

**АО «О1 Пропертиз Финанс»**

**Финансовая отчетность  
в соответствии с Международными  
стандартами финансовой отчетности за 2017 год  
и аудиторское заключение**

## Содержание

### АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

### ФИНАНСОВАЯ ОТЧЕТНОСТЬ

Отчет о финансовом положении .....	5
Отчет о совокупном доходе.....	6
Отчет об изменениях в капитале.....	7
Отчет о движении денежных средств .....	8

### Примечания к финансовой отчетности

1	Общие сведения о Компании и ее деятельности.....	9
2	Экономическая среда, в которой Компания осуществляет свою деятельность .....	9
3	Основные положения учетной политики.....	10
4	Важные расчетные оценки и профессиональные суждения в применении учетной политики .....	16
5	Применение новых или пересмотренных стандартов и разъяснений.....	16
6	Займы выданные .....	18
7	Денежные средства и их эквиваленты.....	19
8	Акционерный капитал.....	19
9	Выпущенные долговые ценные бумаги .....	20
10	Финансовые доходы и финансовые расходы.....	21
11	Условные и договорные обязательства.....	21
12	Налог на прибыль .....	22
13	Управление финансовыми рисками .....	23
14	Управление капиталом.....	24
15	Справедливая стоимость финансовых инструментов .....	24
16	Расчеты и операции со связанными сторонами .....	26
17	События после окончания отчетного периода .....	26

Исх №786 от 25.04.2018

## АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Акционерам АО «О1 Пропертиз Финанс»

### МНЕНИЕ

Мы провели аудит годовой финансовой отчетности АО «О1 Пропертиз Финанс» (ОГРН 1097746593394, г. Москва, 125047, ул. Лесная, д.5 эт.1, Российская Федерация), состоящей из:

- Отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2017 года;
- Отчета о совокупном доходе за 2017 год;
- Отчета об изменениях в собственном капитале за 2017 год;
- Отчета о движении денежных средств за 2017 год;
- Примечаний к финансовой отчетности за 2017 год.

По нашему мнению, прилагаемая годовая финансовая отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение АО «О1 Пропертиз Финанс» по состоянию на 31 декабря 2017 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2017 год в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности.

### ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ВЫРАЖЕНИЯ МНЕНИЯ

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами описана в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой финансовой отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к АО «О1 Пропертиз Финанс» в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Кодексу этики профессиональных бухгалтеров, разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие иные обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

### КЛЮЧЕВЫЕ ВОПРОСЫ АУДИТА

Ключевые вопросы аудита – это вопросы, которые, согласно нашему профессиональному суждению, являлись наиболее значимыми для нашего аудита годовой финансовой отчетности за текущий период. Эти вопросы были рассмотрены в контексте нашего аудита годовой финансовой отчетности в целом и при формировании нашего мнения об этой отчетности, и мы не выражаем отдельного мнения об этих вопросах.

#### 1. Займы выданные – пояснение 6 к годовой финансовой отчетности

Мы обратили внимание на данную область, в связи с существенностью займов, выданных связанной стороне и в связи с тем, что Общество не создавало резерв под их обесценение. Следовательно, существует риск завышения займов выданных.

Мы проанализировали выполнение связанной стороной обязательств по уплате процентов и возврату займов. Мы установили, что сумма выданных займов практически идентична сумме облигационных займов, полученные средства по которым были направлены на выдачу рассматриваемых займов. Мы также установили, что по указанным облигационным займам выступает поручителем 100% материнская компания той связанной стороны, которой выданы займы. Мы провели анализ платежеспособности указанной материнской компании.

### ОТВЕТСТВЕННОСТЬ РУКОВОДСТВА И ЧЛЕНОВ СОВЕТА ДИРЕКТОРОВ ЗА ФИНАНСОВУЮ ОТЧЕТНОСТЬ

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление данной годовой финансовой отчетности в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности, и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки годовой финансовой отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке годовой финансовой отчетности руководство несет ответственность за оценку способности АО «О1 Пропертиз Финанс» продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать АО «О1 Пропертиз Финанс», прекратить ее деятельность или когда у него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Члены Совета директоров несут ответственность за надзор за подготовкой годовой финансовой отчетности АО «О1 Пропертиз Финанс».

## ОТВЕТСТВЕННОСТЬ АУДИТОРА ЗА АУДИТ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая финансовая отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в выпуске аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с МСА, всегда выявляет существенные искажения при их наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе этой годовой финансовой отчетности.

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

- выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой финансовой отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основой для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;
- получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля АО «О1 Пропертиз Финанс»;
- оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность бухгалтерских оценок и соответствующего раскрытия информации, подготовленного руководством АО «О1 Пропертиз Финанс»;
- делаем вывод о правомерности применения руководством АО «О1 Пропертиз Финанс» допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности АО «О1 Пропертиз Финанс» продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой финансовой отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что АО «О1 Пропертиз Финанс» утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;
- проводим оценку представления годовой финансовой отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая финансовая отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с членами Совета директоров, доводя до их сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.



Мы также предоставляем членам Совета директоров АО «О1 Пропертиз Финанс» заявление о том, что мы соблюдали все соответствующие этические требования в отношении независимости и информировали этих лиц обо всех взаимоотношениях и прочих вопросах, которые можно обоснованно считать оказывающими влияние на независимость аудитора, а в необходимых случаях – о соответствующих мерах предосторожности.

Из тех вопросов, которые мы довели до сведения членов Совета директоров АО «О1 Пропертиз Финанс», мы определили вопросы, которые были наиболее значимы для аудита годовой финансовой отчетности за текущий период и, следовательно, являются ключевыми вопросами аудита. Мы описываем эти вопросы в нашем аудиторском заключении, кроме случаев, когда публичное раскрытие информации об этих вопросах запрещено законом или нормативным актом, или когда в крайне редких случаях мы приходим к выводу о том, что информация о каком-либо вопросе не должна быть сообщена в нашем заключении, так как можно обоснованно предположить, что отрицательные последствия сообщения такой информации превысят общественно значимую пользу от ее сообщения.

Руководитель задания по аудиту, по результатам которого  
выпущено аудиторское заключение,  
действует на основании доверенности № 02-01-170583  
от 01.07.2017 сроком до 30.06.2018



Аудиторская организация:  
Общество с ограниченной ответственностью «ФинЭкспертиза»,  
ОГРН 1027739127734,  
129090, город Москва, Олимпийский проспект, дом 14,  
член саморегулируемой организации аудиторов «Российский Союз Аудиторов» (Ассоциация),  
ОРНЗ 11603076287

«25» апреля 2018г.

**АО «О1 Пропертиз Финанс»**  
**Отчет о финансовом положении**

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	Прим.	31 декабря 2017 года	31 декабря 2016 года
<b>АКТИВЫ</b>			
<b>Внеоборотные активы</b>			
Займы выданные	6	43 037 887	20 829 899
<b>Итого внеоборотные активы</b>		<b>43 037 887</b>	<b>20 829 899</b>
<b>Оборотные активы</b>			
Займы выданные	6	6 686 522	1 467 938
Авансы выданные		-	6
Авансовые платежи по налогу на прибыль		-	2
Прочая дебиторская задолженность		669	478
Денежные средства и их эквиваленты	7	604	9 798
<b>Итого оборотные активы</b>		<b>6 687 795</b>	<b>1 478 222</b>
<b>ИТОГО АКТИВОВ</b>		<b>49 725 682</b>	<b>22 308 121</b>
<b>ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>			
<b>Долгосрочные обязательства</b>			
Выпущенные долговые ценные бумаги	9	42 919 519	20 867 155
Отложенное налоговое обязательство	12	4 083	6 612
<b>Итого долгосрочные обязательства</b>		<b>42 923 602</b>	<b>20 873 767</b>
<b>Краткосрочные обязательства</b>			
Выпущенные долговые ценные бумаги	9	6 643 749	761 459
Задолженность по налогу на прибыль		3 712	-
Торговая и прочая кредиторская задолженность и прочие обязательства		3 423	604 485
<b>Итого краткосрочных обязательств</b>		<b>6 650 884</b>	<b>1 365 944</b>
<b>ИТОГО ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>		<b>49 574 486</b>	<b>22 239 711</b>
<b>СОБСТВЕННЫЕ СРЕДСТВА</b>			
Акционерный капитал	8	12	12
Дополнительный взнос акционера		52 377	52 377
Нераспределенная прибыль		98 807	16 021
<b>Собственные средства, причитающиеся акционерам Компании</b>		<b>151 196</b>	<b>68 410</b>
<b>ИТОГО СОБСТВЕННЫЕ СРЕДСТВА</b>		<b>151 196</b>	<b>68 410</b>
<b>ИТОГО ОБЯЗАТЕЛЬСТВА И СОБСТВЕННЫЕ СРЕДСТВА</b>		<b>49 725 682</b>	<b>22 308 121</b>

Утверждено для выпуска Генеральным Директором и подписано от его имени 24 Апреля 2018 г.

  
  
 Калашников Н.Г., Генеральный Директор

АО «О1 Пропертиз Финанс»  
Отчет о совокупном доходе

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	Прим.	12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2017 года	12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2016 года
Финансовые доходы	10	4 326 610	2 717 772
Финансовые расходы	10	(4 221 287)	(2 696 113)
Общие, административные и прочие расходы		(4 046)	(15 773)
Прибыль до налогообложения		101 277	5 886
Налог на прибыль	12	(18 491)	2 318
<b>ПРИБЫЛЬ ЗА ПЕРИОД</b>		<b>82 786</b>	<b>8 204</b>
Итого прочий совокупный доход/(убыток) за период		82 786	8 204
Прибыль, причитающаяся: - Акционерам Компании		82 786	8 204
Итого совокупный доход, причитающийся: - Акционерам Компании		82 786	8 204

  
Калашников Н.Г., Генеральный Директор



АО «О1 Пропертиз Финанс»  
Отчет об изменениях в собственном капитале

(в тысячах российских рублей)	Принадлежит акционерам Компании			Итого	Итого собственных средств
	Акционерный капитал	Дополнительный взнос акционера	Нераспределенная прибыль		
Остаток на 1 января 2016 года	12	52 377	7 817	60 206	60 206
Прибыль за период	-	-	8 204	8 204	8 204
Итого совокупный доход, отраженный за 2016 год	-	-	8 204	8 204	8 204
Остаток на 31 декабря 2016 года	12	52 377	16 021	68 410	68 410
Прибыль за период	-	-	82 786	82 786	82 786
Итого совокупный доход, отраженный за 2017 год	-	-	82 786	82 786	82 786
Остаток на 31 декабря 2017 года	12	52 377	98 807	151 196	151 196



**АО «О1 Пропертиз Финанс»**  
**Отчет о движении денежных средств**

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	Прим.	2017 год	2016 год
Прибыль до налогообложения		101 277	5 886
В том числе:			
Финансовые расходы	10	(4 221 287)	2 696 113
Финансовые доходы	10	4 326 610	(2 717 772)
<b>Движение денежных средств от операционной деятельности до изменений оборотного капитала</b>		<b>(4 046)</b>	<b>(15 773)</b>
Изменения в займах выданных		(28 462 507)	682 876
Проценты полученные		3 641 949	2 659 270
Проценты уплаченные		(4 616)	-
Изменения по предоплатам		(185)	14 285
Изменения по торговой и прочей кредиторской задолженности		344	(787)
<b>Изменения в оборотном капитале</b>		<b>(24 825 015)</b>	<b>3 339 871</b>
Налог на прибыль уплаченный		(17 307)	-
<b>Чистые денежные средства, полученные от операционной деятельности</b>		<b>(24 846 367)</b>	<b>3 339 871</b>
<b>Движение денежных средств в финансовой деятельности</b>			
Купонный доход выплаченный		(3 628 756)	(2 662 680)
Изменения в выпущенных долговых ценных бумагах		28 467 559	(684 225)
<b>Чистые денежные средства, использованные в финансовой деятельности</b>		<b>24 838 803</b>	<b>(3 346 905)</b>
<b>Чистое увеличение денежных средств и их эквивалентов</b>		<b>(7 564)</b>	<b>(7 034)</b>
Денежные средства и их эквиваленты на начало периода		9 798	18 522
Влияние изменений курса валют		(1 630)	(1 690)
<b>Денежные средства и их эквиваленты на конец периода</b>	<b>7</b>	<b>604</b>	<b>9 798</b>

## 1 Общие сведения о Компании и ее деятельности

Настоящая финансовая отчетность подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (далее - "МСФО") за год, закончившийся 31 декабря 2017 года, для компании АО «О1 Пропертиз Финанс» (далее – «Компания»).

Компания была зарегистрирована 5 октября 2009 года и ведет свою деятельность на территории Российской Федерации. Компания является акционерным обществом и была учреждена в соответствии с законодательством Российской Федерации. Юридический адрес Компании: Российская Федерация, г. Москва, 125047, ул. Лесная, д.5, эт.1.

По состоянию на 31 декабря 2017 года Mystorella Trading Limited являлась непосредственной материнской компанией, которая владела 100% акций. До 2 июля 2013 года единственным акционером был г-н Баринов А.В.

**Основная деятельность.** Основными видами деятельности Компании в Российской Федерации являются капиталовложения в ценные бумаги.

**Валюта представления отчетности.** Показатели данной финансовой отчетности выражены в российских рублях (далее - «руб.»).

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

Экономика Российской Федерации продолжает проявлять некоторые черты развивающегося рынка. Среди них, в частности, неконвертируемость российского рубля в большинстве стран за пределами Российской Федерации, относительно высокая инфляция и чувствительность экономики к ценам на нефть и газ. Правовая, налоговая и нормативная базы продолжают развиваться и подвержены частым изменениям и различным интерпретациям.

Конфликт на Украине и сопутствующие события увеличили риски, связанные с ведением бизнеса в России. Наложённые ЕС, США, Японией, Канадой, Австралией и другими странами санкции на российские физические и юридические лица, а также введенные Правительством России ответные санкции, привели к повышенной экономической неопределенности, неустойчивости на фондовых рынках, обесценению российского рубля, сокращению притока иностранных инвестиций и значительному ужесточению доступа к международному капиталу и рынкам экспорта. В частности, некоторые российские субъекты могут испытывать трудности с доступом к международным рынкам акций и долговых обязательств и становятся все более зависимы от российских государственных банков для финансирования своей деятельности. В настоящее время сложно определить долгосрочные последствия недавно введенных санкций, а также оценить потенциальное влияние угрозы введения дополнительных санкций в будущем.

В результате событий выше в течение 2017г:

- Официальный курс доллара США, устанавливаемый Банком России, понизился с 60,6569 рублей за доллар США по состоянию на 31 декабря 2016 года до 57,6002 рублей за доллар США на 31 декабря 2017 года;
- Ключевая ставка ЦБ РФ в 2017 году снизилась с 10% до 7,75%;
- Деятельность банковского кредитования уменьшилась, поскольку банки продолжают переоценивать бизнес-модели своих заемщиков и их способность противостоять повышенной волатильности обменных курсов;

## 2 Экономическая среда, в которой Компания осуществляет свою деятельность (продолжение)

- В 2017г Fitch Ratings установила кредитный рейтинг России на уровне BBB-, Standard & Poor's на уровне BB+ и Moody's Investors Service на Ba1. Fitch Ratings улучшило прогноз с «негативного» до «стабильного» и сохранил суверенный рейтинг России в инвестиционном классе. Standard & Poor's улучшило прогноз с «стабильного» до «позитивного» и сохранил суверенный рейтинг России ниже инвестиционного уровня. Moody's Investors Service улучшило прогноз на будущее с «негативного» на «стабильный»;
- Доступ к международным финансовым рынкам для привлечения финансирования был ограничен для ряда организаций.

Финансовые рынки по-прежнему характеризуются отсутствием стабильности, частыми и существенными изменениями цен, и увеличением спредов по торговым операциям. После 31 декабря 2017 года:

- обменный курс ЦБ РФ колебался в диапазоне 64,0626 рублей до 55,6717 рублей за доллар США;
- ключевая процентная ставка рефинансирования ЦБ РФ снизилась с 7,75% до 7,25% годовых;
- Standard & Poor's повысило кредитный рейтинг России до инвестиционного уровня BBB- и изменило прогноз с «позитивного» на «стабильный».

Эти события могут иметь дальнейшее значительное влияние на деятельность и финансовое положение Компании в будущем, последствия которого сложно спрогнозировать. Будущая экономическая ситуация и нормативно-правовая среда и ее воздействие на деятельность Компании могут отличаться от текущих ожиданий руководства.

## 3 Основные положения учетной политики

**Основа подготовки финансовой отчетности.** Настоящая финансовая отчетность подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности («МСФО») на основе правил учета по первоначальной стоимости приобретения, за исключением финансовых инструментов, первоначальное признание которых осуществляется по справедливой стоимости, и финансовых инструментов, оцениваемых по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка. Основные положения учетной политики, применявшиеся при подготовке настоящей финансовой отчетности, представлены ниже. Данные положения учетной политики последовательно применялись по отношению ко всем представленным в отчетности периодам.

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

Справедливая стоимость финансовых инструментов, обращающихся на активном рынке, оценивается как сумма, полученная при умножении котироваемой цены на отдельный актив или обязательство на их количество, удерживаемое Компанией. Так обстоит дело даже в том случае, если обычный суточный торговый оборот рынка недостаточен для поглощения того количества активов и обязательств, которое имеется у компании, а размещение заказов на продажу позиций в отдельной операции может повлиять на котироваемую цену.



### 3 Основные положения учетной политики (продолжение)

Портфель финансовых производных инструментов или других финансовых активов и обязательств, не обращающихся на активном рынке, оценивается по справедливой стоимости группы финансовых активов и финансовых обязательств на основе цены, которая была бы получена при продаже чистой длинной позиции (то есть актива) за принятие конкретного риска или при передаче чистой короткой позиции (то есть обязательства) за принятие конкретного риска при проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях. Это применимо для активов, отражаемых по справедливой стоимости на многократной основе, если Компания:

- (а) управляет группой финансовых активов и финансовых обязательств на основе чистой подверженности компании конкретному рыночному риску (или рискам) или кредитному риску конкретного контрагента в соответствии с официальной стратегией предприятия по управлению рисками или его инвестиционной стратегией;
- (б) на данной основе предоставляет информацию о группе активов и обязательств старшему руководящему персоналу компании; и
- (в) рыночные риски, включая длительность подверженности компании конкретному рыночному риску (или рискам), возникающему в связи с финансовыми активами и финансовыми обязательствами, по существу являются равнозначными.

Методы оценки, такие как модель дисконтированных денежных потоков, а также модели, основанные на данных аналогичных операций, совершаемых на рыночных условиях, или рассмотрение финансовых данных объекта инвестиций используются для определения справедливой стоимости финансовых инструментов, для которых недоступна рыночная информация о цене сделок. Результаты оценки справедливой стоимости анализируются и распределяются по уровням иерархии справедливой стоимости следующим образом: к 1 Уровню относятся оценки по котируемым ценам (некорректируемым) на активных рынках для идентичных активов или обязательств, (ii) ко 2 Уровню – полученные с помощью методов оценки, в которых все используемые значительные исходные данные, которые либо прямо (к примеру, цена), либо косвенно (к примеру, рассчитанные на базе цены) являются наблюдаемыми для актива или обязательства, и (iii) оценки 3 Уровня, которые являются оценками, не основанными исключительно на наблюдаемых рыночных данных (т.е. для оценки требуется значительный объем ненаблюдаемых исходных данных). Переводы с уровня на уровень иерархии справедливой стоимости не считаются имевшими место на конец отчетного периода. См. Примечание 15.

Себестоимость представляет собой сумму уплаченных денежных средств или их эквивалентов, или справедливую стоимость иного возмещения, переданного для приобретения актива на дату покупки, и включает затраты по сделке. Оценка по себестоимости 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. См. Примечание 4.

*Затраты по сделке* являются дополнительными затратами, непосредственно относящимися к приобретению, выпуску или выбытию 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 расходы на хранение.

### 3 Основные положения учетной политики (продолжение)

*Амортизированная стоимость* представляет величину, в которой финансовый инструмент был оценен при первоначальном признании, за вычетом выплат в погашение основной суммы долга, уменьшенную или увеличенную на величину начисленных процентов, а для финансовых активов – за вычетом суммы убытков (прямых или путем использования счета оценочного резерва) от обесценения. Нарощенные проценты включают амортизацию отложенных при первоначальном признании затрат по сделке, а также любых премий или дисконта от суммы погашения с использованием метода эффективной ставки процента. Нарощенные процентные доходы и нарощенные процентные расходы, включая нарощенный купонный доход и амортизированный дисконт или премию (включая отложенную при предоставлении комиссию, при наличии таковой), не показываются отдельно, а включаются в балансовую стоимость соответствующих статей отчета о финансовом положении.

*Метод эффективной ставки процента* – это метод распределения процентных доходов или процентных расходов в течение соответствующего периода с целью обеспечения постоянной процентной ставки в каждом периоде (эффективной ставки процента) на балансовую стоимость инструмента. Эффективная ставка процента – это ставка, применяемая при точном дисконтировании расчетных будущих денежных платежей или поступлений (не включая будущие кредитные потери) на протяжении ожидаемого времени существования финансового инструмента или, где это уместно, более короткого периода до чистой балансовой стоимости финансового инструмента. Эффективная ставка процента используется для дисконтирования денежных потоков по инструментам с плавающей ставкой до следующей даты изменения процента, за исключением премии или дисконта, которые отражают кредитный спрэд по плавающей ставке, указанной для данного инструмента, или по другим переменным факторам, которые устанавливаются независимо от рыночного значения. Такие премии или дисконты амортизируются на протяжении всего ожидаемого срока обращения инструмента.

Расчет приведенной стоимости включает все вознаграждения и суммы, выплаченные или полученные сторонами по договору, составляющие неотъемлемую часть эффективной ставки процента.

**Классификация финансовых активов.** Финансовые активы классифицируются в займы и дебиторскую задолженность.

Финансовые активы, отвечающие определению займов и дебиторской задолженности, могут быть реклассифицированы, если Компания имеет намерение и возможность удерживать данные финансовые активы в обозримом будущем или вплоть до погашения.

*Категория «займы и дебиторская задолженность»* представляет собой некотируемые непроизводные финансовые активы с фиксированными или определенными платежами, за исключением тех из них, которые Компания намерена продать в ближайшем будущем.

**Классификация финансовых обязательств.** Финансовые обязательства Компании классифицируются в прочие финансовые обязательства, отражаемые по амортизированной стоимости.

**Первоначальное признание финансовых инструментов.** Все финансовые инструменты первоначально учитываются по справедливой стоимости плюс понесенные затраты по сделке. Наилучшим подтверждением справедливой стоимости при первоначальном признании является цена сделки. Прибыль или убыток учитывается в момент первоначального признания только в том случае, если между справедливой стоимостью и ценой сделки существует разница, которая может быть подтверждена другими наблюдаемыми в данный момент на рынке сделками с аналогичным инструментом или оценочным методом, в котором в качестве входящих переменных используются исключительно наблюдаемые рыночные данные.

Покупка или продажа финансовых активов, передача которых предусматривается в сроки, установленные законодательно или правилами данного рынка (покупка и продажа на стандартных условиях), признаются на дату совершения сделки, т.е. на дату, когда Компания приняла на себя обязательство передать финансовый актив. Все прочие операции по приобретению признаются, когда Компания становится стороной договора в отношении данного финансового инструмента.



### 3 Основные положения учетной политики (продолжение)

Для определения справедливой стоимости производных финансовых инструментов, не обращающихся на активном рынке, Компания использует такие методы оценки как модель дисконтированных денежных потоков. Между справедливой стоимостью при первоначальном признании, которая принимается равной цене сделки, и суммой, определенной при помощи метода оценки, могут возникнуть различия. Такие различия равномерно амортизируются в течение срока действия производного финансового инструмента.

**Прекращение признания финансовых активов.** Компания прекращает признание финансовых активов, (а) когда эти активы погашены или срок действия прав на потоки денежных средств, связанных с этими активами, истек, или (b) Компания передала права на потоки денежных средств от финансовых активов или заключила соглашение о передаче, и при этом (i) также передала практически все риски и вознаграждения, связанные с владением этими активами, или (ii) не передала и не сохранила практически все риски и вознаграждения, 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 несвязанной третьей стороне весь рассматриваемый актив без необходимости налагать дополнительные ограничения на такую продажу.

**Прекращение признания финансовых обязательств.** Компания прекращает признание финансовых обязательств или части финансовых обязательств, когда обязательства, обозначенные в соглашении, выполнены, отменены или истек срок действия.

**Обесценение финансовых активов, отражаемых по амортизированной стоимости.** Убытки от обесценения признаются в прибыли или убытке по мере их возникновения в результате одного или более событий, имевших место после первоначального признания финансового актива и влияющих на величину или сроки расчетных будущих потоков денежных средств, связанных с финансовым активом или с группой финансовых активов, которые можно оценить с достаточной степенью надежности. Если у Компании отсутствуют объективные доказательства обесценения для индивидуально оцененного финансового актива (независимо от его существенности), этот актив включается в группу финансовых активов с аналогичными характеристиками кредитного риска и оценивается в совокупности с ними на предмет обесценения. Основными факторами, которые Компания принимает во внимание при рассмотрении вопроса об обесценении финансового актива, являются его просроченный статус и возможность реализации обеспечения, при наличии такового. Ниже перечислены прочие основные критерии, на основе которых определяется наличие объективных признаков убытка от обесценения:

- просрочка любого очередного платежа, при этом несвоевременная оплата не объясняется задержкой в работе расчетных систем;
- контрагент испытывает значительные финансовые трудности, что подтверждается финансовой информацией о контрагенте, находящейся в распоряжении Компании;
- 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.

**Предоплата.** Предоплата отражается в отчетности по фактическим затратам за вычетом резерва под обесценение. Предоплата классифицируется как долгосрочная, если ожидаемый срок получения товаров или услуг, относящихся к ней, превышает один год, или если предоплата относится к активу, который будет отражен в учете как долгосрочный при первоначальном признании. Сумма предоплаты за приобретение актива включается в его балансовую стоимость при получении Компанией контроля над этим активом и наличии вероятности того, что будущие экономические выгоды, связанные с ним, будут получены Компанией. Прочая предоплата списывается на прибыль или убыток при получении товаров или услуг, относящихся к ней. Если имеется признак того, что активы, товары или услуги, относящиеся к предоплате, не будут получены, балансовая стоимость предоплаты подлежит списанию, и соответствующий убыток от обесценения отражается в прибыли или убытке за год.

### 3 Основные положения учетной политики (продолжение)

**Денежные средства и их эквиваленты.** Денежные средства и их эквиваленты включают денежные средства в кассе, средства на банковских счетах до востребования и другие краткосрочные высоколиквидные инвестиции с первоначальным сроком погашения по договору не более трех месяцев. Денежные средства и их эквиваленты учитываются по амортизированной стоимости, рассчитанной с использованием метода эффективной ставки процента. Остатки денежных средств с ограничением использования исключаются из состава денежных средств и их эквивалентов для целей составления отчета о движении денежных средств.

**Акционерный капитал.** Обыкновенные акции отражаются как капитал. Дополнительные затраты, непосредственно относящиеся к выпуску новых акций, отражаются в составе капитала как уменьшение (за вычетом налога) суммы, полученной от выпуска.

**Налог на добавленную стоимость.** Налог на добавленную стоимость, относящийся к выручке от реализации, подлежит уплате в бюджет на более раннюю из двух дат: (а) дату получения сумм дебиторской задолженности от клиентов или (б) дату поставки товаров или услуг клиентам. НДС, уплаченный при приобретении товаров и услуг, обычно подлежит возмещению путем зачета против НДС, начисленного с выручки от реализации, по получении счета-фактуры продавца. Налоговые органы разрешают расчеты по НДС на нетто-основе. НДС к уплате и НДС уплаченный раскрывается в отчете о финансовом положении в развернутом виде в составе активов и обязательств. При создании резерва под обесценение дебиторской задолженности убыток от обесценения отражается на полную сумму задолженности, включая НДС.

**Кредиты и займы.** Кредиты и займы отражаются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной ставки процента.

**Выпущенные долговые ценные бумаги.** Выпущенные долговые ценные бумаги включают облигации, выпущенные Компанией. Долговые ценные бумаги отражаются по амортизированной стоимости. Если Компания приобретает собственные выпущенные долговые ценные бумаги, они исключаются из отчета о финансовом положении, а разница между балансовой стоимостью обязательства и уплаченной суммой включается в состав доходов от урегулирования задолженности.

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

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

Текущий налог рассчитывается на основе сумм налога на прибыль, ожидаемых к уплате налоговыми органами или возмещению налоговыми органами в отношении налогооблагаемой прибыли или убытков за текущий и предшествующие периоды. Налогооблагаемая прибыль или убыток базируются на оценочных показателях, если финансовая отчетность утверждается до подачи соответствующих налоговых деклараций. Прочие расходы по налогам, за исключением налога на прибыль, отражаются в составе административных и прочих операционных расходов.



### 3 Основные положения учетной политики (продолжение)

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 отчете о финансовом положении. В соответствии с исключением для первоначального признания отложенный налог не учитывается в отношении временных разниц, возникающих при первоначальном признании актива или обязательства, если сделка при первоначальном признании не влияет ни на бухгалтерскую, ни на налогооблагаемую прибыль, кроме случаев первоначального признания, возникающего в результате объединения бизнеса. Активы и обязательства по отложенному налогообложению определяются с использованием ставок налогообложения, которые действуют или по существу действующих 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 Компании.

Отложенные налоговые активы по временным разницам, уменьшающим налогооблагаемую базу, и отложенные налоговые убытки отражаются только в той степени, в какой существует вероятность получения налогооблагаемой прибыли, против которой могут быть использованы налогооблагаемые временные разницы.

Отложенный налог на прибыль не признается в отношении нераспределенной прибыли, полученной после приобретения, и других изменений фондов дочерних предприятий после их приобретения в тех случаях, когда Компания контролирует политику дочернего предприятия в отношении дивидендов и существует вероятность того, что временные разницы не будут зачтены в обозримом будущем посредством дивидендов или иным образом.

**Пересчет иностранных валют.** Функциональной валютой Компании является валюта основной экономической среды, в которой данная Компания осуществляет свою деятельность. Функциональной валютой Компании и валютой представления отчетности является национальная валюта Российской Федерации – российский рубль.

**Отражение доходов и расходов.** Процентные доходы и расходы по всем долговым инструментам отражаются по методу начисления с использованием метода эффективной ставки процента. Такой расчет включает в процентные доходы и расходы все комиссии и сборы, уплаченные и полученные сторонами договора и составляющие неотъемлемую часть эффективной ставки процента, затраты по сделке, а также все прочие премии или скидки.

Комиссии, относящиеся к эффективной ставке процента, включают комиссии, полученные или уплаченные в связи с формированием или приобретением финансового актива или выпуском финансового обязательства (например, комиссионные за оценку кредитоспособности, оценку или учет гарантий или обеспечения, за урегулирование условий предоставления инструмента и за обработку документов по сделке). Комиссии, полученные Компанией за выпуск обязательства по предоставлению кредита по рыночным ставкам, являются неотъемлемой частью эффективной ставки процента, если существует вероятность того, что Компания заключит конкретное кредитное соглашение и не будет планировать продажу кредита в течение короткого периода после его предоставления. Компания не классифицирует обязательство по предоставлению кредита как финансовое обязательство, оцениваемое по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка.

В случае если возникает сомнение в своевременном погашении выданных займов и прочих долговых инструментов, они списываются до возмещаемой стоимости с последующим отражением процентного дохода на основе эффективной ставки процента, которая использовалась для дисконтирования будущих денежных потоков с целью определения суммы обесценения.

Все прочие комиссионные доходы, прочие доходы и прочие 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. Комиссия за синдицированные займы отражается как доход, когда операция синдицирования завершена, и Компания не оставляет себе часть кредитного пакета, или когда Компания оставляет себе часть пакета по той же эффективной ставке процента, что и другие участники сделки.

### 3 Основные положения учетной политики (продолжение)

Комиссионные доходы по организации сделок для третьих сторон, например, приобретение кредитов, акций и других ценных бумаг или покупка или продажа компаний, полученные при совершении указанных операций, отражаются по завершении сделки. Комиссионные доходы по управлению инвестиционным портфелем и прочие управленческие и консультационные услуги отражаются в соответствии с условиями договоров об оказании услуг, как правило, пропорционально затраченному времени. Комиссионные доходы по управлению активами инвестиционных фондов отражаются пропорционально объему оказанных услуг в течение периода оказания данной услуги. Этот же принцип применяется в отношении услуг, связанных с управлением имуществом, финансовым планированием, и в отношении депозитарных услуг, которые оказываются на постоянной основе в течение продолжительного периода времени.

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

### 4 Важные расчетные оценки и профессиональные суждения в применении учетной политики

Компания производит расчетные оценки и допущения, которые воздействуют на отражаемые в финансовой отчетности суммы и на балансовую стоимость активов и обязательств в следующем финансовом году. Расчетные оценки и суждения подвергаются постоянному анализу и основаны на прошлом опыте руководства и других факторах, в том числе на ожиданиях относительно будущих событий, которые считаются обоснованными в сложившихся обстоятельствах. В процессе применения учетной политики руководство также использует профессиональные суждения, за исключением связанных с расчетными оценками. Профессиональные суждения, которые оказывают наиболее значительное влияние на суммы, отраженные в финансовой отчетности, и расчетные оценки, которые могут привести к необходимости существенной корректировки балансовой стоимости активов и обязательств в течение следующего финансового года, включают следующие:

**Признание отложенного налогового актива.** Признанный отложенный налоговый актив представляет собой сумму налога на прибыль, которая может быть зачтена против будущих налогов на прибыль, и отражается в отчете о финансовом положении. Отложенный налоговый актив признается только в том случае, если использование соответствующего налогового вычета является высоковероятным.

**Налоговое законодательство.** Налоговое, валютное и таможенное законодательство Российской Федерации допускает возможность различных толкований. См. Примечание 11.

**Первоначальное признание операций со связанными сторонами.** В ходе своей обычной деятельности Компания проводит операции со связанными сторонами. В соответствии с МСФО (IAS) 39, финансовые инструменты должны первоначально отражаться по справедливой стоимости. При отсутствии активного рынка для таких операций для того, чтобы определить, осуществлялись операции по рыночным или нерыночным процентным ставкам, используются профессиональные суждения. Основанием для суждения является ценообразование на аналогичные виды операций с несвязанными сторонами и анализ эффективной ставки процента. Условия в отношении операций со связанными сторонами отражены в Примечании 16.

### 5 Применение новых или пересмотренных стандартов и разъяснений

Компания применяет следующие новые или пересмотренные стандарты и интерпретации, выпущенные Комитетом по Международным стандартам финансовой отчетности, которые вступили в действие в отношении ежегодной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2017 года.



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

Приведенные ниже стандарты, интерпретации и поправки, которые еще не вступили в силу и не применялись досрочно в данной финансовой отчетности, будут или могут оказывать влияние на последующую финансовую отчетность Компании:

- **МСФО (IFRS) 9 (с изменениями) «Финансовые инструменты»**, вступает в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2018 года.

МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты» устанавливает требования по признанию и оценке финансовых активов, финансовых обязательств и некоторых договоров на покупку или продажу нефинансовых объектов. Данный стандарт заменяет МСФО (IAS) 39 «Финансовые инструменты: признание и оценка».

Компания начала первоначальное применение МСФО (IFRS) 9 с 1 января 2018 года. Соответственно, первым отчетным периодом, в котором будет применен МСФО (IFRS) 9, станет первое полугодие 2018 года.

На момент утверждения данной финансовой отчетности Компания находится в процессе завершения расчета эффекта перехода на МСФО (IFRS) 9 и не может надежно оценить влияние на отчетность компании, поскольку на данный момент не все процедуры по переходу были завершены. Окончательное влияние МСФО 9 на финансовую отчетность Компании на 1 января 2018 года может измениться в силу следующих причин:

- Компания не завершила тестирование и оценку средств контроля своих информационных систем; а также
- Новая учетная политика может меняться до тех пор, пока Компания не представит свою первую финансовую отчетность, включающую дату первоначального применения.

Применение новой модели обесценения потребует от Компании значительных профессиональных суждений в отношении того, как изменения экономических факторов влияют на ожидаемые кредитные убытки, определяемые путем взвешивания по вероятности возникновения.

### 1. Классификация – Финансовые активы

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

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

По предварительной оценке Компании, применение новых требований по классификации финансовых активов не окажет значительного влияния на учет торговой дебиторской задолженности, займов и инвестиций в долевые ценные бумаги.

### 2. Обесценение – Финансовые активы и активы по договору

В отношении обесценения МСФО (IFRS) 9 вводит новую, ориентированную на будущее модель «ожидаемых кредитных убытков», которая заменяет модель «понесенных кредитных убытков», установленную МСФО (IAS) 39. Применение новой модели обесценения потребует от Компании значительных профессиональных суждений в отношении того, как изменения экономических факторов влияют на ожидаемые кредитные убытки, определяемые путем взвешивания по вероятности возникновения.



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

Новая модель обесценения будет применяться к финансовым активам, оцениваемым по амортизируемой стоимости или по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, за исключением инвестиций в долевые инструменты, а также к активам по договору.

По оценкам Компании, применение требований МСФО (IFRS) 9 в части обесценения на 1 января 2018 года не приведет к существенному увеличению убытка от обесценения, признанного в соответствии с МСФО (IAS) 39.

• **МСФО (IFRS) 15 Выручка по договорам с покупателями (выпущен в Мае 2014г).**

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

МСФО (IFRS) 15 вступает в силу в отношении годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2018 года.

Компания начала первоначальное применение МСФО (IFRS) 15 с 1 января 2018 года. Соответственно, первым отчетным периодом, в котором будет применен МСФО (IFRS) 15, станет первое полугодие 2018 года.

Компания оценила возможное влияние применения требований МСФО (IFRS) 15 и не ожидает, что применение данных поправок окажет существенное влияние на финансовую отчетность Компании.

• **Поправки к МСФО (IAS) 7 Инициатива по Раскрытиям.** Поправки к МСФО (IAS) 7 Инициатива по Раскрытиям вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2017 года или после этой даты.

Компания не ожидает, что применение данных поправок окажет существенное влияние на финансовую отчетность Компании.

• **Поправки к МСФО (IAS) 12 Признание Отложенных Налоговых Активов в отношении Нереализованных Убытков.** Поправки к МСФО (IAS) 12 вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2017 года или после этой даты.

Компания не ожидает, что применение данных поправок окажет существенное влияние на финансовую отчетность Компании.

**6 Займы выданные**

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	31 декабря 2017 года	31 декабря 2016 года
Займы, выданные связанным сторонам (в долларах США) - долгосрочная часть (Прим. 16)	28 054 887	-
Займы, выданные связанным сторонам (в российских рублях) - долгосрочная часть (Прим. 16)	14 983 000	20 229 899
Займы, выданные связанным сторонам (в российских рублях) - краткосрочная часть (Прим. 16)	6 050 829	646 211
Займы, выданные связанным сторонам (в долларах США) - краткосрочная часть (Прим. 16)	635 693	-
Займы, выданные третьим лицам - долгосрочная часть	-	600 000
Займы, выданные третьим лицам - краткосрочная часть	-	821 727
<b>Итого займы выданные</b>	<b>49 724 409</b>	<b>22 297 837</b>

## 6 Займы выданные (продолжение)

Компания предоставила займы по ставкам от 12,3% до 13,25% годовых в рублях, со сроком погашения до 31 декабря 2020 года и по ставкам от 6,1% до 7,1% годовых в долларах США, со сроком погашения до 18.05.2021 года.

Займы не являются ни просроченными, ни обесцененными. Информация о расчетной справедливой стоимости займов приведена в Примечании 15. Информация по операциям со связанными сторонами представлена в Примечании 16.

## 7 Денежные средства и их эквиваленты

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	31 декабря 2017 года	31 декабря 2016 года
Денежные средства на банковских счетах в рублях	604	41
Денежные средства на банковских счетах в иностранной валюте	-	9 757
<b>Итого денежные средства и их эквиваленты</b>	<b>604</b>	<b>9 798</b>

## 8 Акционерный капитал

	Количество обыкновенных акций, шт.	Номинальная стоимость, рублей	Итого, тысяч рублей
Остаток на 1 января 2016 года	120	100	12
Остаток на 31 декабря 2016 года	120	100	12
Остаток на 31 декабря 2017 года	120	100	12

Номинальный зарегистрированный выпущенный акционерный капитал Компании, сформированный в 2009 году, составляет 12 тыс. руб.

Общее количество обыкновенных акций по состоянию на 31 декабря 2017 года: 120 штук (31 декабря 2016 года: 120 штук) с номинальной стоимостью 100 руб. за одну акцию (31 декабря 2016 года: 100 руб. за одну акцию). Все выпущенные обыкновенные акции полностью оплачены. Каждая обыкновенная акция предоставляет право одного голоса.

6 марта 2013 года и 29 мая 2015 года были получены денежные средства в качестве безвозмездной помощи учредителя.

2 июля 2013 года на основании договора купли-продажи 120 акций АО "О1 Пропертиз Финанс" (составляющие 100% акций Компании) были проданы новому единственному акционеру - компании Mistorella Trading Limited.

9 Выпущенные долговые ценные бумаги

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	31 декабря 2017 года	31 декабря 2016 года
<b>Долгосрочные выпущенные долговые ценные бумаги</b>		
Облигации в долларах США	27 936 097	-
Рублевые облигации	14 983 422	20 867 155
<b>Итого долгосрочные выпущенные долговые ценные бумаги</b>	<b>42 919 519</b>	<b>20 867 155</b>
<b>Краткосрочные выпущенные долговые ценные бумаги</b>		
Облигации в долларах США	608 333	-
Рублевые облигации	6 035 416	761 459
<b>Итого краткосрочные выпущенные долговые ценные бумаги</b>	<b>6 643 749</b>	<b>761 459</b>
<b>Итого выпущенные долговые ценные бумаги</b>	<b>49 563 268</b>	<b>21 628 614</b>

Рублевые облигации на сумму 6 000 000 тыс. руб. (дата размещения 09.08.13г., регистрационный номер №4-01-71827-Н от 18.04.2013, ФСФР) выпущены с купонным доходом по ставке 12% и должны быть погашены до 3 августа 2018 года, с возможностью досрочного погашения, по требованию владельцев, по истечении трех лет с даты выпуска. Выплата накопленного купонного дохода производится один раз в полгода.

Рублевые облигации на сумму 15 000 000 тыс. руб. (дата размещения 09.10.15г., регистрационный номер №4B02-01-71827-Н от 13.08.2016, ЗАО "ФБ ММВБ") выпущены с купонным доходом по ставке 13% и должны быть погашены до 3 октября 2020 года. Выплата накопленного купонного дохода производится один раз в полгода.

Гарантию на выплату облигаций предоставила компания O1 Properties Limited.

В феврале 2017 года Компания выпустила облигации в долларах США на сумму 335 000 тыс. долларов (дата размещения 03.02.17г., регистрационный номер №4B02-01-71827-Н-001P от 25.01.2017, ЗАО "ФБ ММВБ"). Облигации выпущены с купонным доходом по ставке 7% и должны быть погашены до 29 января 2021 года. Выплата накопленного купонного дохода производится один раз в полгода.

В мае 2017 года Компания выпустила облигации в долларах США на сумму 150 000 тыс. долларов (дата размещения 23.05.17г., регистрационный номер №4B02-02-71827-Н-001P от 12.05.2017, ЗАО "ФБ ММВБ"). Облигации выпущены с купонным доходом по ставке 6% и должны быть погашены до 18 мая 2021 года. Выплата накопленного купонного дохода производится один раз в полгода.

Информация о расчетной справедливой стоимости выпущенных долговых ценных бумаг приведена в Примечании 15.

## 10 Финансовые доходы и финансовые расходы

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	2017 год	2016 год
Процентный доход от займов выданных	4 250 154	2 715 561
Чистая прибыль от переоценки производных финансовых инструментов	-	2 211
Курсовые разницы	76 456	-
<b>Итого финансовые доходы</b>	<b>4 326 610</b>	<b>2 717 772</b>
Процентные расходы по выпущенным долговым ценным бумагам	(4 220 379)	(2 691 886)
Курсовые разницы	-	(4 227)
Прочие	(908)	-
<b>Итого финансовые расходы</b>	<b>(4 221 287)</b>	<b>(2 696 113)</b>
<b>Чистый финансовый доход, отраженный в отчете о совокупном доходе</b>	<b>105 323</b>	<b>21 659</b>

Информация по операциям со связанными сторонами представлена в Примечании 16.

## 11 Условные и договорные обязательства

**Условные налоговые обязательства.** Налоговое законодательство Российской Федерации, действующее или по существу вступившее в силу на конец отчетного периода, допускает возможность разных трактовок применительно к сделкам и операциям Компании. В связи с этим позиция руководства в отношении налогов и документы, обосновывающие эту позицию, могут быть оспорены налоговыми органами. Налоговый контроль в Российской Федерации постепенно усиливается, в том числе повышается риск проверок влияния на налогооблагаемую базу операций, не имеющих четкой финансово-хозяйственной цели или операций с контрагентами, не соблюдающими требования налогового законодательства. Налоговые проверки могут охватывать три календарных года, предшествующих году, в котором вынесено решение о проведении проверки. При определенных обстоятельствах могут быть проверены и более ранние периоды.

Правила трансфертного ценообразования, которые вступили в силу с 1 января 2012 года, представляются более технически сложными и, в определенной степени, больше соответствуют международным принципам трансфертного ценообразования, разработанным Организацией экономического сотрудничества и развития. Новое законодательство о трансфертном ценообразовании предусматривает возможность доначисления налоговых обязательств по контролируемым сделкам (сделкам с взаимозависимыми лицами и определенным видам сделок с не взаимозависимыми лицами), если цена сделки не соответствует рыночной.

Руководство Компании полагает, что применяемые Компанией в 2017 году и предшествующие годы цены соответствуют рыночному уровню, и оно внедрило процедуры внутреннего контроля для выполнения новых требований законодательства по трансфертному ценообразованию.

Ввиду специфики российских правил трансфертного ценообразования последствия любых споров с налоговыми органами в отношении примененных цен не могут быть надежно оценены, однако они могут оказать существенное влияние на финансовые результаты и деятельность Компании.

Руководство планирует решительно защищать позицию Компании по трансфертному ценообразованию.



## 11 Условные и договорные обязательства (продолжение)

Так как российское налоговое законодательство не содержит четкого руководства по некоторым вопросам, Компания время от времени применяет такие интерпретации законодательства, которые приводят к снижению общей суммы налогов по Компании. Руководство в настоящее время считает, что его позиция в отношении налогов и примененные Компанией интерпретации могут быть подтверждены, однако, существует риск того, что Компания понесет дополнительные расходы, если позиция руководства в отношении налогов и примененные Компанией интерпретации законодательства будут оспорены налоговыми органами. Влияние такого развития событий не может быть оценено с достаточной степенью надежности, однако может быть значительным с точки зрения финансового положения и/или хозяйственной деятельности Компании в целом.

**Соблюдение условий кредитных договоров.** По состоянию на 31 декабря 2017 года и 31 декабря 2016 года Компанией были соблюдены условия, предусмотренные кредитными договорами.

## 12 Налог на прибыль

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	31 декабря 2017 года	31 декабря 2016 года
Текущий налог	(21 020)	-
Отложенный налог	2 529	2 318
<b>Налог на прибыль за период</b>	<b>(18 491)</b>	<b>2 318</b>

Налог на прибыль, применяемый в Российской Федерации, установлен в размере 20%.

Выверка относительно эффективной ставки налога представлена ниже:

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	31 декабря 2017 года	31 декабря 2016 года
<b>Прибыль до налогообложения</b>	<b>101 277</b>	<b>5 886</b>
Теоретический налог, начисленный по установленному курсу	(20 255)	(1 177)
- не уменьшаемые расходы и необлагаемые доходы	1 764	(2 391)
<b>Налог на прибыль за период</b>	<b>(18 491)</b>	<b>2 318</b>

Изменения в суммах отложенных налоговых активов и обязательств за период:

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	1 января 2016 года	Начисленный в отчете о совокупном доходе	1 января 2017 года	Начисленный в отчете о совокупном доходе	31 декабря 2017 года
Налоговый эффект от налогооблагаемых временных разниц	(8 930)	2 318	(6 612)	2 529	(4 083)
<b>Итого отложенный налоговый актив/(обязательство)</b>	<b>(8 930)</b>	<b>2 318</b>	<b>(6 612)</b>	<b>2 529</b>	<b>(4 083)</b>



## 12 Налог на прибыль (продолжение)

Налоговый эффект от налогооблагаемых временных разниц преимущественно объясняется амортизацией комиссий, связанных с выпуском долговых ценных бумаг и переоценкой производных финансовых инструментов.

## 13 Управление финансовыми рисками

Функция управления рисками Компании осуществляется в отношении финансовых, операционных и юридических рисков. Финансовые риски включают рыночный риск (валютный риск, процентный риск и прочий ценовой риск), кредитный риск и риск ликвидности. Главной целью управления финансовыми рисками является определение лимитов риска и дальнейшее обеспечение соблюдения установленных лимитов. Управление операционным и юридическим рисками должно обеспечивать надлежащее функционирование внутренних политик и процедур в целях минимизации данных рисков.

**Кредитный риск.** Компания контролирует кредитный риск, принимая во внимание финансовое положение контрагента, прошлый опыт и другие факторы. Руководство Компании проводит анализ по срокам задержки платежей по торговой дебиторской задолженности и отслеживает просроченные остатки.

Компания размещает денежные средства и их эквиваленты в банках с минимальным риском банкротства, по мнению Руководства Компании.

**Рыночный риск.** Компания подвержена воздействию рыночных рисков. Рыночные риски связаны с открытыми позициями по процентным активам и обязательствам и долевым инструментам, которые подвержены риску общих и специфических изменений на рынке.

**Процентный риск.** Компания подвержена риску, связанному с влиянием колебаний рыночных процентных ставок на ее финансовое положение и денежные потоки.

Компания осуществляет мониторинг процентных ставок в отношении своих финансовых инструментов.

Если бы по состоянию на 31 декабря 2017 года процентные ставки были на 100 базисных пунктов выше (ниже), то прибыль до налогообложения за год была бы на 495 633 тыс. руб. ниже (выше) (31 декабря 2016 года: 216 828 (займы полученные) тыс. руб. ниже (выше)).

**Валютный риск.** В настоящий момент у Компании нет активов или обязательств, выраженных в валюте, отличной от российских рублей.

**Риск ликвидности.** Риск ликвидности - это риск того, что Компания столкнется с трудностями при исполнении финансовых обязательств. Компания подвержена риску в связи с ежедневной необходимостью использования имеющихся денежных средств. Руководство ежемесячно контролирует прогнозы движения денежных средств Компании.

Приведенная ниже таблица показывает распределение обязательств по состоянию на 31 декабря 2017 года по договорным срокам, оставшимся до погашения. Суммы, раскрытые в таблице сроков погашения, представляют контрактные не дисконтированные денежные потоки. Эти не дисконтированные денежные потоки отличаются от суммы, включенной в отчет о финансовом положении, так как сумма, отраженная в отчете о финансовом положении, рассчитана на основе дисконтированных потоков денежных средств.

### 13 Управление финансовыми рисками (продолжение)

В тех случаях, когда сумма к выплате не является фиксированной, сумма в таблице определяется исходя из условий, существующих на отчетную дату:

	Балансовая стоимость	Договорные денежные потоки	До 1 года	от 3 до 5 лет
<i>(в тысячах российских рублей)</i>				
Выпущенные долговые ценные бумаги	49 563 268	67 256 532	5 787 305	61 469 227
Торговая и прочая кредиторская задолженность и прочие обязательства, за вычетом налогов, подлежащих уплате, и авансов полученных	3 423	3 423	3 423	-
<b>Итого будущие платежи по финансовым обязательствам</b>	<b>49 566 691</b>	<b>67 259 955</b>	<b>5 790 728</b>	<b>61 469 227</b>

Сопоставимая информация по состоянию на 31 декабря 2016 года:

	Балансовая стоимость	Договорные денежные потоки	До 1 года	от 3 до 5 лет
<i>(в тысячах российских рублей)</i>				
Выпущенные долговые ценные бумаги	21 628 613	30 203 425	2 662 110	27 541 315
Торговая и прочая кредиторская задолженность и прочие обязательства, за вычетом налогов, подлежащих уплате, и авансов полученных	604 485	604 485	604 485	-
<b>Итого будущие платежи по финансовым обязательствам</b>	<b>22 233 098</b>	<b>30 807 910</b>	<b>3 266 595</b>	<b>27 541 315</b>

### 14 Управление капиталом

Задачей Компании в области управления капиталом является обеспечение способности Компании продолжать непрерывную деятельность, обеспечивая акционерам приемлемый уровень доходности, соблюдая интересы других партнеров и поддерживая оптимальную структуру капитала, позволяющую минимизировать стоимость капитала. Для поддержания и корректировки уровня капитала Компания может скорректировать сумму дивидендов, выплачиваемых акционерам, вернуть капитал акционерам, выпустить новые акции или продать активы для снижения задолженности.

### 15 Справедливая стоимость финансовых инструментов

Справедливая стоимость представляет собой сумму, на которую можно обменять финансовый инструмент в ходе текущей операции между заинтересованными сторонами, за исключением случаев вынужденной продажи или ликвидации. Наилучшим подтверждением справедливой стоимости является котированная на рынке цена финансового инструмента.

Результаты оценки справедливой стоимости анализируются и распределяются по уровням иерархии справедливой стоимости следующим образом: (i) к 1 Уровню относятся оценки по котированным ценам (некорректируемым) на активных рынках для идентичных активов или обязательств, (ii) ко 2 Уровню – полученные с помощью методов оценки, в котором все используемые существенные исходные данные, являются наблюдаемыми для актива или обязательства прямо (т. е., например, цены) или косвенно (т. е., например, производные от цены), и (iii) оценки 3 Уровня, которые являются оценками, не основанными на наблюдаемых рыночных данных (т.е. основаны на ненаблюдаемых исходных данных).

15 Справедливая стоимость финансовых инструментов (продолжение)

При отнесении финансовых инструментов к той или иной категории в иерархии справедливой стоимости руководство использует суждения. Если в оценке справедливой стоимости используются наблюдаемые данные, которые требуют значительной корректировки, то она относится к 3 Уровню. Значимость используемых данных оценивается для всей совокупности оценки справедливой стоимости.

Доходы и расходы по производным финансовым инструментам включены в прочие операционные доходы, отраженные в составе прибылей и убытков за год. В течение 2017 и 2016 гг. не было перемещений производных финансовых инструментов и векселей из/в категорию 3 Уровня.

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

**Финансовые активы, отражаемые по амортизированной стоимости.** Справедливая стоимость инструментов с плавающей процентной ставкой обычно равна их балансовой стоимости. Оценочная справедливая стоимость инструментов с фиксированной процентной ставкой основывается на методе дисконтирования сумм ожидаемых будущих потоков денежных средств с применением действующих процентных ставок для новых инструментов, предполагающих аналогичный кредитный риск и аналогичный срок погашения. Используемая ставка дисконтирования зависит от кредитного риска контрагента. Справедливая стоимость инвестиций, удерживаемых до погашения, определялась на основе котировок спроса.

**Финансовые обязательства, отражаемые по амортизированной стоимости.** Справедливая стоимость еврооблигаций основывается на рыночных котировках. Справедливая стоимость прочих обязательств определяется с использованием методов оценки. Расчетная справедливая стоимость инструментов с фиксированной процентной ставкой и установленным сроком погашения основывается на ожидаемых дисконтированных денежных потоках с применением процентных ставок для новых инструментов с аналогичным кредитным риском и аналогичным сроком до погашения. Справедливая стоимость обязательств, погашаемых по требованию или погашаемых при заблаговременном уведомлении («обязательства, подлежащие погашению по требованию») рассчитывается как сумма к выплате по требованию, дисконтированная начиная с первой даты потенциального предъявления требования о погашении обязательства.

Сравнение справедливой и балансовой стоимостей основных активов и обязательств, отражаемых по амортизированной стоимости, приведено ниже:

(в тысячах российских рублей)	31 декабря 2017 года		31 декабря 2016 года	
	Справедливая стоимость	Балансовая стоимость	Справедливая стоимость	Балансовая стоимость
Займы выданные (Уровень 3)	56 613 020	49 724 409	22 084 035	22 297 837
Денежные средства и их эквиваленты (Уровень 2)	604	604	9 798	9 798
Выпущенные долговые ценные бумаги (Уровень 3)	(52 052 619)	(49 563 268)	(22 510 115)	(21 628 614)
Торговая и прочая кредиторская задолженность (Уровень 3)	(3 423)	(3 423)	(604 485)	(604 485)



## 16 Расчеты и операции со связанными сторонами

Для целей составления данной финансовой отчетности стороны считаются связанными, если они находятся под общим контролем, или одна из сторон имеет возможность контролировать другую сторону, или может оказывать значительное влияние на принимаемые ею решения по вопросам финансово-хозяйственной деятельности или осуществлять над ней совместный контроль. При рассмотрении взаимоотношений с каждой из возможных связанных сторон принимается во внимание экономическое содержание таких взаимоотношений, а не только их юридическая форма.

Остатки по операциям со связанными сторонами представлены ниже:

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	31 декабря 2017 года	31 декабря 2016 года
	Компании, находящиеся под существенным влиянием Контролирующего акционера	Компании, находящиеся под существенным влиянием Контролирующего акционера
Займы выданные (Прим. 6)	49 724 409	21 051 626

Ниже указаны статьи доходов и расходов по операциям со связанными сторонами:

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	2017 год	2016 год
	Компании, находящиеся под существенным влиянием Контролирующего акционера	Компании, находящиеся под существенным влиянием Контролирующего акционера
Финансовые доходы (Прим. 11)	4 191 494	2 673 980

Гарантию на выплату облигаций предоставила компания O1 Properties Limited.

## 17 События после окончания отчетного периода

В марте 2018г. по облигациям в долларах США на сумму 335 000 тыс. долларов (дата размещения 03.02.17г., регистрационный номер №4B02-01-71827-Н-001Р от 25.01.2017, ЗАО "ФБ ММВБ") был продлен срок погашения до 23.01.2026г. Купонный доход был снижен до Euribor +2.2%. Номинал конвертирован в евро, по согласованному курсу.

В марте 2018г. по облигациям в долларах США на сумму 150 000 тыс. долларов (дата размещения 23.05.17г., регистрационный номер №4B02-02-71827-Н-001Р от 12.05.2017, ЗАО "ФБ ММВБ") был продлен срок погашения до 14.05.2024г. Купонный доход был снижен до Euribor +2%. Номинал конвертирован в евро, по согласованному курсу.

Начиная с 31 декабря 2017 года и до даты выпуска настоящей отчетности в Компании других событий, которые могут существенно повлиять на финансовую отчетность, кроме описанных в данной отчетности, не произошло.

Прошнуровано, пронумеровано и  
скреплено печатью 26 листов  
Начальник канцелярии  
ООО «ФинЭкспертиза» Чиркова И.В.  
Действует на основании доверенности  
№ 02-01-170586 от 01.07.2017  
" 25 " 09 2018 г.

