитывает отложенный налог на прибыль по разницам между балансовой стоимостью ее инвестиционной собственности и ее налоговой базой. См. в примечании 4 детальное описание данного суждения в применении учетной политики.

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

21 Налог на прибыль (продолжение)

В соответствии с МСФО (IAS) 12 «Налоги на прибыль», Группа не учитывает активы/обязательства по отложенному налогообложению, возникающие от первоначального признания активов/обязательств по сделке, которая (1) не является объединением бизнесов, и (2) в момент сделки не воздействует ни на учетную прибыль, ни на налогооблагаемую прибыль.

	24 августа 2010 г.	Отнесе- но на/ (удержа- но из) прибы- лей и убытков	Резуль- тат пересчета в валюту пред- ставле- ния отчет- ности	31 декабря 2010 г.	Отнесе- но на/ (удержа- но из) прибы- лей и убытков	Резуль- тат пересче- та в валюту представ- ления отчет- ности	31 декабря 2011 г.
<i>В тысячах долларов США</i>							
Налоговый эффект вычитаемых временных разниц	-	532	(2)	530	(550)	20	-
Отложенные налоговые активы	-	532	(2)	530	(550)	20	-
Налоговый эффект налогооблагаемых временных разниц							
Депозиты арендаторов	-	-	-	-	(504)	44	(460)
Начисления	-	-	-	-	(604)	53	(551)
Заимствования	-	-	-	-	(203)	18	(185)
Прочее	-	(537)	3	(534)	(327)	55	(806)
Отложенные налоговые обязательства	-	(537)	3	(534)	(1 638)	170	(2 002)
Итого чистых отложенных налоговых обязательств	-	(5)	1	(4)	(2 188)	190	(2 002)

При существующей структуре Группы и российской налоговом законодательстве, 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 организации и одному и тому же налоговому органу.

22 Прибыль на акцию

Базовая прибыль на акцию рассчитывается путем деления прибыли или убытка, причитающегося акционерам Компании, на средневзвешенное количество выпущенных обыкновенных акций, имевшихся в обращении в течение периода.

У Компании отсутствуют обыкновенные акции с потенциальным разводняющим эффектом, следовательно, разводненная прибыль на акцию равна базовой прибыли на акцию.

Количество акций, используемых для расчета прибыли на акцию, корректируется на следующее изменение акционерного капитала, которое было проведено 2 марта 2012 года (Примечание 17): (1) преобразование 13 000 акций с номиналом в 1 евро каждая в 1 300 000 акций с номиналом в 0,01 евро каждая, и (2) выпуск существующим акционерам по номинальной стоимости 48 700 000 обыкновенных акций с номиналом в 0,01 евро каждая, что привело к применению к средневзвешенному среднему количеству выпущенных обыкновенных акций конверсионного коэффициента 38,43, рассчитанного на основе количества акций до и после выпуска, а также консолидированного капитала Группы, принадлежащего акционерам, по состоянию на 31 декабря 2011 года, скорректированного на выпуск.

22 Прибыль на акцию (продолжение)

Прибыль на акцию была рассчитана следующим образом:

<i>В тысячах долларов США (за исключение количества акций)</i>	Год, закончившийся 31 декабря 2011 г.	Период с 24 августа 2010 г. по 31 декабря 2010 г.
Прибыль за период, причитающаяся акционерам Компании	275 853	94 896
Средневзвешенное количество выпущенных обыкновенных акций (скорректировано на изменения акционерного капитала 2 марта 2012 г. (Примечание 17))	49 958 497	20 463 769
Прибыль на обыкновенную акцию, причитающаяся акционерам Компании, базовая и разводненная (в долларах США на акцию)	5,52	4,64

23 Управление финансовыми рисками

Функция управления рисками в Группе осуществляется в отношении финансовых рисков (кредитного риска, риска ликвидности и рыночного риска, 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 подвержена кредитному риску, а именно риску того, что одна сторона по финансовому инструменту принесет другой стороне финансовый убыток, так как не сможет исполнить свое обязательство. Подверженность Группы кредитному риску отражается в балансовых суммах соответствующих финансовых инструментов.

Максимальная подверженность Группы кредитному риску была следующая:

<i>В тысячах долларов США</i>	Прим.	31 декабря 2011 г.	31 декабря 2010 г.
Займы выданные	28	22 910	11 002
Торговая и прочая дебиторская задолженность	12, 14	21 432	31 259
Денежные средства и их эквиваленты	13, 14	52 195	54 646
Гарантии выданные	25, 28	56 100	167 200
Итого максимальная подверженность кредитному риску		152 637	264 107

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.

Максимальная концентрация кредитных рисков относится к сделкам с организациями, контролируруемыми Основным контролирующим акционером (Примечание 1). По состоянию на 31 декабря 2011 года (1) имелись непогашенные займы на сумму 14 483 тыс. долл. США, выданные компанией «О1 Груп Лимитед» (31 декабря 2010 года: 11 002 тыс. долл. США), а также (2) гарантии, выданные на сумму 56 100 тыс. долл. США (31 декабря 2010 года: 167 200 тыс. долл. США), выданные в отношении обязательств перед компанией «О1 Груп Лимитед». Группа полагает, что этот риск смягчается (1) устойчивым финансовым положением компании «О1 Груп Лимитед» и (2) поддержкой Основным контролирующим акционером деятельности компании «О1 Груп Лимитед» и Группы. Кроме этого, на 31 декабря 2011 года обязательства Группы перед непосредственными акционерами составляли 30 000 тыс. долл. США (31 декабря 2010 года: нет) (Примечание 16), и это дополнительно смягчало кредитный риск, относящейся к указанной выше задолженности.

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 Управление финансовыми рисками (продолжение)**Риск ликвидности**

Риск ликвидности определяется как риск того, что организация столкнется с трудностями при исполнении финансовых обязательств. Группа подвержена риску в связи с ежедневной необходимостью использования имеющихся денежных средств. Риск ликвидности управляет высшее руководство 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;
- Соотношение между займами и оцененной стоимостью по доходным проектам между 55% (удовлетворительно) и 65% (максимально); и
- Средний срок погашения займа должен превышать 3 года.

В таблице ниже представлены обязательства по состоянию на 31 декабря 2011 года 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 уплате 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.

Ниже представлен анализ сроков исполнения финансовых обязательств по состоянию на 31 декабря 2011 года:

	Балансо- вая стои- мость	Договор- ное движе- ние денеж- ных средств	Менее 1 года	1-3 года	3-5 лет	Более 5 лет
<i>В тысячах долларов США</i>						
Заимствования	1 229 531	1 511 878	198 800	1 118 883	36 325	157 870
Депозиты арендаторов	28 578	39 492	6 454	12 834	7 778	12 426
Производные финансовые инструменты	10 918	10 562	10 562	-	-	-
Торговая и прочая кредиторская задолженность, исключая налоги к уплате и авансы полученные	57 169	57 169	57 169	-	-	-
Финансовые обязательства, непосредственно связанные с внеоборотными активами, удерживаемыми для продажи	12 248	12 248	47	12 178	23	-
Гарантии выданные	56 100	56 100	56 100	-	-	-
Итого потенциальные будущие платежи по финансовым обязательствам	1 394 544	1 687 449	329 132	1 143 895	44 126	170 296

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 Управление финансовыми рисками (продолжение)

Ниже представлен анализ сроков исполнения финансовых обязательств по состоянию на 31 декабря 2010 года:

	Балансо- вая стои- мость	Договор- ное движение денеж- ных средств	Менее 1 года	1-3 года	3-5 лет	Более 5 лет
<i>В тысячах долларов США</i>						
Заимствования	836 454	967 851	48 634	349 857	550 216	19 144
Депозиты арендаторов	18 091	25 958	4 307	13 895	4 193	3 563
Производные финансовые инструменты	3 851	3 890	3 890	-	-	-
Торговая и прочая кредиторская задолженность, исключая налоги к уплате и авансы полученные	50 385	50 385	50 385	-	-	-
Гарантии выданные	167 200	167 200	-	167 200	-	-
Итого потенциальные будущие платежи по финансовым обязательствам	1 075 981	1 215 284	107 216	530 952	554 409	22 707

В дополнение к представленным выше потенциальным будущим платежам по финансовым обязательствам, Группа имеет определенные инвестиционные обязательства, раскрытые в Примечании 25.

Рыночный риск

Группа подвергается рыночным рискам. Рыночные риски возникают, в основном, из открытых позиций по иностранным валютам и из процентных активов и обязательств, все из которых подвергаются общим и специфическим рыночным колебаниям.

Валютный риск

Валютный риск представляет собой риск колебаний стоимости финансовых инструментов по причине изменений курсов валют. Группа подвергается воздействиям колебаний действующих курсов обмена иностранных валют на ее финансовое положение и на движение денежных средств.

Группа ограничивает эту подверженность влиянию валютного риска, обеспечивая деноминацию большинства арендных платежей и большинства заимствований в долларах США.

23 Управление финансовыми рисками (продолжение)

В таблице ниже приводится анализ подверженности Группы риску обменных курсов иностранных валют по состоянию на конец отчетного периода:

	31 декабря 2011 г.			31 декабря 2010 г.		
	Доллары США	Евро	Рубли	Доллары США	Евро	Рубли
<i>В тысячах долларов США</i>						
Денежные финансовые активы						
Займы выданные	22 882	-	28	11 002	-	-
Денежные средства и их эквиваленты	29 512	33	22 130	33 854	84	20 708
Торговая и прочая дебиторская задолженность	19 548	435	-	30 741	-	518
Производные финансовые инструменты	1 103	-	-	-	-	-
Финансовые активы, непосредственно связанные с внеоборотными активами, удерживаемыми для продажи	1 449	-	520	-	-	-
Итого денежных финансовых активов	74 494	468	22 678	75 597	84	21 226
Денежные финансовые обязательства						
Заимствования	(1 218 861)	-	(10 670)	(830 117)	-	(6 337)
Депозиты арендаторов	(28 578)	-	-	(18 091)	-	-
Производные финансовые инструменты	(10 918)	-	-	(3 851)	-	-
Торговая и прочая кредиторская задолженность, исключая налоги к уплате и авансы полученные	(49 603)	(298)	(7 268)	(33 426)	(5 522)	(11 437)
Финансовые обязательства, непосредственно связанные с внеоборотными активами, удерживаемыми для продажи	(12 232)	-	(16)	-	-	-
Итого денежных финансовых обязательств	(1 320 192)	(298)	(17 954)	(885 485)	(5 522)	(17 774)
Чистая балансовая позиция	(1 245 698)	170	4 724	(809 888)	(5 438)	3 452
Чистая балансовая позиция за вычетом справедливой стоимости производных инструментов в иностранных валютах	(1 246 801)	170	4 724	(809 888)	(5 438)	3 452
Производные финансовые инструменты	51 000	-	(49 897)	-	-	-
Чистая балансовая позиция и позиция по производным инструментам	(1 195 801)	170	(45 173)	(809 888)	(5 438)	3 452

Суммы в отношении производных финансовых инструментов, отражают справедливую стоимость на конец отчетного периода соответствующей валюты, которую Группа согласилась купить (актив) или продать (обязательство) до взаимозачета позиций и платежей с контрагентом. Суммы по валютам приведены в валовых показателях. Чистый итог представляет справедливую стоимость валютных производных финансовых инструментов.

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

23 Управление финансовыми рисками (продолжение)

Основные операционные организации Группы в качестве функциональной валюты имеют российский рубль (Примечание 4). Ниже в таблице представлен анализ чувствительности прибылей/убытков до налогообложения организаций Группы, имеющих российский рубль в качестве функциональной валюты, к обоснованно возможным изменениям обменных курсов, применяемых на отчетную дату, по отношению к российскому рублю, все прочие переменные остаются неизменными:

<i>В тысячах долларов США</i>	31 декабря 2011 г.	31 декабря 2010 г.
<i>Влияние на прибыли и убытки до налогообложения:</i>		
Укрепление доллара США к российскому рублю на 10%	(90 676)	(62 779)
Ослабление доллара США к российскому рублю на 10%	90 676	62 779
<i>Влияние на капитал</i>		
Укрепление доллара США к российскому рублю на 10%	(78 019)	(55 961)
Ослабление доллара США к российскому рублю на 10%	78 019	55 961

Риск процентной ставки

Колебания рыночных процентных ставок оказывают влияние на финансовое положение и потоки денежных средств Группы. Процентная маржа может увеличиваться как результат таких изменений, но может и уменьшаться или создавать убытки в случае наступления неожиданных колебаний.

В таблицах ниже представлены совокупные суммы финансовых активов и обязательств Группы по балансовым стоимостям, разбитые на категории в зависимости от более раннего из следующего: пересмотра контрактных сроков процентов или наступления сроков исполнения:

<i>В тысячах долларов США</i>	Менее 1 года	1-5 лет	Более 6 лет	Итого
31 декабря 2011 г.				
Итого финансовых активов	92 085	5 555	-	97 640
Итого финансовых обязательств	221 392	992 702	124 350	1 338 444
Чистая чувствительность к изменению процентных ставок на 31 декабря 2011 г.	(129 307)	(987 147)	(124 350)	(1 240 804)
31 декабря 2010 г.				
Итого финансовых активов	96 907	-	-	96 907
Итого финансовых обязательств	72 329	831 847	4 605	908 781
Чистая чувствительность к изменению процентных ставок на 31 декабря 2010 г.	24 578	(831 847)	(4 605)	(811 874)

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

	31 декабря 2011 г.		31 декабря 2010 г.	
	Контрактная ставка	Действующая ставка	Контрактная ставка	Действующая ставка
Торговая и прочая дебиторская задолженность	-	-	-	-
Кредиты от банков (все в долл. США и руб.)	7,3%	7,2%	5,1%	5,4%
Займы от прочих компаний (все в долл. США и руб.)	9,0%	9,0%	19,8%	20,0%
Обязательства по финансовой аренде (все в руб.)	-	10,8%	-	11,3%
Депозиты арендаторов (все в долл. США)	-	9,5%	-	12,3%

Для минимизации риска процентных ставок Группа стремится:

- поддерживать средние процентные ставки ниже ожидаемых ставок капитализации, если проект будет с большим внешним финансированием;
- поддерживать оптимальное сочетание плавающих и фиксированных ставок по всем финансовым обязательствам;
- использовать свопы плавающих процентных ставок в фиксированные процентные ставки. Экономическим эффектом таких свопов процентных ставок является конвертирование из плавающих ставок в фиксированные ставки (Примечания 15 и 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.

23 Управление финансовыми рисками (продолжение)

Основной риск процентной ставки Группы относится к ее заимствованиям. В основном, этот риск возникает в результате (1) первоначального заимствования по плавающим ставкам и (2) потребности в рефинансировании заимствований с наступающими сроками погашения. По состоянию на 31 декабря 2011 года, если бы процентные ставки по заимствованиям Группы были бы на 200 базовых пунктов выше (ниже), при неизменности всех остальных переменных, прибыль до налогообложения за год была бы на 24 405 тыс. долл. США меньше (больше). По состоянию на 31 декабря 2011 года, если бы ставка-ориентир (в основном, трехмесячный Libor) по заимствованиям Группы с плавающими ставками была бы на 200 базовых пунктов выше (ниже), при неизменности всех остальных переменных, прибыль до налогообложения за год была бы на 4 568 тыс. долл. США меньше (больше).

24 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 заинтересованным сторонам, 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.

Следуя предприятиям отрасли, 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. Чистый долг рассчитывается как заимствования, отраженные в консолидированном отчете о финансовом положении, за вычетом денежных средств и их эквивалентов. Суммарный капитал рассчитывается как собственные средства, отраженные в бухгалтерском балансе, плюс чистый долг.

<i>В тысячах долларов США</i>	31 декабря 2011 г.	31 декабря 2010 г.
Заимствования	1 229 531	836 454
За вычетом денежных средств и их эквивалентов	(51 675)	(54 646)
Чистая сумма долга	1 177 856	781 808
Итого собственных средств	774 875	661 058
Итого капитал	1 952 731	1 442 866
Коэффициент заемных средств	60,32%	54,18%

25 Условные и договорные обязательства и операционные риски

Судебные разбирательства. В ходе обычной деятельности в тот или иной момент времени против Группы могут подаваться иски. Основываясь на собственных оценках и внутренних профессиональных консультациях, руководство считает, что никакие существенные убытки по таким искам не будут понесены, и, соответственно, в настоящей консолидированной финансовой отчетности резервы на них не выделены.

Условные налоговые обязательства. Российское налоговое законодательство, введенное в действие или по существу введенное в действие по состоянию на конец отчетного периода, при применении к сделкам и деятельности Группы может иметь различающиеся толкования. Соответственно, налоговые позиции, принятые руководством, а также официальная документация, обосновывающая налоговые позиции, могут быть успешно оспорены соответствующими органами. Российское налоговое администрирование постепенно укрепляется, включая тот факт, что имеется высокая степень риска проверки налоговых сделок без очевидной коммерческой цели или с контрагентами, не соблюдающими налоговое законодательство. Налоговые периоды остаются открытыми для проверки соответствующими налоговыми органами на предмет уплаты налогов в течение трех календарных лет, предшествующих году, за который проводится проверка. В отдельных случаях проверки могут охватывать более длительные периоды.

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 Условные и договорные обязательства и операционные риски (продолжение)

Российское законодательство по трансфертному ценообразованию, введенное в действие в текущем периоде, действует в перспективе для новых сделок начиная с 1 января 2012 года. Оно вводит в действие существенные требования к отчетности и документации. Законодательство в области трансфертного ценообразования, применяемое к сделкам, совершенным до 31 декабря 2011 года включительно, также предусматривает право налоговых органов на осуществление корректировок в отношении трансфертного ценообразования и начисление дополнительных налоговых обязательств по всем контролируемым операциям в случае, если разница между ценой операции и рыночной ценой превышает 20%. Контролируемые сделки включают в себя сделки между взаимозависимыми сторонами согласно определению, содержащемуся в Налоговом кодексе РФ, все международные операции (независимо от того, осуществляются ли они между независимыми или связанными сторонами), сделки, при которых цены, используемые одним и тем же налогоплательщиком по аналогичным операциям, различаются более чем на 20% в течение короткого периода времени, а также бартерные операции. Существуют серьезные трудности в толковании и применении на практике законодательства по трансфертному ценообразованию. Существующие предыдущие судебные решения могут служить руководством, но они не являются юридически обязывающими в будущем для других судов или судов более высокого уровня.

Налоговые обязательства, возникающие в результате операций между компаниями, определяются на основе фактических цен, использовавшихся в таких операциях. Возможно, с развитием толкования правил трансфертного ценообразования, что такие трансфертные цены будут оспорены. Последствия такого оспаривания не могут быть оценены с достаточной степенью надежности, однако они могут быть существенными для финансовой позиции и (или) операций Группы в целом.

Группа включает в себя компании, зарегистрированные за пределами России. Налоговые обязательства Группы определяются на основании допущения, что эти компании не облагаются российским налогом на прибыль, поскольку они не имеют постоянного представительства в России. Такая интерпретация соответствующего законодательства может быть оспорена, однако, в настоящее время последствия этого не могут быть оценены с достаточной степенью надежности, однако они могут быть существенными для финансовой позиции и (или) операций Группы в целом.

Поскольку российское налоговое законодательство не дает конкретного руководства в определенных сферах, Группа в тот или иной момент времени принимает интерпретации таких неопределенных сфер, которые уменьшают общую налоговую ставку Группы. Хотя в настоящее время руководство считает, что принятые им налоговые позиции и разъяснения могут, вероятно, сохраниться, имеется риск того, что потребуются выделения ресурсов, если такие налоговые позиции и интерпретации будут оспорены соответствующими органами. Последствия такого оспаривания не могут быть оценены с достаточной степенью надежности, однако они могут быть существенными для финансовой позиции и (или) операций Группы в целом.

В дополнение к упомянутым выше вопросам, по оценке руководства Группы, по состоянию на 31 декабря 2011 года Группа имела прочие возможные обязательства по рискам, не являющимся маловероятными налоговыми рисками, на сумму в 68 000 тыс. долл. США. Эти риски, в основном, относятся к сделкам между компаниями в рамках Группы. После мер по реструктурированию Группы, предпринятых в 2012 году, вышеуказанная сумма была уменьшена приблизительно на 62 000 тыс. долл. США. Эти риски представляют собой оценки, возникающие из неопределенностей в толковании действующего законодательства и требований соответствующей документации. Руководство будет решительно защищать позиции и интерпретации Группы, применявшиеся при определении налогов, признанных в настоящей консолидированной финансовой отчетности, если они будут оспариваться властями.

Обязательства инвестиционного характера. По состоянию на 31 декабря 2011 и 2010 года Группа имела контрактные обязательства по капитальным вложениям в отношении строящихся офисных зданий на сумму 43 438 тыс. долл. США (31 декабря 2010 года: 40 749 тыс. долл. США). Группа уже выделила необходимые ресурсы в отношении этих обязательств. Группа полагает, что будущая чистая прибыль и финансирование будут достаточны для покрытия этого и аналогичных обязательств.

25 Условные и договорные обязательства и операционные риски (продолжение)

Инвестиционные обязательства Группы, относящиеся к отделке вновь построенных объектов, на 31 декабря 2011 года составляли приблизительно 23 400 тыс. долл. США (31 декабря 2010 года: нет).

16 ноября 2011 года Группа заключила с третьей стороной соглашение о приобретении группы компаний, владеющих зданием «Серебряный город» в г. Москве, а также правами аренды на соответствующий земельный участок. «Серебряный город» представляет собой офисное здание Класа А, расположенное в центральном административном округе г. Москвы. Чистая арендуемая площадь объекта составляет 41 661 квадратный метр. Цена покупки находится в пределах от 261 000 тыс. евро (эквивалент 337 708 тыс. долл. США по состоянию на 31 декабря 2011 года) до 270 000 евро (эквивалент 349 353 тыс. долл. США по состоянию на 31 декабря 2011 года), в зависимости от уровней занятости на дату совершения сделки, с учетом определенных корректировок. По состоянию на 31 декабря 2011 года и на дату выпуска настоящей консолидированной финансовой отчетности предварительные условия, относящиеся к настоящей сделке, не были выполнены.

Заложенные активы и активы с ограничением по использованию. По состоянию на 31 декабря 2011 года инвестиционная собственность и соответствующие арендованные земельные участки со справедливой стоимостью в 2 046 471 тыс. долл. США находились в залоге по заимствованиям (31 декабря 2010 года: 1 468 078 тыс. долл. США) (Примечания 9, 14 и 15). По состоянию на 31 декабря 2010 года основные средств с балансовой стоимостью в 14 678 тыс. долл. США находились в залоге в качестве обеспечения по заимствованиям (Примечания 8 и 15). По состоянию на 31 декабря 2011 года заимствования были также обеспечены залогом будущего арендного дохода на сумму 725 101 тыс. долл. США (31 декабря 2010 года: 303 952 тыс. долл. США) (Примечания 9 и 15). По состоянию на 31 декабря 2011 года и 2010 года все акции Компании находились в залоге по гарантиям, выданным в отношении обязательств непосредственного акционера. Информацию по заложенным акциям дочерних компаний Группы также см. в Примечании 1.

Соблюдение особых условий (ковенант). Группа должна соблюдать определенные особые условия, в основном, связанные с заемными средствами. Несоблюдение этих особых условий может иметь негативные последствия для Группы, включающие рост стоимости заемных средств и объявление дефолта. См. Примечание 15.

План выплат, основанных на акциях. В 2011 году ряд директоров Компании получил право участия в плане выплат, основанных на акциях. В соответствии с этим планом на дату первичного публичного размещения и продажи акций Компании на фондовых биржах («IPO») этим директорам предоставляется некоторое число опционов, эквивалентных фиксированной сумме, основанной на цене акций Компании на дату IPO («Первоначальный опцион»). Если Компания готова к выходу на IPO, но Совет директоров Компании решает отложить IPO исключительно по причине неблагоприятных внешних условий, то директора получат количество опционов, эквивалентное фиксированной сумме, основанной на чистых активах Компании («Опцион до выхода на IPO»). Если предоставляется Опцион до выхода на IPO, то Первоначальный опцион не предоставляется. На последний день каждого календарного года после выхода на IPO и при условии достижения в соответствующем периоде всех целевых показателей по результатам деятельности, директорам предоставляются опционы в количестве, эквивалентном фиксированной сумме, основанной на рыночной цене акций на дату предоставления права участия в плане. На любую дату стоимость одного опциона равна стоимости одной акции.

Вступление в права на полученные опционы происходит равными частями четыре календарных года подряд после даты предоставления права, в годовщину предоставления права. Директор может исполнить опционы, по которым он уже вступил в права, и потребовать, чтобы Компания выплатила ему эквивалентную сумму, равную разнице (1) между рыночной стоимостью опционов на дату исполнения и (2) рыночной стоимостью опционов на дату предоставления. Если на дату исполнения рыночная стоимость акций неизвестна, то стоимость опциона рассчитывается на основе чистых активов Компании в соответствии с последней имеющейся годовой финансовой отчетностью Компании.

25 Условные и договорные обязательства и операционные риски (продолжение)

Если директор увольняется с этой должности, (1) этому директору опционы более не предоставляются и (2) этот директор будет иметь право на исполнение опционов, которые были ему предоставлены и в права на которые он вступил до даты исполнения, только до 31 декабря года следующего за годом увольнения. Если увольнение директора является результатом его ненадлежащего поведения, опционы, которые были ему предоставлены, но в права на которые он не вступил, незамедлительно аннулируются без выплаты какой-либо компенсации.

По состоянию на 31 декабря 2011 года обязательства, относящиеся к указанному плану, составляли 11 тыс. долл. США (Примечание 16) и были отражены в составе общих и административных расходов в прибылях и убытках (Примечание 19).

Производные финансовые инструменты. Производные финансовые инструменты в иностранных валютах и производные финансовые инструменты по свопу процентных ставок, по которым Группа заключила контракты, имеют потенциально благоприятные (активы) или неблагоприятные (обязательства) условия, являющиеся результатом колебаний рыночных процентных ставок, валютных курсов или иных переменных, имеющих отношения к их условиям. В тот или иной момент времени справедливые стоимости производных финансовых активов и обязательств могут существенно колебаться.

По состоянию на 31 декабря 2011 года Группа имела форвардный контракт в иностранной валюте на поставку 1 606 500 тыс. российских рублей в обмен на 51 000 тыс. долл. США с положительной справедливой стоимостью в 1 103 тыс. долл. США. По состоянию на 31 декабря 2011 года имела контракты на своп процентных ставок на основную сумму в 331 940 тыс. долл. США (31 декабря 2010 года: 321 297 тыс. долл. США), по которым Группа выплачивала фиксированную процентную ставку в обмен на плавающую процентную ставку. По состоянию на 31 декабря 2011 года отрицательная справедливая стоимость этих контрактов составляла 10 918 тыс. долл. США (31 декабря 2010 года: отрицательная справедливая стоимость в 3 851 тыс. долл. США).

Гарантии. Группа гарантировала следующие обязательства компании «О1 Груп Лимитед» (Примечание 1):

Гарант	31 декабря 2011 г.		31 декабря 2010 г.	
	Сумма гарантирован- ного обязательства	Даты платежа гарантирован- ных обязательств	Сумма гарантирован- ного обязательства	Даты платежа гарантирован- ных обязательств
<i>В тысячах долларов США</i>				
«О1 Пропертиз плк»	-	-	85 000	22 ноября 2013 г.
«О1 Пропертиз плк»	32 100	26 ноября 2012 г.	34 200	26 ноября 2012 г.
«О1 Пропертиз плк»		13 декабря 2012		
	24 000	г.	24 000	13 декабря 2012 г.
«О1 Пропертиз плк»	-	-	24 000	27 июля 2012 г.
Итого гарантированных обязательств	56 100		167 200	

Кроме вышеупомянутых сумм, Группа может оказаться обязанной выплатить соответствующий начисленный процент и прочие штрафы. Руководство считает, что не требуется создание резерва на убытки по этим гарантиям в настоящей консолидированной финансовой отчетности.

26 Справедливая стоимость финансовых инструментов

Справедливая стоимость представляет собой сумму, на которую может быть обменян финансовый инструмент в ходе текущей операции между заинтересованными сторонами, за исключением случаев вынужденной продажи или ликвидации, наилучшим подтверждением справедливой стоимости является котировка на рынке цена финансового инструмента.

Оценочная справедливая стоимость финансовых инструментов рассчитана Группой, исходя из имеющейся рыночной информации, когда такая информация существует и считается надежной, и на основе надлежащих методик оценки. Однако для интерпретации рыночной информации в целях определения оценочной справедливой стоимости необходимо применять профессиональные суждения. Российская Федерация продолжает демонстрировать некоторые характеристики развивающегося рынка, и экономические условия продолжают ограничивать масштаб деятельности на финансовых рынках. Рыночные котировки могут быть устаревшими или отражать сделки по принудительной продаже, и, соответственно, они могут не отражать справедливые стоимости финансовых инструментов. При определении справедливой стоимости финансовых инструментов руководство использовало всю имеющуюся рыночную информацию.

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

Финансовые активы, отражаемые по амортизированной стоимости. Оценочная справедливая стоимость финансовых активов, учтенных по справедливой стоимости, основывается на расчетном будущем поступлении денежных средств, которое предполагается получить, дисконтированном по текущим процентным ставкам новых инструментов с аналогичными кредитными рисками и остающимися сроками исполнения, используемые процентные ставки зависят от кредитного риска контрагента и варьируются от 6,0% годовых до 12,5% годовых.

Обязательства, отражаемые по амортизированной стоимости. Оценочная справедливая стоимость инструментов с фиксированной процентной ставкой и установленным сроком погашения, не имеющих рыночной котировки, основывается на дисконтировании ожидаемых денежных потоков с применением текущих процентных ставок для новых инструментов с аналогичным кредитным риском и 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 3,3% годовых до 12,5% годовых. Ниже приводится сравнение справедливой стоимости и балансовой стоимости активов обязательств, учтенных по амортизированной стоимости.

	31 декабря 2011 г.		31 декабря 2010 г.	
	Справедли- вая стоимость	Балансовая стоимость	Справедли- вая стоимость	Балансовая стоимость
<i>В тысячах долларов США</i>				
Займы выданные	22 910	22 910	11 002	11 002
Торговая и прочая дебиторская задолженность	19 983	19 983	31 259	31 259
Денежные средства и их эквиваленты	51 675	51 675	54 646	54 646
Займы от банков	1 085 728	1 079 851	814 414	809 656
Займы от других компаний и физических лиц	9 268	9 268	-	-
Займы от связанных сторон	128 490	129 959	20 682	20 682
Обязательства по финансовой аренде	10 453	10 453	6 116	6 116
Депозиты арендаторов	29 687	28 578	19 755	18 091
Торговая и прочая кредиторская задолженность	57 169	57 169	50 385	50 385

27 Представление классов финансовых инструментов по категориям оценки

По состоянию на 31 декабря 2011 года и 2010 года все финансовые активы Группы, за исключением производных финансовых инструментов, были включены в категорию займов и дебиторской задолженности. Все финансовые обязательства Группы, за исключением производных финансовых инструментов, учитывались по амортизированной стоимости.

По состоянию на 31 декабря 2011 года и 2010 года все производные инструменты оцениваются путем применения методов оценки с вводными данными, наблюдаемыми на рынках, что представляет собой измерение второго уровня.

28 Операции со связанными сторонами

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 со всеми связанными сторонами принимается во внимание экономическое содержание таких взаимоотношений, а не только их юридическая форма.

Ниже представлены имеющиеся балансы со связанными сторонами:

	31 декабря 2011 г.		31 декабря 2010 г.	
	Непосредственные акционеры	Компании под существенным влиянием/контролем Основного контролирующего акционера	Непосредственные акционеры	Компании под существенным влиянием/контролем Основного контролирующего акционера
<i>В тысячах долларов США</i>				
Капитализированные затраты на финансирование	-	4 462	-	663
Займы выданные	14 483	-	-	11 002
Торговая и прочая дебиторская задолженность	1	-	6 501	-
Денежные средства и их эквиваленты	-	1 250	-	17 869
Заемствования	-	(129 959)	-	(77 920)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(30 000)	(5)	-	(4 653)

По состоянию на 31 декабря 2011 года займ, выданный Основному контролирующему акционеру, был деноминирован в долларах США, имел срок погашения 24 мая 2016 года и договорную процентную ставку в 8% годовых. По состоянию на 31 декабря 2010 года займы, выданные компаниям, находящимся под существенным влиянием Основного контролирующего акционера, были деноминированы в долларах США, имели срок погашения 12 января 2011 года и договорную процентную ставку 8% годовых.

28 Операции со связанными сторонами (продолжение)

Статьи доходов и расходов по операциям со связанными сторонами представлены ниже:

	Год, закончившийся 31 декабря 2011 г.			Период с 24 августа 2010 г. по 31 декабря 2010 г.		
	Непосредственные акционеры	Компании под существенным влиянием/контролем Основного контролирующего акционера	Ключевой управленческий персонал	Непосредственные акционеры	Компании под существенным влиянием/контролем Основного контролирующего акционера	Ключевой управленческий персонал
<i>В тысячах долларов США</i>						
Затраты на оплату труда и премии, а также соответствующие затраты по взносам в социальные фонды	-	-	(698)	-	-	-
Платежи на основании акций	-	-	(11)	-	-	-
Профессиональные услуги	-	(1 512)	-	-	(45)	-
Чистый доход от продажи дочерних компаний (Примечание 29)	-	-	-	-	51 956	-
Процентный доход	2 083	82	-	40	2	-
Процентный расход	-	(1 494)	-	-	(488)	-

Описание платежей на основании акций см. в Примечании 25.

В 2011 и 2010 годах Группа передавала свою управленческую функцию на аутсорсинг связанной компании, и затраты на такие услуги учитывались в составе профессиональных услуг в общих и административных расходах (Примечание 19). В 2011 году связанная компания была приобретена Группой (Примечание 29).

Кроме этого, Группа гарантировала обязательства непосредственного акционера (Примечание 25).

Подробности продажи компании «Лонгмур Лимитед» (Longmoor Limited), дочерней компании Группы, компании, контролируемой Основным контролирующим аукционером, см. в Примечаниях 4 и 29.

Ниже представлены бенефициарные доли участия в акционерном капитале Компании, прямо или косвенно находящиеся в собственности членов Совета директоров Компании:

	Бенефициарная доля участия по состоянию на 31 декабря 2011 г.	Бенефициарная доля участия со 2 марта 2012 г.
Дмитрий Минц*	-	-
Майкл Стэнтон	-	0,065%
Александр Островский	-	0,057%
Томаш Замиара	-	0,007%

* Г-н Дмитрий Минц является сыном Бориса Минца, Основного контролирующего акционера (Примечание 1).

Доли участия основываются на общем выпущенном акционерном капитале. Информация об определенных операциях со связанными сторонами, совершенных после отчетной даты, представлена в Примечании 30.

29 Приобретения и выбытия дочерних компаний

30 декабря 2011 года Группа приобрела 100% долю (1) в компании «Оборн Файненс Лимитед» (Oborne Finance Limited) (БВО), (2) в компании «Нансит Энтерпрайзис Лимитед» (Nancit Enterprises Limited) (Кипр) и (3) в компании «Метеолук Инвестментс Лимитед» (Meteolook Investments Limited) (Кипр), которые владеют офисным зданием площадью 49 478 квадратных метров в г. Москве за 105 933 тыс. долл. США. Эти компании составляли скорее группу чистых активов, а не бизнесы в определении МСФО (IFRS) 3 «Объединения бизнесов», поскольку Группа приобрела физические активы, а не сопровождающие их процессы.

Ниже приводятся сведения по приобретенным активам и обязательствам:

<i>В тысячах долларов США</i>	Справедливая стоимость
Денежные средства и их эквиваленты	3 679
Авансовые платежи	61
Торговая и прочая дебиторская задолженность	3 144
Инвестиционная собственность	266 129
Основные средства	76
Производный финансовый инструмент	(8 145)
Заемствования	(144 601)
Депозиты арендаторов	(3 951)
Обязательства по договорам аренды земли	(968)
Отложенный доход от аренды	(2 057)
Обязательство по налогу на прибыль	(2 408)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(5 026)
Справедливая стоимость идентифицируемых чистых активов дочерней компании	105 933
Итого стоимость приобретения	(105 933)
За вычетом денежных средств и их эквивалентов, приобретенной дочерней компании	3 679
Отток денежных средств и их эквивалентов при приобретении	(102 254)

В период с даты приобретения и до 31 декабря 2011 года приобретенные дочерние компании не принесли Группе никакого арендного дохода и прибыли.

2 июня 2011 года Группа приобрела за 9 тыс. долл. США 100% долю в ЗАО «О1 Пропертиз Менеджмент», связанной стороны Группы (Примечание 28). На дату приобретения активы ЗАО «О1 Пропертиз Менеджмент» составляли приблизительно 1 066 тыс. долл. США, а обязательства составляли приблизительно 1 269 тыс. долл. США. ЗАО «О1 Пропертиз Менеджмент» предоставляло Группе управленческие услуги (Примечание 28).

1 ноября 2011 года Группа продала 100% долю в компании «Лонгмур Лимитед» (Longmoor Limited) (Кипр) компании, контролируемой Основным контролирующим акционером за номинальную стоимость в 1 долл. США.

Ниже приводятся сведения по проданным активам и обязательствам и возникшему финансовому результату:

<i>В тысячах долларов США</i>	Балансовая стоимость
Денежные средства и их эквиваленты	8
Заемствования	(14 795)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(15)
Справедливая стоимость идентифицируемых чистых обязательств дочерней компании	(14 802)
Справедливая стоимость идентифицируемых чистых обязательств дочерней компании	(14 802)
Взнос акционеров, учтенный непосредственно в собственных средствах	14 802
Итого полученного вознаграждения	-
За вычетом денежных средств и их эквивалентов выбывшей дочерней компании	(8)
Отток денежных средств и их эквивалентов при выбытии	(8)

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 Приобретения и выбытия дочерних компаний (продолжение)

Финансовый результат описанной выше сделки был учтен непосредственно в собственных средствах. См. Примечание 4.

В 2010 году Группа приобрела 100% обыкновенных акций компании «Доусон Интернэшнл Инк» (Dawson INT'L Inc) (БВО), которая владеет 100% компании «Боксар Холдингс Лимитед» (Boxar Holdings Limited) (Кипр), которая владеет 100% ЗАО «Стройпромпласт» (Российская Федерация), которое является собственником офисного здания площадью 44 581 квадратных метров в г. Москве, а также 100% обыкновенных акций компании «Талисия Инвестментс Лимитед» (Talisia Investments Limited) (БВО), которая владеет 100% компании «Левисома Трэйдинг Лимитед» (Levisoma Trading Limited) (Кипр) за 51 400 тыс. долл. США. Эти компании составляли скорее группу чистых активов, а не бизнесы в определении МСФО (IFRS) 3 «Объединения бизнесов», поскольку Группа приобрела физические активы, а не сопровождающие их процессы.

Ниже приводятся сведения по приобретенным активам и обязательствам:

<i>В тысячах долларов США</i>	Справедливая стоимость
Денежные средства и их эквиваленты	278
НДС к возмещению	7 474
Инвестиционная собственность	171 484
Прочие активы	539
Заемствования	(118 817)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(9 558)
Справедливая стоимость идентифицируемых чистых активов дочерней компании	51 400
Итого стоимость приобретения	(51 400)
За вычетом неденежного вознаграждения	51 400
За вычетом денежных средств и их эквивалентов приобретенной дочерней компании	278
Поступление денежных средств и их эквивалентов при приобретении	278

В период с даты приобретения и до 31 декабря 2010 года приобретенные дочерние компании не добавили Группе никакого арендного дохода и добавили убыток в 1,466 тыс. долл. США.

В ноябре 2010 года Группа приобрела 100% обыкновенных акций компании «Дискавери Рашн Риалти Павелецкая Проджект Лимитед» (Discovery Russian Realty Paveletskaya Project Limited) (Каймановы Острова), которая владеет 100% компании «Мэйга Инвестментс Лимитед» (Maiga Investments Limited) (Кипр), компанию «Заткапа Холдингс Лимитед» (Zatkap Holdings Limited) (Кипр), которая владеет 95,86% ЗАО «Московский фурнитурный завод» (Российская Федерация), 100% компании «Цортис Лимитед» (Tzortis Limited) (Кипр), чье представительство в г. Москве является владельцем офисного здания площадью 24 096 квадратных метров в г. Москве, 100% компании «Пианконеро Инвестментс Лимитед» (Pianconero Investments Limited), чье представительство в г. Москве является владельцем офисного здания площадью 26 382 квадратных метров в г. Москве, 100% компании «Мервита Холдингз Лимитед» (Mervita Holdings Limited), чье представительство в г. Москве является владельцем офисного здания площадью 21 330 квадратных метров в г. Москве, за 108 000 тыс. долл. США. Эти компании составляли скорее группу чистых активов, а не бизнесы в определении МСФО (IFRS) 3 «Объединения бизнесов», поскольку Группа приобрела физические активы, а не сопровождающие их процессы.

29 Приобретения и выбытия дочерних компаний (продолжение)

Ниже приводятся сведения по приобретенным активам и обязательствам:

<i>В тысячах долларов США</i>	Справедливая стоимость
Денежные средства и их эквиваленты	31 981
НДС к возмещению	20 626
Запасы	1 630
Инвестиционная собственность	375 754
Основные средства	24
Прочие активы	588
Заимствования	(257 714)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(64 819)
Справедливая стоимость идентифицируемых чистых активов дочерней компании	108 070
За вычетом неконтролирующей доли	(70)
Итого стоимость приобретения	(108 000)
За вычетом неденежного вознаграждения	108 000
За вычетом денежных средств и их эквивалентов приобретенной дочерней компании	31 981
Поступление денежных средств и их эквивалентов при приобретении	31 981

В период с даты приобретения и до 31 декабря 2010 года приобретенные дочерние компании не добавили Группе никакого арендного дохода и добавили прибыль в 49 552 тыс. долл. США.

26 ноября 2010 года Группа приобрела 100% обыкновенных акций компании «Вэлласи Лимитед» (Wallasey Limited) (Кипр), компании «Лонгмур Лимитед» (Longmoor Limited) (Кипр), владеющей 99,9991% ЗАО «Хорус Кэпитал» (Российская Федерация) за 241 351 тыс. долл. США и 0,0009% обыкновенных акций ЗАО «Хорус Кэпитал» (Российская Федерация), владельца офисного здания площадью 179 283 квадратных метра в г. Москве, за 3 тыс. долл. США. Эти компании составляли скорее группу чистых активов, а не бизнесы в определении МСФО (IFRS) 3 «Объединения бизнесов», поскольку Группа приобрела физические активы, а не сопровождающие их процессы.

Ниже приводятся сведения по приобретенным активам и обязательствам:

<i>В тысячах долларов США</i>	Справедливая стоимость
Денежные средства и их эквиваленты	28 546
Займы выданные	11 002
НДС к возмещению	10 225
Торговая и прочая дебиторская задолженность	23 892
Запасы	56 535
Инвестиционная собственность	816 972
Основные средства	16 721
Прочие активы	6 314
Заимствования	(570 369)
Депозиты арендаторов	(18 091)
Обязательства по договорам аренды земли	(6 116)
Отложенный доход от аренды	(25 277)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(92 774)
Прочие обязательства	(16 226)
Справедливая стоимость идентифицируемых чистых активов дочерней компании	241 354
Итого стоимость приобретения	(241 354)
За вычетом неденежного вознаграждения	50 495
За вычетом денежных средств и их эквивалентов приобретенной дочерней компании	28 546
Отток денежных средств и их эквивалентов при приобретении	(162 313)

В период с даты приобретения и до 31 декабря 2010 года приобретенные дочерние компании добавили Группе арендный доход в 8 577 тыс. долл. США и убыток в 991 тыс. долл. США.

29 Приобретения и выбытия дочерних компаний (продолжение)

15 декабря 2010 года Группа приобрела 100% обыкновенных акций компании «Флайбейс Инвестментс Лимитед» (Flybase Investments Limited) (Кипр) и 100% обыкновенных акций компании «Эффьюзив Холдинг Лимитед» (Effusive Holding Limited) (Кипр), которая владеет 100% ЗАО «Водный Стадион Спорт Инвест» (Российская Федерация), владельца офисного здания площадью 79 234 квадратных метров в г. Москве, за 69 810 тыс. долл. США. Эти компании составляли скорее группу чистых активов, а не бизнесы в определении МСФО (IFRS) 3 «Объединения бизнесов», поскольку Группа приобрела физические активы, а не сопровождающие их процессы.

Ниже приводятся сведения по приобретенным активам и обязательствам:

<i>В тысячах долларов США</i>	Справедливая стоимость
Денежные средства и их эквиваленты	199
НДС к возмещению	12 834
Инвестиционная собственность	102 864
Прочие активы	231
Заимствования	(26 259)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(20 011)
Прочие обязательства	(48)
Справедливая стоимость идентифицируемых чистых активов дочерней компании	69 810
Итого стоимость приобретения	(69 810)
За вычетом денежных средств и их эквивалентов приобретенной дочерней компании	199
Отток денежных средств и их эквивалентов при приобретении	(69 611)

В период с даты приобретения и до 31 декабря 2010 года приобретенные дочерние компании не добавили Группе никакого арендного дохода и добавили убыток в 4 тыс. долл. США.

21 декабря 2010 года Группа приобрела 100% обыкновенных акций компании «Сандикс Груп Б.В.» (Sandix Group B.V.) (Нидерланды) за 33 тыс. долл. США.

Ниже приводятся сведения по приобретенным активам и обязательствам:

<i>В тысячах долларов США</i>	Справедливая стоимость
Торговая и прочая дебиторская задолженность	42
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(9)
Справедливая стоимость идентифицируемых чистых активов дочерней компании	33
Итого стоимость приобретения	(33)
За вычетом неденежного вознаграждения	24
Отток денежных средств и их эквивалентов при приобретении	(9)

27 декабря 2010 года Группа приобрела 100% обыкновенных акций компании «Селера Корпорейшн» (Celera Corporation) (БВО) за номинальную стоимость в 1 долл. США.

30 декабря 2010 года Группа продала 100% обыкновенных акций компании «Пекрикс Холдингз Лимитед» (Pekrix Holdings Limited) (Примечание 1), которая владела зданием в г. Москве, за 42 514 тыс. долл. США.

29 Приобретения и выбытия дочерних компаний (продолжение)

Ниже приводятся сведения по проданным активам и обязательствам и возникшему финансовому результату:

<i>В тысячах долларов США</i>	Балансовая стоимость
Денежные средства и их эквиваленты	63
НДС к возмещению	7 030
Торговая и прочая дебиторская задолженность	5 606
Инвестиционная собственность	55 203
Заемствования	(77 029)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(315)
Справедливая стоимость идентифицируемых чистых обязательств дочерней компании	(9 442)
Доход от продажи дочерних компаний (Примечание 28)	51 956
Итого полученного вознаграждения	42 514
За вычетом неденежного вознаграждения	(42 514)
За вычетом денежных средств и их эквивалентов выбывшей дочерней компании	(63)
Отток денежных средств и их эквивалентов при выбытии	(63)

Чистая прибыль от продажи была признана в консолидированном отчете о совокупном доходе.

30 События после окончания отчетного периода

31 октября 2011 года Группа заключила с третьей стороной соглашение о приобретении 100% доли в ЗАО «Большевик» («Большевик», владелец зданий и соответствующих прав на аренду земли в г. Москве) за 73 000 тыс. долл. США, с учетом определенных корректировок. Сделка была завершена 1 марта 2012 года

Для финансирования приобретения ЗАО «Большевик» Группа заключила ряд соглашений с банками-кредиторами и с компанией, связанной с этими банками («Держатель обеспечения»), по которым Держатель обеспечения получил от банков кредит на сумму в 53 000 тыс. долл. США, обеспеченный (а) гарантией Компании и ЗАО «Большевик», (б) гарантией г-на Д. Минца, директора Компании, и (в) гарантией миноритарного акционера ООО «Констракшн-Инвест», (2) Компания продала 100% участия в ЗАО «Большевик» Держателю обеспечения за 73 000 тыс. долл. США, и (3) Держатель обеспечения продал 100% участия в ЗАО «Большевик» ООО «Констракшн-Инвест» за 73 530 тыс. долл. США с условием, что передача права собственности на ЗАО «Большевик» будет осуществлена при совершении платежа за покупку. На дату составления настоящей консолидированной финансовой отчетности все движения денежных средств, относящиеся к вышеуказанной сделке, были завершены, за исключением того, что 53 000 тыс. долл. США пока еще причитаются от ООО «Констракшн-Инвест» Держателю обеспечения. Группа владеет в ООО «Констракшн-Инвест» долей в 50%+1 акция.

В марте 2012 года Группа заключила договор купли-продажи акций с компанией «Велесса Инвестментс Инк» (Velessa Investments Inc), материнской компанией компании «О1 Груп Лимитед» (Примечание 1), о приобретении 100-процентного участия в группе компаний, которая владеет зданием «Дукат Плейс III». В декабре 2011 года компания «Велесса Инвестментс Инк» заключила договор купли-продажи акций с предыдущим собственником здания «Дукат Плейс III». Цена покупки составила 370 000 тыс. долл. США с учетом корректировок.

Информацию о выбытии компаний «Ред Ройял Сервисис Лимитед» (Red Royal Services Limited) и «Калиаска Лимитед» (Calyasca Limited) см. в Примечании 14.

28 марта 2012 года Компания была преобразована из частной компании с ограниченной ответственностью в публичную компанию с ограниченной ответственностью под названием «О1 Пропертиз плк».

Информацию об изменениях в акционерном капитале в 2012 года см. в Примечании 17.

30 События после окончания отчетного периода (продолжение)

В марте 2012 года Группа продала 100-процентное участие в ЗАО «Хорус Кэпитал» (Примечание 1) компании, контролируемой Основным контролирующим акционером, за 10 тыс. долл. США. На дату выбытия совокупные активы ЗАО «Хорус Кэпитал» составляли приблизительно 82 143 тыс. долл. США, которые были представлены, в основном, всей долей Группы в строительстве жилой недвижимости (Примечание 11), а совокупные обязательства составляли приблизительно 94 318 тыс. долл. США, которые были представлены, в основном, всем остатком Группы в (1) отложенном доходе по жилым объектам и (2) доле соинвестора в жилых объектах (Примечание 11).

Отчет независимого аудитора представлен на страницах 4 и 5.