

## **O1 PROPERTIES LIMITED**

### **ГОДОВОЙ ОТЧЕТ И ФИНАНСОВАЯ ОТЧЕТНОСТЬ**

за год, закончившийся 31 декабря 2018 года

# 01 PROPERTIES LIMITED

---

## ГОДОВОЙ ОТЧЕТ И ФИНАНСОВАЯ ОТЧЕТНОСТЬ за год, закончившийся 31 декабря 2018 года

### СОДЕРЖАНИЕ

Стр.

Члены Совета директоров и иные должностные лица	1
Отчет руководства	2 - 3
Аудиторское заключение независимого аудитора	4 - 7
Отчет о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе	8
Отчет о финансовом положении	9
Отчет об изменениях в собственном капитале	10
Отчет о движении денежных средств	11
Примечания к финансовой отчетности	13 - 51

# O1 PROPERTIES LIMITED

---

## ЧЛЕНЫ СОВЕТА ДИРЕКТОРОВ И ИНЫЕ ДОЛЖНОСТНЫЕ ЛИЦА

**Совет директоров:**

Иоанна Саввиду (назначена 11 мая 2018 года / сложила полномочия 07 августа 2019 года)  
Элени Ралаярисоа (назначена 11 мая 2018 года)  
Адина Вивиана Семети (назначена 11 мая 2018 года)  
Эврипидис Павлу (назначен 11 мая 2018 года)  
София Демосфенус (назначена 11 мая 2018 года)  
Саввас Поливиу (назначен 11 мая 2018 года)  
Теоника Андриана Константину (назначена 07 августа 2019 года)  
Олег Мышкин (назначен 25 апреля 2019 года)

Дмитрий Минц (сложил полномочия 11 мая 2018 года)  
Томаш Замяра (сложил полномочия 11 мая 2018 года)  
Андрей Баринский (сложил полномочия 11 мая 2018 года)  
Александр Островский (сложил полномочия 11 мая 2018 года)  
Тимоти Фенвик (сложил полномочия 11 мая 2018 года)  
Ричард Грегсон (сложил полномочия 11 мая 2018 года)  
Александр Эрдман (сложил полномочия 11 мая 2018 года)  
Норберт Кикам (сложил полномочия 11 мая 2018 года)  
Константин Янаков (сложил полномочия 11 мая 2018 года)

**Секретарь Компании:**

Теоника Андриана Константину

**Независимый аудитор:**

«Делойт Лимитед»  
Сертифицированные бухгалтеры и лицензированные аудиторы

**Юридический адрес:**

ул. Спиру Киприану, 18,  
2-й этаж,  
1075 Никосия  
Республика Кипр

**Банки:**

Bank of Cyprus Plc  
UBS AG  
Russian Commercial Bank (Cyprus) Ltd  
Rigensis Bank AS  
VTB Bank (Europe) SE

**Регистрационный номер:**

HE 272334

# O1 PROPERTIES LIMITED

---

## ОТЧЕТ РУКОВОДСТВА

Совет директоров компании O1 Properties Limited (далее – «Компания») представляет Отчет руководства и аудированную финансовую отчетность Компании за год, закончившийся 31 декабря 2018 года.

### **Основные виды деятельности**

Основными видами деятельности Компании являются владение инвестициями и финансирование инвестиций в приобретение финансовых активов, оцениваемых по справедливой стоимости через прибыли или убытки. Данные инвестиции представляют собой вложения в дочерние и ассоциированные предприятия, работающие на рынке недвижимости Российской Федерации. С предыдущего года деятельность Компании не претерпела каких-либо изменений.

### **Краткий обзор развития и текущего положения Компании и описание основных рисков и факторов неопределенности**

Уровень развития Компании на настоящий момент, ее финансовое положение и результаты деятельности, представленные в консолидированной финансовой отчетности, за исключением вопросов, которые рассматриваются в Примечании 2, оцениваются в свете текущей экономической ситуации как удовлетворительные.

Убыток Компании за год, закончившийся 31 декабря 2018 года, составил 536,936 тыс. долл. США (2017 год: 170,984 тыс. долл. США) при общем совокупном убытке за год, равном 536,936 тыс. долл. США (2017 году: 170,984 тыс. долл. США).

По состоянию на 31 декабря 2018 года общая сумма активов Компании составила 694,439 тыс. долл. США, совокупного собственного капитала – 271,241 тыс. долл. США (на 31 декабря 2017 года: 1,004,637 тыс. долл. США и 807,168 тыс. долл. США, соответственно).

В число основных рисков, с которыми сталкивается Компания, входят рыночный риск, процентный риск, кредитный риск, риск ликвидности, валютный риск, операционный риск и риск недостаточности капитала. Кроме того, неопределенность в экономической ситуации, сложившаяся на данный момент в Российской Федерации и в Республике Кипр, может отрицательно повлиять на результаты деятельности Компании.

Информация об основных рисках и факторах неопределенности, с которыми сталкивается Компания, а также о принимаемых мерах по управлению этими рисками приводится в Примечаниях 2, 3, 11 и 27 к настоящей финансовой отчетности.

### **Дивиденды**

В течение 2018 года Совет директоров не утверждал выплату дивидендов.

### **Перспективы развития Компании**

В обозримом будущем Совет директоров не ожидает каких-либо значительных изменений в основных направлениях деятельности Компании.

### **Акционерный капитал**

По состоянию на 31 декабря 2018 года и 31 декабря 2017 года утвержденный к выпуску акционерный капитал Компании состоял из 21 694 704 акций класса «А» номинальной стоимостью 0,01 долл. США каждая и 200,000,000 акций класса «В» номинальной стоимостью 0,01 евро каждая.

Информация об изменениях в выпущенном акционерном капитале Компании приводится в Примечании 20 к настоящей финансовой отчетности.

### **Совет директоров**

Информация о членах Совета директоров Компании по состоянию на 31 декабря 2018 года и на дату подготовки настоящего Отчета руководства представлена на странице 1. Дмитрий Минц, Томаш Замяра, Андрей Баринский, Александр Островский, Тимоти Фенвик, Ричард Грегсон, Александр Эрдман, Норберт Кикам и Константин Янаков, являвшиеся директорами Компании по состоянию на 31 декабря 2017 года, 11 мая 2018 года сложили свои полномочия, и в эту же дату директорами Компании были назначены Иоанна Саввиду, Элени Ралаярисоа, Адина Вивиана Семети, Эврипидис Павлу, София Демосфенус и Саввас Поливиу. Иоанна Саввиду, назначенная директором Компании 11 мая 2018 года, сложила свои полномочия 7 августа 2019 года и в эту же дату директором Компании была назначена Теоница Андриана Константину. Также 25 апреля 2019 года директором был назначен Олег Мышкин.

# **O1 PROPERTIES LIMITED**

---

## **ОТЧЕТ РУКОВОДСТВА**

На сегодняшний день все директора, являющиеся членами Совета директоров, продолжают выполнять свои обязанности в соответствии с Уставом Компании.

### **Существенные события после отчетной даты**

Все существенные события, которые произошли после окончания отчетного периода, описаны в Примечании 28 к настоящей финансовой отчетности.

### **Филиалы**

В течение года, закончившегося 31 декабря 2018 года, в составе Компании не имелось филиалов.

# 01 PROPERTIES LIMITED

---

## ОТЧЕТ РУКОВОДСТВА

### **Независимые аудиторы**

Независимый аудитор (компания «Делойт Лимитед») был назначена Советом директоров вместо предыдущего аудитора (компания «КПМГ Лимитед») и выразил готовность продолжить работу; резолюция, предлагающая принять решение о повторном назначении указанного аудитора и уполномочивающая Совет директоров устанавливать его вознаграждение, будет представлена на ближайшем Годовом общем собрании.

По распоряжению Совета директоров,

Теоница Андриана Константиноу,  
Секретарь

4 октября 2019 года

## **Заключение независимого аудитора**

### **Участникам O1 Properties Limited**

#### **Заключение по результатам аудита Финансовой Отчетности**

##### **Мнение**

Мы провели аудит финансовой отчетности O1 Properties Limited («Компания»), представленной на страницах с 8 по 51 и состоящей из отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2018 года, отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, отчета об изменениях в капитале и отчета о движении денежных средств за 2018 год, а также примечаний к финансовой отчетности, включая краткий обзор основных положений учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая финансовая отчетность отражает достоверно во всех существенных аспектах финансовое положение Компании по состоянию на 31 декабря 2018 года, а также ее финансовые результаты и движение денежных средств за 2018 год в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности («МСФО») принятыми Европейским Союзом («ЕС») и требованиями Главы 113 Закона о компаниях Республики Кипр.

##### **Основание для выражения мнения**

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита («МСА»). Наши обязанности в соответствии с этими стандартами указаны в разделе «Ответственность аудитора за аудит финансовой отчетности» нашего заключения. Мы независимы по отношению к Компании в соответствии с Кодексом этики профессиональных бухгалтеров Совета по международным стандартам этики для бухгалтеров («Кодекс») и этическими требованиями, применимыми к аудиту финансовой отчетности в Республике Кипр, а также прочими этическими обязанностями, установленными этими требованиями и Кодексом. Мы полагаем, что получили достаточные и надлежащие аудиторские доказательства для выражения мнения.

##### **Существенная неопределенность в отношении непрерывности деятельности**

Обращаем ваше внимание на Примечание 2 к финансовой отчетности, свидетельствующее об убытке на сумму 536,936 тыс. долл. США за год, окончившийся 31 декабря 2018, а также на тот факт, что на данную дату краткосрочные обязательства Компании превышали оборотные активы на 302,717 тыс. долл. США. Как указано в Примечании 2, данные события и условия, наряду с другими вопросами, изложенными в Примечании 2, указывают на наличие существенной неопределенности, которая может вызвать значительные сомнения в способности Компании непрерывно продолжать деятельность. Эти обстоятельства не привели к модификации нашего заключения.

##### **Прочая информация**

Совет Директоров несет ответственность за прочую информацию. Прочая информация состоит из информации, включенной в отчет руководства, который представлен на страницах 2 и 3, но не включает финансовую отчетность и аудиторское заключение о ней.

## **Заключение независимого аудитора (Продолжение)**

### **Участникам O1 Properties Limited**

#### **Прочая информация (продолжение)**

Наше мнение о финансовой отчетности не распространяется на прочую информацию, и мы не выражаем какой-либо формы уверенности по данной информации.

В связи с проведением аудита финансовой отчетности мы обязаны ознакомиться с прочей информацией. В ходе ознакомления мы рассматриваем прочую информацию на предмет существенных несоответствий финансовой отчетности, знаниям, полученным нами в ходе аудита, а также иных возможных существенных искажений. Если на основании проведенной работы мы приходим к выводу, что прочая информация существенно искажена, мы обязаны сообщить об этом. Оснований для такого сообщения нами не обнаружено.

#### **Ответственность Совета Директоров за финансовую отчетность**

Совет Директоров несет ответственность за подготовку и достоверное представление финансовой отчетности в соответствии с МСФО, принятыми в ЕС, и требованиями Главы 113 Закона о компаниях Республики Кипр, а также за систему внутреннего контроля, которую Совет Директоров считает необходимой для подготовки финансовой отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке финансовой отчетности Совет Директоров несет ответственность за оценку способности Компании непрерывно продолжать 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 Совет Директоров намеревается ликвидировать Компанию, прекратить ее деятельность или когда у Совета Директоров отсутствует практическая альтернатива ликвидации или прекращению деятельности Компании.

Совет Директоров, несет ответственность за надзор за подготовкой финансовой отчетности Компании.

#### **Ответственность аудитора за аудит финансовой отчетности**

Наша цель состоит в получении разумной уверенности, что финансовая отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в выпуске аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность – это высокая степень уверенности, но она не гарантирует, что аудит, проведенный в соответствии с МСА, всегда выявит 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 финансовой отчетности

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

- выявляем и оцениваем риски существенного искажения финансовой отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, достаточные и надлежащие 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 действующей системы внутреннего контроля;
- получаем понимание внутренних контролей, значимых для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля Группы;



- оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики и обоснованность бухгалтерских оценок и соответствующего раскрытия информации, подготовленного Советом Директоров;

## Заключение независимого аудитора (Продолжение)

### Участникам O1 Properties Limited

#### Ответственность аудитора за аудит консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

- делаем вывод о правомерности применения Советом Директоров допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о наличии существенной неопределенности в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности Группы непрерывно продолжать деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны в нашем аудиторском заключении привлечь внимание к соответствующему раскрытию информации в консолидированной финансовой отчетности или, в случае ненадлежащего раскрытия, модифицировать мнение. Наши выводы основываются на аудиторских доказательствах, полученных до даты аудиторского заключения. Однако, будущие события или условия могут привести к утрате Группой способности непрерывно продолжать деятельность;
- проводим оценку представления консолидированной финансовой отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также обеспечения достоверности представления лежащих в ее основе операций и событий.

Мы информируем Совет Директоров о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных проблемах, выявленных в ходе аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля.

#### Отчет в соответствии с другими законодательными и нормативными требованиями

Согласно дополнительным требованиям Закона об аудиторской деятельности и обязательном аудите годовой и консолидированной финансовой отчетности 2017 года № L53(I)/2017 в действующей редакции («Закон № 53(I)/2017»), мы сообщаем следующее:

- По нашему мнению, Отчет руководства на страницах **Ошибка! Закладка не определена.** и **Ошибка! Закладка не определена.** был подготовлен в соответствии с требованиями Главы 113 Закона о компаниях Республики Кипр, и информация, там предоставленная, согласуется с информацией, содержащейся в финансовой отчетности.
- По нашему мнению, и с учетом наших знаний и нашего представления о Компании и условиях осуществления ее деятельности, полученных в ходе аудита, мы не выявили никаких существенных искажений в Отчете руководства.

#### Прочие сведения

Это заключение, включая мнение, было подготовлено для, и только для участников Компании, как органа, в соответствии и Разделом 69 Закона об Аудите от 2017 года и непригодно для других целей. Выражая свое мнение, мы не принимаем на себя ответственности за использование данного отчета в других целях или другими лицами, которые могут быть ознакомлены с данным отчетом.

## Заключение независимого аудитора (Продолжение)

### Участникам O1 Properties Limited

#### *Сравнительная информация*

Финансовая отчетность O1 Properties Limited за год, закончившийся 31 декабря 2017 года проверялась другим аудитором, который выразил немодифицированное мнение с разделом о существенной неопределённости, касающейся непрерывности деятельности по этой отчетности 19 февраля 2019 года.

#### *Консолидированная финансовая отчетность*

Мы подготовили отдельное аудиторское заключение по консолидированной финансовой отчетности Компании и ее дочерних компаний за год закончившийся 31 декабря 2018 года, в котором мы выразили немодифицированное мнение с разделом о существенной неопределённости, касающейся непрерывности деятельности.

.....  
Demetris Papapericleous  
Сертифицированный бухгалтер и лицензированный аудитор  
От лица

#### **Deloitte Limited**

Сертифицированные бухгалтеры и лицензированные аудиторы  
Максимос Плаза, здание 1, 3-й этаж  
213, пр. Архиепископа Макариоса III  
CY-3030 Лимасол, Кипр  
Лимассол, 4 Октября 2019

## 01 PROPERTIES LIMITED

---

### ОТЧЕТ О ПРИБЫЛЯХ И УБЫТКАХ И ПРОЧЕМ СОВОКУПНОМ ДОХОДЕ за год, закончившийся 31 декабря 2018 года

		<b>2018</b>	2017
	Приме- чание	<b>Долл. США</b>	Долл. США
Процентный доход	5	<b>14,692,712</b>	14,025,199
Дивидендный доход	14	-	37,621,650
Прочие доходы	6	<b>431,890</b>	2,099,398
Чистый убыток по финансовым активам	7	<b>(311,566,767)</b>	(214,131,193)
Административные расходы	8	<b>(2,700,939)</b>	(1,528,184)
Финансовые гарантии и прочие резервы	22	<b>(230,214,718)</b>	-
<b>Убыток от операционной деятельности</b>		<b>(529,357,822)</b>	(161,913,130)
Чистые финансовые расходы	9	<b>(7,578,268)</b>	(9,071,124)
<b>Убыток до налогообложения</b>		<b>(536,936,090)</b>	(170,984,254)
Налог	10	-	-
<b>Чистый убыток за год</b>		<b>(536,936,090)</b>	(170,984,254)
<b>Прочий совокупный доход</b>		-	-
<b>Итого совокупный убыток за год</b>		<b>(536,936,090)</b>	(170,984,254)

---

Примечания на стр. 13-51 являются неотъемлемой частью настоящей финансовой отчетности.

# 01 PROPERTIES LIMITED

## ОТЧЕТ О ФИНАНСОВОМ ПОЛОЖЕНИИ

По состоянию на 31 декабря 2018 года

	Приме- чание	2018 Долл. США	2017 Долл. США
<b>АКТИВЫ</b>			
<b>Внеоборотные активы</b>			
Финансовые активы, отражаемые по справедливой стоимости через прибыли или убытки	14	<b>522,596,919</b>	776,655,785
Долгосрочные займы выданные	17	<b>110,659,015</b>	152,716,070
		<b>633,255,934</b>	929,371,855
<b>Оборотные активы</b>			
Торговая и прочая дебиторская задолженность	18	<b>57,690,931</b>	65,575,298
Краткосрочные займы выданные	17	-	2,099,890
Финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи	15	-	158,565
Производные финансовые инструменты	16	-	2,143,460
Прочие финансовые вложения		<b>89,612</b>	-
Денежные средства и их эквиваленты	19	<b>3,402,257</b>	5,288,131
		<b>61,182,800</b>	75,265,344
<b>Итого активы</b>		<b>694,438,734</b>	1,004,637,199
<b>КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>			
<b>Капитал</b>			
Акционерный капитал	20	<b>1,137,342</b>	1,137,342
Эмиссионный доход по обыкновенным акциям	20	<b>1,183,411,606</b>	1,183,411,606
Резерв по выплатам на основе акций		<b>9,810,321</b>	9,810,321
Накопленные убытки		<b>(923,118,004)</b>	(387,190,914)
<b>Итого капитал</b>		<b>271,241,265</b>	807,168,355
<b>Долгосрочные-обязательства</b>			
Заемные средства	21	<b>59,297,664</b>	103,309,913
		<b>59,297,664</b>	103,309,913
<b>Краткосрочные обязательства</b>			
Торговая и прочая кредиторская задолженность	23	<b>70,616,465</b>	82,336,600
Заемные средства	21	<b>61,355,243</b>	11,821,952
Текущие налоговые обязательства	24	<b>379</b>	379
Финансовые гарантии и прочие резервы	22	<b>231,927,718</b>	-
		<b>363,899,805</b>	94,158,931
<b>Итого обязательства</b>		<b>423,197,469</b>	197,468,844
<b>Итого капитал и обязательства</b>		<b>694,438,734</b>	1,004,637,199

Настоящая финансовая отчетность утверждена к выпуску Советом директоров O1 Properties Limited 4 октября 2019 года.

.....  
Адина Вивиана Семети,  
Директор

.....  
Элени Ралаярисоа,  
Директор

Примечания на стр. 13-51 являются неотъемлемой частью настоящей финансовой отчетности.

# 01 PROPERTIES LIMITED

## ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ В СОБСТВЕННОМ КАПИТАЛЕ

за год, закончившийся 31 декабря 2018 года

	Акционер- ный капитал Долл. США	Эмиссионный доход по обыкновенным акциям Долл. США	Резерв по выплатам на основе акций Долл. США	(Накопленные убытки) Долл. США	Итого Долл. США
<b>Остаток на 1 января 2017 года</b>	<b>1,137,342</b>	<b>1,183,411,606</b>	<b>9,810,321</b>	<b>(210,614,660)</b>	<b>983,744,609</b>
<b>Совокупный убыток</b>					
Чистый убыток за год	-	-	-	(170,984,254)	(170,984,254)
<b>Операции с собственниками</b>					
Справедливая стоимость гарантий, выданных компаниям под контролем Конечного контролирующего акционера	-	-	-	(5,592,000)	(5,592,000)
<b>Остаток на 1 января 2018 года (до пересчета)</b>	<b>1,137,342</b>	<b>1,183,411,606</b>	<b>9,810,321</b>	<b>(387,190,914)</b>	<b>807,168,355</b>
Влияние первоначального применения МСФО 9	-	-	-	(4,583,000)	(4,583,000)
<b>Остаток на 31 декабря 2017 года / 1 января 2018 года</b>	<b>1,137,342</b>	<b>1,183,411,606</b>	<b>9,810,321</b>	<b>(391,773,914)</b>	<b>802,585,355</b>
<b>Совокупный доход</b>					
Чистый убыток за год	-	-	-	(536,936,090)	(536,936,090)
<b>Операции с собственниками</b>					
Списание гарантий, выданных компаниям под контролем Конечного контролирующего акционера (до предыдущего перехода контроля)	-	-	-	5,592,000	5,592,000
<b>Остаток на 31 декабря 2018 года</b>	<b>1,137,342</b>	<b>1,183,411,606</b>	<b>9,810,321</b>	<b>(923,118,004)</b>	<b>271,241,265</b>

Компании, не производящие распределение 70% своей прибыли после налогообложения в течение двух лет после окончания соответствующего налогового года, как предусмотрено законом Республики Кипр о специальном взносе на нужды обороны, считаются выплатившими эту сумму в качестве условных дивидендов. Если по истечении двух лет после окончания соответствующего налогового года конечные акционеры Компании одновременно являются налоговыми резидентами Республики Кипр и расположены/проживают на ее территории, с таких условных дивидендов уплачивается специальный взнос на нужды обороны по ставке 17%. При этом сумма таких условных дивидендов уменьшается на сумму фактических дивидендов, которые были выплачены из прибыли за соответствующий год в любой момент времени. Указанный взнос на нужды обороны от имени своих акционеров уплачивает Компания.

Эмиссионный доход не подлежит распределению в форме дивидендов.

Примечания на стр. 13-51 являются неотъемлемой частью настоящей финансовой отчетности.

# 01 PROPERTIES LIMITED

## ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ за год, закончившийся 31 декабря 2018 года

		2018	2017
	Приме- чание	Долл. США	Долл. США
<b>ДВИЖЕНИЕ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ОТ ОПЕРАЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b>			
<b>Убыток до налогообложения</b>		<b>(536,936,090)</b>	(170,984,254)
Корректировки:			
Убыток/(прибыль) по курсовым разницам	9	<b>(1,124,015)</b>	1,866,905
Доля в прибыли совместных предприятий		<b>(1,713,000)</b>	-
Прибыль по финансовой гарантии		-	(1,380,000)
Убыток от выбытия финансовых активов, отражаемые по справедливой стоимости через прибыли или убытки	7	<b>32,539,856</b>	-
Обесценение финансовых активов, имеющих в наличии для продажи	7	-	3,038
Убыток от изменения справедливой стоимости финансовых активов, отражаемых по справедливой стоимости через прибыли или убытки	7	<b>183,619,795</b>	164,354,290
Прибыль от изменения справедливой стоимости производных финансовых инструментов	7	-	(3,315,828)
Убыток от изменения справедливой стоимости прочих финансовых вложений	7	<b>68,953</b>	-
Обесценение финансовых активов	7, 11	<b>96,241,603</b>	53,089,693
Отражение резервов в отчете о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе	22	<b>231,927,718</b>	-
Дивидендный доход		-	(37,621,650)
Процентный доход	5	<b>(14,692,712)</b>	(14,025,199)
Процентный расход	9	<b>8,424,496</b>	10,261,198
Прочие чистые неденежные расходы/(доходы)		<b>2,256,224</b>	(613,904)
<b>Движение денежных средств от операционной деятельности до изменений в оборотном капитале</b>		<b>612,828</b>	1,634,289
Увеличение торговой и прочей дебиторской задолженности		<b>(6,186,433)</b>	(24,486,897)
Увеличение/(уменьшение) производных финансовых инструментов		<b>2,143,460</b>	(3,315,828)
Увеличение/(уменьшение) торговой и прочей кредиторской задолженности		<b>2,786,281</b>	(26,110,158)
<b>Чистые денежные средства, использованные в операционной деятельности</b>		<b>(643,864)</b>	(52,278,594)
<b>ДВИЖЕНИЕ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ОТ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b>			
Займы выданные		<b>(95,579,880)</b>	(222,705,600)
Поступления от погашения займов		<b>57,290,024</b>	270,788,928
Поступления от выбытия финансовых вложений в финансовые активы, отражаемые по справедливой стоимости через прибыли или убытки		<b>27,720,588</b>	-
Проценты полученные		<b>1,080,000</b>	10,723,996
Дивиденды полученные		-	37,621,651
<b>Чистые денежные средства, (использованные в) /полученные от инвестиционной деятельности</b>		<b>(9,489,268)</b>	96,428,975
<b>ДВИЖЕНИЕ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ОТ ФИНАНСОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b>			
Выплаты по заемным средствам		<b>(107,940,635)</b>	(171,137,202)
Привлечение заемных средств		<b>116,871,725</b>	137,840,167
Проценты уплаченные		<b>(3,730,732)</b>	(1,805,862)
Дивиденды выплаченные		-	(6,523,854)
Поступления по производным финансовым инструментам		<b>3,046,900</b>	2,604,541

Примечания на стр. 13-51 являются неотъемлемой частью настоящей финансовой отчетности.

## 01 PROPERTIES LIMITED

---

<b>Чистые денежные средства, полученные от / (использованные в) финансовой деятельности</b>	<b><u>8,247,258</u></b>	<u>(39,022,210)</u>
<b>Чистое (уменьшение)/увеличение денежных средств и их эквивалентов</b>	<b>(1,885,874)</b>	5,128,171
Денежные средства и их эквиваленты:		
На начало года	<b><u>5,288,131</u></b>	<u>159,960</u>
<b>На конец года</b>	<b><u>3,402,257</u></b>	<u>5,288,131</u>
19		

---

Примечания на стр. 13-51 являются неотъемлемой частью настоящей финансовой отчетности.



## 01 PROPERTIES LIMITED

---

### ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ за год, закончившийся 31 декабря 2018 года

#### **Операции, проведенные в 2018 году в неденежной форме:**

1. В 2018 году от имени Компании связанные стороны в общем владении произвели нетто-выплаты/от имени Компании были произведены выплаты в пользу связанных сторон в общем владении на общую сумму 666,000 долл. США по займу, выданному компании Eagleman Ltd по договору займа от 27 марта 2012 года.
2. В 2018 году от имени Компании связанные стороны в общем владении произвели нетто-выплаты/от имени Компании были произведены выплаты в пользу связанных сторон в общем владении на общую сумму 321,000 долл. США по займу, выданному компании Mistalda Holdings Ltd по договору займа от 2 сентября 2013 года.
3. В 2018 году от имени Компании связанные стороны в общем владении произвели нетто-выплаты/от имени Компании были произведены выплаты в пользу связанных сторон в общем владении на общую сумму 763,000 долл. США по займу, выданному компании Ratado Holding Ltd по договору займа от 23 сентября 2014 года.
4. В 2018 году от имени Компании связанные стороны в общем владении произвели нетто-выплаты/от имени Компании были произведены выплаты в пользу связанных сторон в общем владении на общую сумму 243,000 долл. США по займу, выданному компании Cesium Ltd по договору займа от 28 декабря 2015 года. Также, в июне 2018 года непогашенная кредиторская задолженность Компании перед компанией Cesium Limited в размере 10,000,000 долл. США была зачтена в счет займа, предоставленного компании Cesium Ltd по договору займа от 28 декабря 2015 года.
5. В 2018 году сумма займа, предоставленного компании Centimila Services Ltd по договору займа от 14 апреля 2015 года, была зачтена в счет заемных средств, полученных Компанией от Centimila Services Ltd в размере 8,493,944 долл. США.

#### **Операции, проведенные в 2017 году в неденежной форме:**

1. В 2017 году от имени Компании связанные стороны в общем владении произвели нетто-выплаты/от имени Компании были произведены выплаты в пользу связанных сторон в общем владении на общую сумму 77,312 долл. США по займу, выданному компании Eagleman Ltd по договору займа от 27 марта 2012 года.
2. В 2017 году от имени Компании связанные стороны в общем владении произвели нетто-выплаты/от имени Компании были произведены выплаты в пользу связанных сторон в общем владении на общую сумму 4,922,287 долл. США по займу, полученному от компании Minesign Ltd по договору займа от 25 января 2016 года.
3. 9 января 2017 года Компания подписала с ООО «ВКС Инвест» Договор новации обязательств на общую сумму 1,196,136 долл. США.

Вышеперечисленные операции в неденежной форме в отчете о движении денежных средств не отражены.

# O1 PROPERTIES LIMITED

---

## ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ за год, закончившийся 31 декабря 2018 года

### 1. Сведения об организации и основных видах деятельности

#### Страна регистрации

Компания O1 Properties Limited (далее – «Компания») была зарегистрирована в Республике Кипр 24 августа 2010 года в форме закрытой компании с ограниченной ответственностью в соответствии с Главой 113 Закона о компаниях Республики Кипр. Юридический адрес Компании: ул. Спиру Киприану, 18, 2-й этаж, 1075 Никосия, Республика Кипр.

#### Изменение названия Компании

1 июля 2011 года название Компании было изменено с Tonebol Limited на O1 Properties Limited. 28 марта 2012 года Компания была преобразована из закрытой компании с ограниченной ответственностью в публичную компанию с ограниченной ответственностью под наименованием O1 Properties Plc. 10 июля 2012 года Компания была преобразована из публичной компании с ограниченной ответственностью в закрытую компанию с ограниченной ответственностью под наименованием O1 Properties Limited.

По состоянию на 31 декабря 2018 года основными непосредственными акционерами Компании являлись Riverstretch Trading and Investments Limited (Кипр), Yofoura Holding Limited (Кипр) и ряд других компаний, которым принадлежало 70.038%, 14.410% и 15.552% акций класса «А», соответственно (31 декабря 2017 года: 70.545% акций класса «А» принадлежало Agdalia Holdings Limited (Кипр), 18.051% - ICT Holding Ltd (Кипр) и 11.404% акций этого же класса принадлежали нескольким другим компаниям). По состоянию на 31 декабря 2018 года основными держателями акций класса «В» являлись Riverstretch Trading and Investments Limited, Yofoura Holding Limited и ряд других компаний, которым принадлежало 58.391%, 21.695% и 19.915% акций класса «В», соответственно (31 декабря 2017 года: 56.522% акций класса «В» принадлежало Agdalia Holdings Limited, 23.9% - ICT Holding Ltd, 7.391% - Goldman Sachs International (Великобритания) и 12.187% акций этого же класса принадлежали нескольким другим компаниям). Информация о различиях в правах и обязанностях акционеров – держателей акций классов «А» и «В» представлена в Примечании 19.

С 4 июля 2018 года после перехода контроля Павел Ващенко, гражданин Российской Федерации, стал конечной контролирующей стороной Группы (31 декабря 2017 года: конечной контролирующей стороной Группы являлся Борис Минц, гражданин Российской Федерации).

#### Основные виды деятельности

Основными видами деятельности Компании являются владение инвестициями и финансирование инвестиций в приобретение финансовых активов, оцениваемых по справедливой стоимости через прибыли или убытки. Данные инвестиции представляют собой вложения в дочерние и ассоциированные предприятия, работающие на рынке недвижимости Российской Федерации. С предыдущего года деятельность Компании не претерпела каких-либо изменений.

### 2. Основные положения учетной политики

Далее представлено описание основных положений учетной политики, применявшихся при подготовке настоящей финансовой отчетности. Данные положения учетной политики применялись последовательно во всех отчетных периодах, представленных в настоящей финансовой отчетности, если не указано иное.

#### Принципы подготовки отчетности

#### Заявление о соответствии МСФО

Финансовая отчетность Компании была подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (далее – «МСФО»), принятыми Европейским союзом (далее – «ЕС»), и требованиями Главы 113 Закона о компаниях Республики Кипр. Настоящая финансовая отчетность подготовлена по методу первоначальной (исторической) стоимости с учетом результатов переоценки финансовых активов, имеющих в наличии для продажи, и финансовых активов и финансовых обязательств, оцениваемых по справедливой

## **O1 PROPERTIES LIMITED**

---

### **ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ** за год, закончившийся 31 декабря 2018 года

стоимости через прибыли или убытки.

Настоящая финансовая отчетность представляет собой отдельную финансовую отчетность Компании.

Консолидированная финансовая отчетность Компании и ее дочерних предприятий подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности, принятыми к использованию в Европейском союзе. Экземпляр консолидированной финансовой отчетности можно получить по адресу: ул. Спиру Киприану, 18, 2-й этаж, 1075 Никосия, Республика Кипр. Для того чтобы получить правильное представление о финансовом положении, финансовых результатах деятельности и движении денежных средств

## ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ

за год, закончившийся 31 декабря 2018 года

### 2. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Компании и ее дочерних предприятий, пользователи настоящей отдельной финансовой отчетности материнской компании должны рассматривать ее в совокупности с консолидированной финансовой отчетностью Компании и ее дочерних предприятий за год, закончившийся 31 декабря 2018 года, и по состоянию на указанную дату.

#### Допущение о непрерывности деятельности

Компания O1 Properties Limited и ее дочерние предприятия (далее - «Группа») осуществляют свою деятельность в сложной экономической обстановке, при этом Компания также зависит от экономических условий, в которых функционируют конечные бенефициарные собственники. Компания также зависит от условий ведения деятельности своих дочерних предприятий, поскольку она взяла на себя обязательство предоставлять финансовую поддержку, позволяющую им исполнять свои обязательства по мере наступления сроков погашения.

В частности, 4 июля 2018 года O1 Group Limited, бывший мажоритарный акционер Компании, передала контроль над Компанией компании Riverstretch Trading & Investments Limited (далее - Riverstretch), зарегистрированной и осуществляющей свою деятельность в соответствии с действующим законодательством Республики Кипр. Данная сделка представляет собой переход контроля в смысле условий эмиссии еврооблигаций, выпущенных дочерним предприятием Группы, а также условий всех кредитных договоров, заключенных со всеми основными банками Группы (далее совместно – «Кредиторы»). По условиям кредитных договоров Кредиторы – в случае перехода контроля – имеют право аннулировать свои обязанности и потребовать погашения долга.

В результате, руководство Группы O1 Properties инициировало конструктивный диалог со всеми указанными Кредиторами, и по состоянию на дату утверждения данной финансовой отчетности Группа получила от всех основных Кредиторов отказы от права требования досрочного погашения долга и/или реструктуризацию/рефинансирование задолженности.

Указанные мероприятия были проведены в обычных условиях делового оборота без существенного ухудшения условий действующих кредитных договоров.

Руководство Группы проанализировало жизнеспособность Группы с точки зрения ликвидности и платежеспособности в течение как минимум 12 месяцев после даты утверждения настоящей финансовой отчетности. По мнению руководства, Группа располагает достаточным объемом капитала (существенная позиция по объему чистых активов) и ликвидности (привлечение дополнительного финансирования в случае необходимости) для того, чтобы продолжать осуществлять свою деятельность непрерывно.

За год, закончившийся 31 декабря 2018 года, Компания понесла убыток в размере 536,936 тыс. долл. США (за год, закончившийся 31 декабря 2017 года: 170,984 тыс. долл. США); на эту же дату общая величина краткосрочных обязательств Компании превысила величину оборотных активов на 302,717 тыс. долл. США (31 декабря 2017 года: 18,894 тыс. долл. США).

Далее перечислены основные причины указанного недостатка и ожидания руководства в отношении возможности Компании обслуживать свои обязательства в обозримом будущем:

- Финансовые гарантии и гарантии возмещения убытков в размере 195,702 тыс. долл. США и 36,226 тыс. долл. США, соответственно (Примечание 22), были признаны в составе краткосрочных обязательств, но руководство полагает, что обязанность по выплате указанных сумм не возникнет в течение 12 месяцев после утверждения данной финансовой отчетности. А конкретнее, сумма возможных обязательств в отношении признанных финансовых гарантий относится к финансовым обязательствам дочерних компаний, срок погашения которых не наступит до декабря 2020 года. По результатам проводимых переговоров с заинтересованными лицами руководство полагает, что обязанность по выплате указанных сумм по гарантиям возмещения не возникнет до ноября 2020 года.
- Текущая кредиторская задолженность и текущая задолженность по выданным займам в сумме 130,554 тыс. долл. США (Примечания 21 и 23) подлежат погашению в пользу предприятий, находящихся под

### **ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ** за год, закончившийся 31 декабря 2018 года

#### **2. Основные принципы учетной политики (продолжение)**

прямым или косвенным контролем Компании. Руководство Компании может продлить срок погашения этой кредиторской задолженности по мере наступления срока ее погашения.

С учетом вышеуказанного, финансовая отчетность Компании подготовлена на основе допущения о непрерывности деятельности. Таким образом, финансовая отчетность не включает каких-либо корректировок, связанных с восстановлением учтенных активов, а также суммы и классификации обязательств или любых других корректировок, которые были бы необходимы в случае, если Компания и Группа не смогли непрерывно продолжать свою деятельность.

Данная финансовая отчетность была подготовлена, исходя из допущения о том, что Компания будет придерживаться принципа непрерывности деятельности, несмотря на наличие существенной неопределенности в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности Компании непрерывно продолжать деятельность.

## ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ

за год, закончившийся 31 декабря 2018 года

### 2. Основные принципы учетной политики (продолжение)

#### Применение новых или пересмотренных стандартов и интерпретаций

В отчетном году Компания применила следующие новые и пересмотренные МСФО, имеющие отношение к ее деятельности, которые вступили в силу в отношении отчетного периода, начинающегося 1 января 2018 года:

- МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты» (выпущен в июле 2014 года).

В МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты» изложены требования к признанию и оценке финансовых активов, финансовых обязательств и некоторых договоров купли или продажи нефинансовых активов. Данный стандарт заменяет собой МСФО (IAS) 39 «Финансовые инструменты: признание и оценка».

МСФО (IFRS) 9 вступает в силу в отношении годовых периодов, начинающихся 1 января 2018 года или после этой даты. Допускается досрочное применение. При подготовке своей финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2017 года, Компания отказалась от досрочного применения МСФО (IFRS) 9.

#### **i. 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 амортизируемой стоимости, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход и оцениваемые по справедливой стоимости через прибыли или убытки. Стандарт 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.

В соответствии с МСФО (IFRS) 9 производные инструменты, встроенные в договоры, в которых основной договор является финансовым активом, относящимся к сфере применения МСФО (IFRS) 9, никогда не отделяются от основного договора. Вместо этого требования стандарта по классификации применяются ко всему гибричному финансовому инструменту.

По предварительной оценке Компании, применение новых требований по классификации финансовых активов не окажет значительного влияния на учет финансовых активов.

1 января 2018 года в отношении финансовых активов Компании руководство провело оценку бизнес-моделей по управлению финансовыми активами и того, являются ли предусмотренные договором потоки денежных средств лишь платежами в счет основного долга и процентов (тестирование выплат в счет основного долга и процентов), а также классифицировало их по категориям согласно МСФО (IFRS) 9.

#### **ii. 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.

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

На данный момент финансовые инструменты Компании входят в сферу применения модели обесценения, предусмотренной МСФО (IFRS) 9.

В том, что касается финансовых активов с учетом ожидаемых кредитных убытков, Компания полагает, что соблюдение требований МСФО (IFRS) 9 в части обесценения начиная с 1 января 2018 года приведет к возникновению дополнительных убытков от обесценения в размере 2,870 тыс. долл. США.

## 01 PROPERTIES LIMITED

---

### ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ

за год, закончившийся 31 декабря 2018 года

#### 2. Основные принципы учетной политики (продолжение)

##### ***iii. Классификация: финансовые обязательства***

МСФО (IFRS) 9 в значительной степени сохраняет существующие требования МСФО (IAS) 39 в части классификации финансовых обязательств.

Классификация финансовых обязательств, проведенная Компанией на 1 января 2018 года, не оказала существенного влияния на показатели финансовой отчетности.

# 01 PROPERTIES LIMITED

## ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ

за год, закончившийся 31 декабря 2018 года

### 2. Основные принципы учетной политики (продолжение)

МСФО (IFRS) 9 применялся Компанией ретроспективно. Компания также применила исключение, которое позволяет не проводить корректировку сравнительных показателей за прошлые периоды применительно к изменениям в классификации и оценках, включая изменения в отношении обесценения. Влияние применения МСФО (IFRS) 9 на показатели финансовой отчетности по состоянию на 1 января 2018 года связано с возникновением дополнительных убытков от обесценения в размере 1,713 тыс. долл. США.

#### iv. Классификация: долевые инструменты

Классификация вложений в долевые инструменты, не предназначенные для торговли, зависит от того, приняло ли предприятие безотзывное решение при первоначальном признании учитывать такие вложения по справедливой стоимости через прочий совокупный доход. В случае если такое решение не было принято или в случае вложений в долевые инструменты, предназначенные для торговли, они должны классифицироваться по справедливой стоимости через прибыли или убытки.

Классификация долевых инструментов, проведенная Компанией на 1 января 2018 года, не оказала существенного влияния на показатели финансовой отчетности.

Оценка долевых инструментов Компании была проведена в отношении того, являются ли они предназначенными для торговли или нет. В результате, руководство классифицировало долевые инструменты по категориям в соответствии с МСФО (IFRS) 9.

МСФО (IFRS) 9 применялся Компанией ретроспективно. Компания также применила исключение, которое позволяет не проводить корректировку сравнительных показателей за прошлые периоды применительно к изменениям в классификации и оценках, включая изменения в отношении обесценения.

Влияние применения МСФО (IFRS) 9 на показатели финансовой отчетности по состоянию на 1 января 2018 года представлено в таблице ниже:

<i>В долларах США</i>	По состоянию на 31 декабря 2017 года (согласно МСФО (IAS) 39)	Влияние применения МСФО (IFRS) 9	По состоянию на 31 декабря 2017 года (после пересчета по МСФО (IFRS) 9)
<b>АКТИВЫ</b>			
<b>Внеоборотные активы</b>			
Займы выданные	152,716,070	(2,423,000)	150,293,070
Финансовые активы, отражаемые по справедливой стоимости через прибыли или убытки	776,655,785	-	776,655,785
<b>Итого внеоборотные активы</b>	<b>929,371,855</b>	<b>(2,423,000)</b>	<b>926,948,855</b>
<b>Оборотные активы</b>			
Торговая и прочая дебиторская задолженность	65,575,298	(447,000)	65,128,298
Прочие активы	9,690,046	-	9,690,046
<b>Итого оборотные активы</b>	<b>75,265,344</b>	<b>(447,000)</b>	<b>74,818,344</b>
<b>ИТОГО АКТИВЫ</b>	<b>1,004,637,199</b>	<b>(2,870,000)</b>	<b>1,001,767,199</b>
<b>ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>			
<b>Итого долгосрочные обязательства</b>	<b>103,309,913</b>	-	<b>103,309,913</b>
<b>Краткосрочные обязательства</b>			
Торговая и прочая кредиторская задолженность	82,336,600	-	82,336,600
Финансовые гарантии и прочие резервы	-	1,713,000	1,713,000
Прочие краткосрочные обязательства	11,822,331	-	11,822,331
<b>Итого краткосрочные обязательства</b>	<b>94,158,931</b>	<b>1,713,000</b>	<b>95,871,931</b>
<b>ИТОГО ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>	<b>197,468,844</b>	<b>1,713,000</b>	<b>199,181,844</b>
<b>КАПИТАЛ</b>			



## **O1 PROPERTIES LIMITED**

---

### **ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ**

за год, закончившийся 31 декабря 2018 года

#### **2. Основные принципы учетной политики (продолжение)**

Нераспределенная прибыль	(387,190,914)	(4,583,000)	(391,773,914)
Прочие статьи собственного капитала	1,194,359,269	-	1,194,359,269
<b>Собственный капитал, причитающийся собственникам Компании</b>	<b>807,168,355</b>	<b>(4,583,000)</b>	<b>802,585,355</b>
<b>Неконтролирующие доли участия</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>ИТОГО КАПИТАЛ</b>	<b>807,168,355</b>	<b>(4,583,000)</b>	<b>802,585,355</b>
<b>ИТОГО ОБЯЗАТЕЛЬСТВА И КАПИТАЛ</b>	<b>1,004,637,199</b>	<b>(2,870,000)</b>	<b>1,001,767,199</b>

## ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ за год, закончившийся 31 декабря 2018 года

### 2. Основные принципы учетной политики (продолжение)

- МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями» (выпущен 28 мая 2014 года).

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 Разъяснение КРМФО (IFRIC) 13 «Программы лояльности покупателей».

МСФО (IFRS) 15 вступает в силу в отношении годовых периодов, начинающихся 1 января 2018 года или после этой даты. Допускается досрочное применение. При подготовке своей финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2017 года, Компания отказалась от досрочного применения МСФО (IFRS) 15.

В текущем году Компания применила ряд поправок к стандартам и интерпретациям, выпущенные Советом по международным стандартам бухгалтерского учета (IASB), которые применяются в отношении годовых учетных периодов, начинающихся не ранее 1 января 2018 года. Их применение не оказало существенного влияния на информацию или числовые показатели данной финансовой отчетности.

- Поправки к МСФО (IFRS) 2 «Классификация и оценка операций по выплатам на основе акций».
- Поправки к МСФО (IAS) 40 «Переводы инвестиционной недвижимости».
- Поправки к МСФО (IFRS) 4 «Применение МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты» вместе с МСФО (IFRS) 4 «Договоры страхования».
- Ежегодные усовершенствования МСФО, период 2014-2016 годов.
- КРМФО (IFRIC) 22 «Операции в иностранной валюте и предоплата возмещения».

На дату утверждения настоящей финансовой отчетности были выпущены, но еще не вступили в силу следующие новые стандарты, интерпретации и поправки к существующим стандартам, досрочного применения которых Компания не проводила:

#### (i) Принятые Европейским Союзом

- МСФО (IAS) 16 «Аренда» (действует в отношении годовых отчетных периодов, начинающихся не ранее 1 января 2019 года).  
По предварительной оценке Компании, применение новых требований не окажет значительного влияния на финансовую отчетность.
- Поправки к МСФО (IFRS) 9 «Особенности предоплаты с отрицательным возмещением» (вступают в силу в отношении годовых периодов, начинающихся не ранее 1 января 2019 года).
- КРМФО (IFRIC) 23 «Неопределенность в отношении правил исчисления налога на прибыль» (вступает в силу в отношении годовых периодов, начинающихся не ранее 1 января 2019 года).
- Поправки к МСФО (IAS) 19 «Переоценка в результате изменения плана, сокращения или устранения дефицита» (вступают в силу в отношении годовых периодов, начинающихся не ранее 1 января 2019 года).
- Поправки к МСФО (IAS) 28 «Долгосрочные инвестиции в ассоциированные организации и совместные предприятия» (вступают в силу в отношении годовых периодов, начинающихся не ранее 1 января 2019 года).
- «Ежегодные усовершенствования МСФО: цикл 2015–2017 годов» (вступает в силу в отношении годовых периодов, начинающихся не ранее 1 января 2019 года).

#### (ii) Еще не принятые Европейским Союзом

- Поправки к МСФО (IFRS) 3 «Объединение бизнеса» (вступает в силу в отношении годовых периодов, начинающихся не ранее 1 января 2020 года).
- Поправки к МСФО (IAS) 1 и МСФО (IAS) 8 «Определение существенности» (вступает в силу в отношении годовых периодов, начинающихся не ранее 1 января 2020 года).
- МСФО (IFRS) 17 «Договоры страхования» (действует в отношении годовых периодов, начинающихся не ранее 1 января 2021 года).
- «Поправки к отсылкам на концептуальные основы подготовки и составления финансовой отчетности в МСФО» (вступают в силу в отношении годовых периодов, начинающихся не ранее 1 января 2020 года).
- Реформа базовых процентных ставок (поправки к МСФО (IFRS) 9, МСФО (IAS) 39 и МСФО (IFRS) 7)

### **ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ** за год, закончившийся 31 декабря 2018 года

#### **2. Основные принципы учетной политики (продолжение)**

(вступает в силу в отношении годовых периодов, начинающихся не ранее 1 января 2020 года).

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

## ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ за год, закончившийся 31 декабря 2018 года

### 2. Основные принципы учетной политики (продолжение)

#### Инвестиции в дочерние предприятия

Дочерними являются все предприятия, включая структурированные предприятия, которые находятся под контролем Компании. Компания контролирует предприятие, если она подвергается рискам, связанным с переменным доходом от участия в объекте инвестиций, или имеет права на получение такого дохода и имеет возможность использовать свои полномочия в отношении данного предприятия с целью оказания влияния на величину этого дохода.

Информация о данных финансовых активах предоставляется ключевым руководителям Компании с учетом их справедливой стоимости. Активы в данной категории классифицируются как оборотные в случае, если они предназначены для торговли или для реализации в течение 12 месяцев с отчетной даты.

#### (i) Классификация:

Компания классифицирует свои инвестиции в дочерние предприятия в качестве финансовых активов, оцениваемых по справедливой стоимости через прибыли или убытки, и отражает их в составе долгосрочных инвестиций, поскольку они удерживаются скорее в целях долгосрочного инвестирования, чем для продажи. Руководство Компании определяет классификацию финансового актива при его первоначальном признании. Финансовые активы, определенные при первоначальном признании в категорию оцениваемых по справедливой стоимости через прибыли или убытки, представляют собой финансовые активы, управление которыми осуществляется и эффективность которых оценивается на основе справедливой стоимости в соответствии с положениями официальной инвестиционной стратегии Компании.

Информация об указанных финансовых активах передается старшему руководящему персоналу Компании. Активы в данной категории классифицируются как оборотные в случае, если они предназначены для торговли или для реализации в течение 12 месяцев с отчетной даты.

#### (ii) Признание и оценка:

Типовые сделки купли-продажи финансовых активов признаются на дату совершения соответствующей сделки, т.е. на дату возникновения у Компании обязательства по покупке или продаже инвестиции в дочернее предприятие. Финансовые активы, отражаемые по справедливой стоимости через прибыли или убытки, первоначально признаются по справедливой стоимости, а затраты по осуществлению сделки относятся на расходы в отчете о прибылях или убытках и прочем совокупном доходе. Признание финансовых активов прекращается, когда истекает срок действия прав на получение денежных потоков от финансовых активов или же когда эти права были переданы другому лицу вместе с практически всеми рисками и выгодами, вытекающими из права собственности.

Впоследствии финансовые активы, отражаемые по справедливой стоимости через прибыли или убытки, учитываются по справедливой стоимости.

Прибыли или убытки, связанные с изменением справедливой стоимости финансовых активов, отражаемых по справедливой стоимости через прибыли или убытки, отражаются в отчете о прибылях или убытках и прочем совокупном доходе в том периоде, в котором они возникают. Дивидендный доход от финансовых активов, отражаемых по справедливой стоимости через прибыли или убытки, признается в отчете о прибылях или убытках и прочем совокупном доходе как часть дивидендного дохода, когда устанавливается право Компании на получение соответствующих платежей. При проведении Компанией реструктуризации группы, в результате которой образуется новая промежуточная холдинговая компания, и если такая реструктуризация предусматривает передачу новой промежуточной холдинговой компании дочерних предприятий, ранее принадлежавших Компании, в обмен на выпуск новой промежуточной холдинговой компанией акций, Компания определяет первоначальную справедливую стоимость новой промежуточной холдинговой компании исходя из справедливой стоимости переданных ей дочерних предприятий на дату их передачи.

### ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ за год, закончившийся 31 декабря 2018 года

#### **2. Основные принципы учетной политики (продолжение)**

##### **Признание выручки**

Выручка Компании признается следующим образом:

- **Процентный доход**

Процентный доход признается путем распределения по времени с использованием метода эффективной ставки процента.

- **Дивидендный доход**

Дивидендный доход признается на дату, когда устанавливается право Компании на получение выплаты.

# 01 PROPERTIES LIMITED

---

## ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ

за год, закончившийся 31 декабря 2018 года

### 2. Основные принципы учетной политики (продолжение)

#### Прочие доходы и расходы

Все прочие статьи доходов и расходов учитываются, как правило, по методу начисления исходя из завершения конкретной операции, оцениваемой на основе фактически оказанных услуг в соотношении к общему объему услуг, которые должны быть оказаны.

#### Затраты по займам

Расходы по займам отражаются в отчете о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе по мере возникновения.

#### Финансовые расходы

Процентные и прочие расходы по займам, полученным на цели финансирования строительства или производства квалифицируемых активов, капитализируются в течение периода, необходимого для завершения строительства и подготовки актива к запланированному использованию. Все прочие затраты по займам относятся на расходы.

#### Пересчет иностранной валюты

- (1) Функциональная валюта и валюта представления  
Статьи, включенные в финансовую отчетность Компании, измеряются в валюте первичной экономической среды, в которой функционирует предприятие («функциональная валюта»). Валютой представления и функциональной валютой настоящей финансовой отчетности Компании является доллар США.
- (2) Операции и балансовые остатки  
Операции в иностранной валюте пересчитываются в функциональную валюту по обменным курсам на даты совершения этих операций. Прибыли и убытки по курсовым разницам, возникающие в результате осуществления расчетов по данным операциям и при пересчете денежных активов и обязательств, выраженных в иностранной валюте, по курсу, действовавшему на конец года, признаются в отчете о прибылях или убытках и прочем совокупном доходе. Курсовые разницы по неденежным статьям, таким как акции, учитываемые по справедливой стоимости через прибыли или убытки, отражаются по справедливой стоимости с признанием доходов или расходов по переоценке в составе прибыли или убытка. Курсовые разницы по финансовым активам, имеющимся в наличии для продажи, признаются в составе прочего совокупного дохода.

#### Налог

Налог на прибыль за отчетный период включает сумму текущего налога. Налог на прибыль отражается в составе прибылей или убытков, за исключением той его части, которая относится к операциям, признаваемым в составе прочего совокупного дохода или непосредственно в составе собственного капитала. В этом случае налог также признается в составе прочего совокупного дохода или непосредственно в составе собственного капитала.

Сумма текущего налога на прибыль рассчитывается с учетом налогового законодательства, действующего или по существу введенного в действие по состоянию на отчетную дату в стране, в которой Компания осуществляет свою операционную деятельность и генерирует налогооблагаемую прибыль. Применительно к ситуациям, в которых применимое налоговое законодательство допускает разные интерпретации, руководство периодически оценивает позиции, которые закреплены в налоговых декларациях. Если применимое налоговое законодательство допускает разные интерпретации, руководство, при необходимости, формирует резерв, исходя при этом из оценок сумм, в уплате которых может возникнуть необходимость.

#### Дивиденды

Распределение дивидендов акционерам Компании признается в финансовой отчетности как обязательство в том году, в котором распределение дивидендов было надлежащим образом одобрено и Компания потеряла

### **ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ** за год, закончившийся 31 декабря 2018 года

#### **2. Основные принципы учетной политики (продолжение)**

право распоряжаться ими по своему усмотрению. Конкретнее, промежуточные дивиденды признаются в качестве обязательства в том периоде, в котором они были утверждены Советом директоров, а итоговые дивиденды – в том, в котором были одобрены акционерами Компании.

## ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ

за год, закончившийся 31 декабря 2018 года

### 2. Основные принципы учетной политики (продолжение)

#### Финансовые инструменты

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

Справедливая стоимость финансовых инструментов, обращающихся на активном рынке, оценивается как произведение котированной цены на отдельный актив или обязательство и количества, находящегося в собственности компании. Это относится и к ситуации, когда обычный дневной объем торгов на рынке недостаточен с учетом находящегося в собственности количества инструментов, и размещение заказов на продажу позиции в рамках одной сделки может повлиять на котированную цену.

Для оценки справедливой стоимости определенных финансовых инструментов, для которых недоступна информация о ценах на внешнем рынке, используются такие методы оценки, как модели дисконтированных денежных потоков или модели на основе недавних сделок между независимыми сторонами или на основе анализа финансовых данных объектов инвестиций. Результаты оценки справедливой стоимости анализируются и распределяются по уровням иерархии справедливой стоимости следующим образом: (i) к Уровню 1 относятся оценки по котированным ценам (некорректируемым) на активных рынках для идентичных активов или обязательств; (ii) к Уровню 2 – полученные с помощью методов оценки, в которых все используемые существенные исходные данные прямо или косвенно являются наблюдаемыми для актива или обязательства (т.е. например цены), и (iii) оценки Уровня 3, которые являются оценками, основанными не только на наблюдаемых рыночных данных (т.е. оценка требует значительных ненаблюдаемых исходных данных).

Затраты по сделке – это дополнительные издержки, непосредственно связанные с приобретением, выпуском или выбытием финансового инструмента. Дополнительные издержки представляют собой затраты, которые не были бы осуществлены, если бы сделка не состоялась. Затраты по сделке включают вознаграждение и комиссионные, выплаченные 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 скидки по займам, затраты на привлечение финансирования, а также внутренние административные расходы и общехозяйственные расходы холдинговой компании.

Амортизируемая стоимость представляет собой сумму, по которой финансовый инструмент был признан при первоначальном признании за вычетом любого погашения основной суммы задолженности, включая начисленные проценты, а в случае финансовых активов – за вычетом любого списания понесенных убытков от обесценения. Начисленные проценты включают амортизацию затрат по сделке, отложенных при первоначальном признании, и любых премий или скидок с суммы погашения, рассчитанных с использованием метода эффективной процентной ставки. Начисленные процентные доходы и расходы, включая как накопленный купонный доход, так и амортизованную скидку или премию (в том числе вознаграждение, отложенное при возникновении), если таковые имеются, не отражаются отдельно и включаются в балансовую стоимость соответствующих статей в консолидированном отчете о финансовом положении.

Метод эффективной ставки процента – это метод распределения процентных доходов или процентных расходов в течение соответствующего периода с целью получения постоянной периодической ставки процента (эффективной процентной ставки) на балансовую стоимость инструмента. Эффективная ставка процента представляет собой ставку дисконтирования ожидаемых будущих денежных выплат или поступлений (за исключением будущих кредитных убытков) на протяжении расчетного срока полезного использования финансового инструмента или, при необходимости, в течение более короткого периода до чистой балансовой стоимости финансового инструмента. Эффективная ставка процента дисконтирует денежные потоки по инструментам с плавающей процентной ставкой до следующей даты пересмотра процентной ставки, за



### **ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ** за год, закончившийся 31 декабря 2018 года

#### **2. Основные принципы учетной политики (продолжение)**

исключением премии или скидки, которые отражают кредитный спред по отношению к плавающей ставке инструмента, или других переменных величин, которые не приводятся в соответствие с рыночной ставкой. Такие премии или скидки амортизируются в течение всего расчетного срока полезного использования финансового инструмента.

#### **Классификация финансовых активов**

Компания классифицирует финансовые активы согласно следующим моделям оценки: по амортизированной стоимости, справедливой стоимости через прибыли или убытки, справедливой стоимости через прочий совокупный доход.

## ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ

за год, закончившийся 31 декабря 2018 года

### 2. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Классификация и оценка финансовых активов зависит от результатов выплат в счет основной суммы долга и процентов и результатов тестирования бизнес-модели. Используемая Компанией бизнес-модель определяется на уровне, который отражает механизм управления объединенными в группы финансовыми активами для достижения той или иной бизнес-цели. Эта оценка включает в себя использование суждения, отражающего все уместные доказательства, в том числе относительно процесса оценки и измерения эффективности активов; рисков, влияющих на эффективность активов и процесса управления этими рисками, а также механизма вознаграждения управляющих активами лиц. Компания осуществляет мониторинг финансовых активов, отражаемых по амортизированной стоимости или по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, признание которых прекращается до наступления срока погашения, с тем чтобы понять причину их выбытия и ее соответствия бизнес-целям, в соответствии с которыми удерживался данный актив.

#### Торговая и прочая дебиторская задолженность

Торговая и прочая дебиторская задолженность отражаются по амортизируемой стоимости с применением метода эффективной ставки процента. Требования к обесценению, содержащиеся в МСФО (IFRS) 9, применяются к торговой и прочей дебиторской задолженности.

#### Займы выданные

Займы представляют собой некотируемые производные финансовые активы с фиксированными или определяемыми выплатами, отличные от тех, которые Компания намерена продать в ближайшем будущем. Займы первоначально отражаются по справедливой стоимости плюс затраты по сделке. Справедливая стоимость при первоначальном признании лучше всего подтверждается ценой сделки. После первоначального признания займы и дебиторская задолженность оцениваются по амортизируемой стоимости с использованием метода эффективной ставки процента.

#### Денежные средства и их эквиваленты

К денежным средствам и их эквивалентам относятся денежные средства в кассе и остатки на банковских счетах со сроком погашения не более трех месяцев. Денежные средства и их эквиваленты отражаются по амортизируемой стоимости с применением метода эффективной ставки процента. Требования к обесценению, содержащиеся в МСФО (IFRS) 9, применяются к денежным средствам и их эквивалентам. Для целей подготовки отчета о движении денежных средств остатки денежных средств с ограничением использования исключены из состава денежных средств и их эквивалентов.

#### Долевые инструменты

Все долевые инструменты впоследствии оцениваются Компанией по справедливой стоимости.

Вложения в долевые инструменты учитываются по справедливой стоимости через прибыли или убытки, за исключением случаев когда при первоначальном признании Компания классифицирует вложения в долевые инструменты, не предназначенные для торговли и не являющиеся условным вознаграждением, возникающим при объединении бизнеса, как отражаемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход.

Финансовые активы, отражаемые по справедливой стоимости через прибыли или убытки, учитываются по справедливой стоимости на конец каждого отчетного периода, а любая прибыль или убыток от переоценки признается в составе прибыли или убытка, при условии что такая прибыль или убыток не участвует в отношениях, обозначенных как отношения хеджирования. Дивидендный доход от финансовых активов, отражаемых по справедливой стоимости через прибыли или убытки, признаются в отчете о прибылях или убытках и прочем совокупном доходе при возникновении у Компании прав на их получение. Справедливая стоимость определяется в порядке, приведенном в Примечании 7.

### **Классификация финансовых обязательств**

Компания классифицирует свои финансовые обязательства, за исключением производных финансовых

---

### ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ за год, закончившийся 31 декабря 2018 года

#### **2. Основные принципы учетной политики (продолжение)**

инструментов, как финансовые обязательства, учитываемые по амортизируемой стоимости. Условия финансовых обязательств существенно отличаются, если дисконтированная приведенная стоимость денежных потоков в соответствии с новыми условиями, включая выплаты комиссионного вознаграждения за вычетом полученного комиссионного вознаграждения, дисконтированных по первоначальной эффективной процентной ставке, отличается по меньшей мере на 10% от дисконтированной приведенной стоимости оставшихся денежных потоков по первоначальному финансовому обязательству. Прибыль или убыток, возникающие в случае таких изменений, отражаются в составе прибыли или убытка за период.

# O1 PROPERTIES LIMITED

---

## ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ

за год, закончившийся 31 декабря 2018 года

### 2. Основные принципы учетной политики (продолжение)

#### Заемные средства

Кредиты и займы отражаются по амортизируемой стоимости с применением метода эффективной ставки процента.

#### Затраты по займам

Расходы по займам отражаются в отчете о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе по мере возникновения.

#### Торговая и прочая кредиторская задолженность

Начисление торговой и прочей кредиторской задолженности производится при выполнении контрагентом обязательств по договору и учитывается по амортизируемой стоимости по методу эффективной ставки процента.

#### Финансовые гарантии

Финансовые гарантии представляют собой безотзывные договоры, обязывающие Компанию произвести определенные выплаты держателю гарантии для возмещения убытка, понесенного последним в результате того, что указанный в договоре должник не смог осуществить платеж в сроки, установленные условиями долгового инструмента. Финансовые гарантии первоначально признаются по справедливой стоимости, которая, как правило, подтверждается суммой полученного вознаграждения. Данная сумма амортизируется линейным методом на протяжении всего срока действия гарантии. На конец каждого отчетного периода гарантии оцениваются по наибольшей из двух величин: (i) неамортизированному остатку от первоначально признанной суммы или (ii) суммы, определенной в соответствии с моделью ожидаемых кредитных убытков, предусмотренной МСФО (IFRS) 9.

#### Производные финансовые инструменты

Производные финансовые инструменты учитываются по справедливой стоимости. Все производные финансовые инструменты отражаются по справедливой стоимости в качестве активов, когда значение их справедливой стоимости является положительным, и в качестве обязательств, когда оно является отрицательным. Изменения в справедливой стоимости производных финансовых инструментов включаются в прибыль или убыток за год. Компания не применяет учет хеджирования. Некоторые производные инструменты, встроенные в другие финансовые инструменты, учитываются как отдельные производные финансовые инструменты, если их риски и экономические характеристики не связаны тесным образом с рисками и экономическими характеристиками, присущими основному договору.

#### **Первоначальное признание финансовых инструментов**

Все финансовые инструменты, учитываемые по амортизируемой стоимости, первоначально отражаются по справедливой стоимости плюс затраты по сделке. Справедливая стоимость при первоначальном признании лучше всего подтверждается ценой сделки. Прибыль или убыток от первоначального признания отражаются только в том случае, если существует разница между справедливой стоимостью и ценой сделки, о чем могут свидетельствовать другие наблюдаемые текущие сделки на рынке с тем же самым инструментом или метод оценки, исходные данные для которого включают только данные с наблюдаемых рынков.

Компания использует методы дисконтирования денежных потоков для определения справедливой стоимости производных финансовых инструментов, займов, полученных и предоставленных связанным сторонам, которые не торгуются на активном рынке. При этом может возникать разница между справедливой стоимостью при первоначальном признании, которая считается ценой сделки, и суммой, определенной при первоначальном признании с использованием указанного метода оценки. Такая разница амортизируется линейным методом на протяжении срока действия производных финансовых инструментов или займов, полученных или

### **ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ** за год, закончившийся 31 декабря 2018 года

#### **2. Основные принципы учетной политики (продолжение)** предоставленных связанным сторонам.

Изменения справедливой стоимости производных финансовых инструментов незамедлительно отражаются в составе прибыли или убытка.

## ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ за год, закончившийся 31 декабря 2018 года

### 2. Основные принципы учетной политики (продолжение)

#### Первоначальное признание финансовых инструментов (продолжение)

#### Прекращение признания финансовых активов и обязательств

##### Финансовые активы

Компания прекращает признание финансовых активов в тот момент, когда (i) активы погашаются или иным образом истекает срок действия договорных прав на потоки денежных средств от них, или (ii) Компания передала практически все риски и выгоды, связанные с владением этими активами, или (iii) не передала, но и не сохранила за собой практически все риски и выгоды, связанные с владением активами, но при этом передала третьей стороне контроль над ними. Контроль сохраняется, если контрагент не может продать такой актив в полном объеме не связанной с ним третьей стороне, не налагая дополнительных ограничений на процесс продажи.

##### Финансовые обязательства

Компания прекращает признание финансового обязательства или его части в тот момент, когда исполняются или аннулируются ее обязанности по соответствующему договору или истекает срок их действия.

#### Обесценение финансовых активов

Компания признает оценочные резервы под ожидаемые кредитные убытки по всем своим финансовым активам и финансовым гарантиям. Сумма ожидаемых кредитных убытков обновляется на каждую отчетную дату, чтобы отражать изменения кредитного риска с момента первоначального признания соответствующего финансового инструмента.

Компания всегда признает кредитные убытки, ожидаемые за весь срок действия финансового инструмента, в отношении торговой и прочей дебиторской задолженности. Оценка ожидаемых кредитных убытков по таким финансовым активам осуществляется с использованием матрицы оценочных резервов, основанной на историческом опыте Компании по кредитным убыткам, с поправкой на факторы, характерные для должников, общие экономические условия и оценке как текущего, так и прогнозируемого изменения условий на отчетную дату, включая временную стоимость денег (если применимо).

По всем прочим финансовым инструментам Компания признает ожидаемые кредитные убытки за весь срок действия инструмента в том случае, если имело место значительное увеличение кредитного риска по соответствующему финансовому инструменту с момента его первоначального признания. Однако если уровень кредитного риска по финансовому инструменту не увеличился значительно с момента первоначального признания, Компания оценивает резерв по убыткам для такого финансового инструмента в сумме, равной величине кредитных убытков, ожидаемых в пределах 12 месяцев.

Кредитные убытки, ожидаемые за весь срок действия финансового инструмента, представляют собой ожидаемые кредитные убытки, которые возникают вследствие всех возможных случаев неисполнения обязательств по инструменту в течение срока его действия. В то же время кредитные убытки, ожидаемые в пределах 12 месяцев, представляют собой часть кредитных убытков, ожидаемых за весь срок действия финансового инструмента, которая ожидается вследствие случаев неисполнения обязательств по инструменту, которые могут возникнуть в течение 12 месяцев после отчетной даты.

##### (i) Существенное увеличение кредитного риска

При оценке на предмет значительного увеличения кредитного риска по финансовому инструменту с момента первоначального признания Компания сравнивает риск дефолта по инструменту по состоянию на отчетную дату с риском дефолта, который прогнозировался при первоначальном признании финансового инструмента. При проведении такой оценки Компания учитывает обоснованную и подтверждаемую количественную и качественную информацию, включая информацию за прошлые периоды и прогнозную информацию, которая может быть получена без неоправданных затрат или усилий.

### **ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ** за год, закончившийся 31 декабря 2018 года

#### **2. Основные принципы учетной политики (продолжение)**

##### **Первоначальное признание финансовых инструментов (продолжение)**

В частности, при оценке существенности увеличения кредитного риска анализируется следующая информация:

- фактическое или ожидаемое существенное ухудшение внешнего (при наличии) или внутреннего кредитного рейтинга финансового инструмента;
- существенное ухудшение показателей кредитного риска на внешнем рынке по финансовому инструменту, например значительное увеличение кредитного спреда, цены дефолтных свопов для дебитора, или длительность или степень существенности снижения справедливой стоимости финансового актива относительно его амортизированной стоимости;
- фактические или прогнозируемые неблагоприятные изменения деловых, финансовых или экономических условий, которые, как ожидается, приведут к значительному снижению способности дебитора выполнять свои долговые обязательства;

## ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ

за год, закончившийся 31 декабря 2018 года

### 2. Основные принципы учетной политики (продолжение)

- фактическое или ожидаемое существенное ухудшение показателей операционной деятельности дебитора;
- существенное увеличение кредитного риска по другим инструментам того же самого дебитора;
- фактические или ожидаемые существенные неблагоприятные изменения в нормативно-правовой, экономической или технологической среде дебитора, которые приводят к значительному снижению способности дебитора выполнять свои долговые обязательства.

Независимо от результатов вышеуказанной оценки Компания полагает, что кредитный риск по финансовому активу значительно повысился с момента первоначального признания, если просрочка платежей по договору составляет 90 дней (в зависимости от вида и характера финансового актива) и если у Компании нет обоснованной и документально подтверждаемой информации, указывающей на обратное.

Несмотря на вышесказанное, Компания исходит из допущения о том, что кредитный риск по финансовому инструменту существенно не увеличился с момента первоначального признания, если на отчетную дату уровень кредитного риска по финансовому инструменту признается низким. Уровень кредитного риска по финансовому инструменту признается низким, если:

- (1) финансовый инструмент имеет низкий риск дефолта;
- (2) дебитор обладает достаточными возможностями для выполнения своих договорных обязательств договорное обязательство по оплате денежных потоков в ближайшем будущем; и

Компания может полагать, что финансовый актив имеет низкий кредитный риск, когда актив имеет внешний кредитный рейтинг «инвестиционного уровня» в соответствии с общепризнанным определением или если внешний рейтинг недоступен, активу присвоен внутренний рейтинг «кредитоспособный». Термин «кредитоспособный» в данном случае означает, что контрагент имеет хорошее финансовое положение и не имеет просроченных платежей.

#### (ii) Определение дефолта

Для целей управления кредитными рисками, Компания рассматривает следующие события в качестве дефолтных (поскольку исторический опыт показывает, что финансовые активы, удовлетворяющие любому из следующих критериев, как правило, не подлежат возмещению):

- заемщик нарушает финансовые условия;
- информация, разработанная внутри Компании или полученная из внешних источников, указывает на то, что полное исполнение заемщиком кредитных обязательств перед кредиторами, в том числе Компанией, является маловероятным (без учета какого-либо обеспечения, удерживаемого Компанией).

Независимо от приведенного выше анализа, Компания полагает, что дефолт наступает не позже, чем, когда финансовый актив просрочен на 180 дней (в зависимости от вида и характера финансового актива), за исключением случаев, когда она располагает обоснованной и подтверждаемой информацией о том, что использование критерия дефолта, предусматривающего большую задержку оплаты, является более уместным.

#### (iii) Оценка и признание ожидаемых кредитных убытков

Ожидаемые кредитные убытки измеряются произведением вероятности дефолта, уровня потерь в случае наступления дефолта (т.е. величина потерь, если есть дефолт) и суммы требований при дефолте. Оценка вероятности дефолта и убытка при дефолте основана на исторических данных, скорректированных с учетом прогнозной информации. Показатель величины риска в случае дефолта по финансовым активам представлен валовой балансовой стоимостью активов на отчетную дату; риск в случае дефолта по договорам финансовой гарантии включает сумму кредитного требования на отчетную дату с учетом ожидаемых дополнительных сумм кредитного требования на дату дефолта, определенных на основе статистических данных, понимания Компанией будущих потребностей дебиторов в финансировании и прочей соответствующей прогнозной информации.



### ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ за год, закончившийся 31 декабря 2018 года

#### **2. Основные принципы учетной политики (продолжение)**

Для целей расчета резерва под ожидаемые кредитные убытки Компания использует публичные данные о внешнем кредитном рейтинге контрагента и, в случае отсутствия такой информации, внутреннем кредитном рейтинге, присвоенном с использованием самостоятельно разработанной методики. Кредитный рейтинг отражает способность контрагента своевременно погасить задолженность или денежные потоки, причитающиеся по договору, в случае дефолта исходя из оценки его финансовых результатов. Методика присвоения внутреннего кредитного рейтинга позволяет присваивать внутренний кредитный рейтинг и определять возможность дефолта и уровень потерь в случае наступления дефолта для контрагентов исходя из внешних исторических данных о частоте дефолтов и величине потерь для компаний и на основе финансовых инструментов с аналогичными количественными и качественными характеристиками. Среди других факторов для определения внутреннего кредитного рейтинга используются следующие показатели контрагента:

## ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ за год, закончившийся 31 декабря 2018 года

### 2. Основные принципы учетной политики (продолжение)

- Долгосрочные и краткосрочные активы
- Собственный капитал
- Долгосрочные и краткосрочные обязательства
- Выручка
- EBITDA
- Процентные расходы

Для определения вероятности дефолта отдельного финансового инструмента учитываются следующие его характеристики:

- срок погашения;
- прямое или косвенное обеспечение;
- характер инструмента.

Что касается договора финансовой гарантии, так как Компания должна осуществить выплату только в случае дефолта дебитора в соответствии с условиями, предусмотренными в отношении инструмента, на который распространяется гарантия, резерв по ожидаемым убыткам представляет собой ожидаемую выплату в возмещение кредитных убытков, понесенных держателем, за вычетом суммы, которую Компания ожидает получить от такого держателя, дебитора или любого другого лица.

### Взаимозачет финансовых инструментов

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. Такое право взаимозачета (a) не должно зависеть от какого-либо будущего события и (b) должно иметь юридическую силу во всех следующих случаях: (i) в ходе обычной хозяйственной деятельности; (ii) в случае неисполнения обязательства и (iii) в случае неплатежеспособности или банкротства.

### Операции с собственниками/дочерними предприятиями

Компания осуществляет операции со своими акционерами и дочерними предприятиями. Если это отражает характер операций, учетная политика Компании заключается (a) в признании всех прибылей или убытков долевых собственников и иных предприятий, находящихся под контролем конечного акционера, непосредственно в составе собственного капитала и в отражении таких операций как дополнительных вкладов в капитал или выплат дивидендов; и (b) в признании всех убытков дочерних предприятий в качестве затрат, связанных с инвестициями в дочерние предприятия. Аналогичные операции с лицами, которые не являются собственниками или дочерними предприятиями, признаются в составе прибыли или убытка в соответствии с требованиями МСФО (IAS) 39 «Финансовые инструменты: признание и оценка».

Все операции с собственниками/дочерними предприятиями, включая выбытие дочерних предприятий, Компания учитывает по фактическим ценам сделок. Возникающие прибыли или убытки признаются в порядке, описанном выше.

### Акционерный капитал и эмиссионный доход

Обыкновенные акции классифицируются как капитал.

Эмиссионный доход представляет собой разницу между справедливой стоимостью возмещения к получению за выпуск акций и номинальной стоимостью выпускаемых акций. Счет эмиссионного дохода может использоваться в строго ограниченном количестве случаев, в число которых не входит распределение дивидендов. При несоблюдении установленных критериев на него распространяются положения Закона о компаниях Республики Кипр об уменьшении акционерного капитала.

## ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ за год, закончившийся 31 декабря 2018 года

### 2. Основные принципы учетной политики (продолжение)

Выпущенные акции классифицируются как собственный капитал, только если выполнены оба условия (а) и (б) ниже: (а) акции не предусматривают договорного обязательства (i) по передаче денежных средств или другого финансового актива другому предприятию или (ii) по обмену финансовыми активами или финансовыми обязательствами с другим предприятием на условиях, потенциально невыгодных эмитенту, и (б) расчет по акциям будет или может быть произведен собственными долевыми инструментами эмитента, и эти акции являются (i) производными финансовыми инструментами, не предусматривающими обязанность эмитента передать переменное количество своих собственных долевого инструментов, или (ii) производными финансовыми инструментами, расчет по которым будет производиться исключительно путем обмена эмитентом фиксированной суммы денежных средств или иных финансовых активов на фиксированное количество его собственных долевого инструментов.

При проведении сделок на основе акций, предусматривающих расчеты долевыми инструментами, в рамках которых акции выпускаются в качестве возмещения за приобретение инвестиций, предприятие признает инвестиции по справедливой стоимости с соответствующим увеличением собственного капитала.

#### Резервы

Резервы по судебным искам и гарантиям отражаются в учете при наличии у Компании текущих обязательств, определяемых нормами права или обусловленных сложившейся практикой, возникших в результате прошлых событий, для погашения которых, вероятно, потребуются выбытие ресурсов; причем, размер таких обязательств может быть оценен с достаточной степенью точности. Резервы по будущим операционным убыткам не отражаются в учете.

Если имеется целый ряд сходных обязательств, вероятность возникновения потребности оттока ресурсов для исполнения этих обязательств определяется путем рассмотрения всего класса обязательств в совокупности. Резерв отражается в отчетности, даже если вероятность оттока ресурсов для исполнения любого обязательства в рамках целого класса обязательств будет незначительной.

Резервы отражаются по приведенной стоимости расходов, необходимых для погашения обязательств на конец отчетного периода, на основе наилучшей оценки руководством. Ставка дисконтирования, используемая для определения приведенной стоимости, представляет собой ставку до налогообложения, что отражает текущую оценку рыночной стоимости денег с учетом ее изменения с течением времени и рисков, присущих данному обязательству. Увеличение резерва с течением времени относится на процентные расходы.

#### Программа выплат на основе акций, предусматривающая расчеты денежными средствами

Некоторые директора и ключевое руководство Компании имеют право на участие в программе выплат на основе акций. У Компании есть обязательство по расчетам в рамках плана в денежных средствах, и поэтому программа учитывается как операция по выплате на основе акций, предусматривающая осуществление расчетов денежными средствами. Расчет обязательств и расходов, связанных с программой, производится на основе (1) периода, необходимого для перехода права; (2) расчетной справедливой стоимости опционов; (3) ожидаемого количества опционов, которые удовлетворят условиям, определяющим переход прав, и (4) расчетных сроков исполнения опционов. На конец каждого отчетного периода обязательство в рамках программы переоценивается до справедливой стоимости через прибыли или убытки в той мере, в которой перешли права на вознаграждение. Обязательство, первоначально и на конец каждого отчетного периода вплоть до погашения, оценивается по справедливой стоимости прав, увязываемых с природой стоимости акций, путем применения модели ценообразования опционов с учетом условий, на которых были предоставлены указанные права, и объема оказанных работниками на соответствующий момент времени услуг.

#### Сделки на основе акций, предусматривающие расчеты долевыми инструментами

С 2013 года некоторые директора и старший руководящий персонал Компании имеют право на участие в плане выплат на основе акций, предусматривающем расчеты долевыми инструментами, по условиям которого работники предоставляют предприятию услуги в качестве платы за выпущенные Компанией долевыми инструментами. В рамках таких планов предприятие оценивает полученные услуги и соответствующее

### **ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ** за год, закончившийся 31 декабря 2018 года

#### **2. Основные принципы учетной политики (продолжение)**

увеличение собственного капитала непосредственно по справедливой стоимости полученных услуг, за исключением случаев, когда такая справедливая стоимость не может быть надежно оценена. Если предприятие не может надежно оценить справедливую стоимость полученных услуг, оно оценивает их стоимость и соответствующее увеличение собственного капитала косвенно исходя из справедливой стоимости предоставляемых долевых инструментов. Справедливая стоимость долевых инструментов оценивается на дату их предоставления.

# 01 PROPERTIES LIMITED

## ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ

за год, закончившийся 31 декабря 2018 года

### 3. Управление финансовыми рисками

#### Факторы финансовых рисков

Компания подвержена риску изменения процентной ставки, кредитному риску, риску ликвидности, валютному риску и риску капитала, возникающими в связи с имеющимися у нее финансовыми инструментами. Политика управления данными рисками, используемая Компанией, представлена ниже:

#### 3.1 Процентный риск

Процентный риск заключается в том, что в результате изменения рыночных процентных ставок будет колебаться стоимость финансовых инструментов. Доходы и потоки денежных средств от операционной деятельности Компании практически не зависят от изменений рыночных процентных ставок, поскольку ее процентные активы и обязательства имеют фиксированные ставки.

#### 3.2 Кредитный риск

Кредитный риск – это риск возникновения у Компании финансового убытка, вызванного неисполнением покупателем или контрагентом по финансовому инструменту своих договорных обязательств. Величина кредитного риска Компании равна балансовой стоимости соответствующих финансовых инструментов.

В целях минимизации кредитного риска политика Компании предусматривает работу исключительно с кредитоспособными контрагентами и получения при необходимости достаточного обеспечения для снижения риска финансовых убытков от неисполнения обязательств. Более подробная информация о подверженности Компании кредитному риску на конец года представлена в Примечании 11.

#### 3.3 Риск ликвидности

Риск ликвидности возникает при несоответствии сроков погашения обязательств по активам и пассивам, что дает возможность увеличить прибыльность операций, однако повышает риск возникновения убытков. У Компании имеются процедуры, направленные на минимизацию данных убытков, такие как поддержание достаточного размера денежных средств и прочих высоколиквидных оборотных активов.

Ниже указаны договорные сроки погашения финансовых обязательств, включая расчетные суммы процентов.

<b>31 декабря 2018 года</b>	Балансовая стоимость	Денежные потоки по договору	До 3 месяцев	От 3 до 12 мес.	От 1 года до 5 лет
	Долл. США	Долл. США	Долл. США	Долл. США	Долл. США
Прочие займы	97,728	97,728	-	-	97,728
Торговая и прочая кредиторская задолженность	1,196,104	1,196,104	-	1,196,104	-
Кредиторская задолженность связанным сторонам	69,420,361	-	-	-	-
Займы, полученные от связанных сторон	120,555,179	134,808,276	-	63,902,636	70,905,640
Финансовые гарантии и прочие резервы	<u>231,927,718</u>	<u>231,927,718</u>	-	-	<u>231,927,718</u>
	<u>423,197,090</u>	<u>368,029,826</u>	-	<u>65,098,740</u>	<u>302,931,086</u>
<b>31 декабря 2017 года</b>	Балансовая стоимость	Денежные потоки по договору	До 3 месяцев	От 3 до 12 мес.	От 1 года до 5 лет
	Долл. США	Долл. США	Долл. США	Долл. США	Долл. США
Прочие займы	97,728	97,728	-	-	97,728
Торговая и прочая кредиторская задолженность	10,810,580	10,810,580	-	10,810,580	-
Кредиторская задолженность связанным сторонам	67,314,020	67,314,020	-	67,314,020	-
Займы, полученные от связанных сторон	<u>115,034,137</u>	<u>129,685,304</u>	-	<u>29,773,817</u>	<u>99,911,487</u>
	<u>193,256,465</u>	<u>207,907,632</u>	-	<u>107,898,417</u>	<u>100,009,215</u>

## **O1 PROPERTIES LIMITED**

---

### **ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ** за год, закончившийся 31 декабря 2018 года

Информация о максимальном размере кредитного риска по гарантиям представлена в Примечании 11.

# 01 PROPERTIES LIMITED

## ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ за год, закончившийся 31 декабря 2018 года

### 3. Политика управления финансовыми рисками (продолжение)

#### 3.4 Валютный риск

Валютный риск представляет собой риск изменения стоимости финансового инструмента в связи с изменением курсов обмена валют. Валютный риск возникает, когда будущие коммерческие операции и признанные активы и обязательства выражаются в валюте, отличающейся от функциональной валюты Компании. Компания подвержена влиянию валютного риска в связи с использованием различных валют; преимущественно валютный риск возникает в результате использования евро, фунта стерлингов и российского рубля. Руководство Компании осуществляет непрерывный мониторинг колебаний курсов иностранных валют и при необходимости принимает соответствующие меры.

Информация об уровне валютного риска Компании представлена далее:

31 декабря 2018 года	Евро	Российский	Фунт
	Долл. США	рубль Долл. США	стерлингов Долл. США
<b>Активы</b>			
Денежные средства в банке	2,021	3,392,002	-
Займы выданные	1,883,295	10,205,219	-
Дебиторская задолженность	<u>2,999,260</u>	<u>13,982,131</u>	<u>570,387</u>
	<u>4,884,576</u>	<u>27,579,352</u>	<u>570,387</u>
<b>Обязательства</b>			
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(222,866)	(133,230)	(91,655)
Займы полученные	-	(26,650,041)	-
	<u>(222,866)</u>	<u>(26,783,271)</u>	<u>(91,655)</u>
<b>Чистая сумма, подверженная кредитному риску</b>	<u>4,661,710</u>	<u>796,081</u>	<u>478,732</u>
31 декабря 2017 года	Евро	Российский	Фунт
	Долл. США	рубль Долл. США	стерлингов Долл. США
<b>Активы</b>			
Денежные средства в банке	10,566	5,165,126	44
Займы выданные	1,755,267	11,241,331	-
Дебиторская задолженность	<u>1,741,861</u>	<u>6,011,220</u>	<u>282,157</u>
	<u>3,507,694</u>	<u>22,417,677</u>	<u>282,201</u>
<b>Обязательства</b>			
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(175,523)	(4,371,767)	(97,259)
Займы полученные	<u>(9,564,800)</u>	<u>(37,131,100)</u>	-
	<u>(9,740,323)</u>	<u>(41,502,867)</u>	<u>(97,259)</u>
<b>Чистая сумма, подверженная кредитному риску</b>	<u>(6,232,629)</u>	<u>(19,085,190)</u>	<u>184,942</u>

# 01 PROPERTIES LIMITED

## ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ

за год, закончившийся 31 декабря 2018 года

### 3. Политика управления финансовыми рисками (продолжение)

#### Анализ чувствительности

Повышение курса доллара США по отношению к указанным валютам на 10% по состоянию на 31 декабря 2018 года (31 декабря 2017 года: 10%) привело бы к увеличению (уменьшению) величины собственного капитала и прибыли или убытка за период на указанные ниже суммы. Анализ проводился исходя из допущения, что все прочие переменные, в частности ставки процента, остаются неизменными. Понижение курса доллара США по отношению к указанным валютам на 10% оказало бы противоположное влияние на показатели прибыли и собственного капитала при сохранении приведенных числовых значений.

	Капитал		Прибыль или убыток	
	2018	2017	2018	2017
	Долл. США	Долл. США	Долл. США	Долл. США
Евро	(466,171)	623,263	(466,171)	623,263
Фунт стерлингов	(47,873)	(18,494)	(47,873)	(18,494)
Российский рубль	(79,608)	1,908,519	(79,608)	1,908,519
	<u>(593,652)</u>	<u>2,513,288</u>	<u>(593,652)</u>	<u>2,513,288</u>

### 3.5 Управление риском недостаточности капитала

Компания осуществляет управление капиталом для обеспечения непрерывной деятельности в обозримом будущем и одновременной максимизации акционерной прибыли за счет оптимизации соотношения заемных и собственных средств. По сравнению с прошлым годом общая стратегия Компании не изменилась.

Компания осуществляет контроль за состоянием капитала, используя для этого коэффициент доли заемных средств. Коэффициент рассчитывается как отношение чистой суммы задолженности к совокупной величине капитала. Чистая сумма задолженности рассчитывается как разность совокупных заимствований и денежных средств на счетах в банках. Совокупная величина капитала представляет собой сумму собственного капитала, отраженного в отчете о финансовом положении, и чистой задолженности.

Коэффициент доли заемных средств Компании рассчитывается следующим образом:

	2018	2017
	Долл. США	Долл. США
Совокупные заимствования (Примечание 21)	120,652,907	115,131,865
За вычетом денежных средств и их эквивалентов (Примечание 19)	<u>(3,402,257)</u>	<u>(5,288,131)</u>
Чистая задолженность	117,250,650	109,843,734
Итого капитал	<u>271,241,265</u>	<u>807,168,355</u>
<b>Совокупный капитал</b>	<u><b>388,491,915</b></u>	<u>917,012,089</u>
<b>Коэффициент доли заемных средств</b>	<u><b>30.18%</b></u>	<u>11.98%</u>

### Оценка справедливой стоимости

Балансовая и справедливая стоимость некоторых финансовых активов и обязательств представлена далее:

	Балансовая стоимость		Справедливая стоимость	
	2018	2017	2018	2017
	Долл. США	Долл. США	Долл. США	Долл. США
<b>Финансовые активы</b>				
Денежные средства и их эквиваленты	3,402,257	5,288,131	3,402,257	5,288,131
Производные финансовые инструменты	-	2,143,460	-	2,143,460
Финансовые активы	110,659,015	201,629,860	111,097,569	212,545,848
Торговая и прочая дебиторская задолженность	57,690,931	65,575,298	57,690,931	65,575,298
<b>Финансовые обязательства</b>				
Амортизированная стоимость				
Торговая и прочая кредиторская	(70,616,465)	(82,336,600)	(70,616,465)	(82,336,600)



## 01 PROPERTIES LIMITED

---

### ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ

за год, закончившийся 31 декабря 2018 года

#### 3. Политика управления финансовыми рисками (продолжение)

задолженность				
Заемные средства	<b>(120,652,708)</b>	(115,131,865)	<b>(130,953,216)</b>	(118,431,323)
Финансовые гарантии и прочие резервы	<b>(231,927,718)</b>	-	<b>(231,927,718)</b>	-
	<b>(251,444,688)</b>	77,168,284	<b>(261,306,642)</b>	84,784,814

## ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ

за год, закончившийся 31 декабря 2018 года

### 4. Важнейшие расчетные оценки и профессиональные суждения

Расчетные оценки и профессиональные суждения регулярно анализируются руководством Компании и основаны на исторических данных и другой информации, включая ожидания в отношении будущих событий, которые, по мнению руководства, являются обоснованными в текущих обстоятельствах.

Компания использует расчетные оценки и допущения в отношении будущих событий. Во многих случаях такие расчетные оценки будут отличаться от фактических результатов. Расчетные оценки и допущения, в отношении которых имеется значительный риск того, что их изменение потребует существенной корректировки балансовой стоимости активов и обязательств в следующем отчетном году, рассмотрены ниже:

- **Расчета резерва под возможные убытки**

При измерении уровня ожидаемых кредитных убытков Компания использует обоснованную прогнозную информацию, которая основана на предположениях относительно будущего движения различных экономических факторов и того, как эти факторы повлияют друг на друга.

Убыток при дефолте представляет собой оценку убытков, возникающих при дефолте. Эта величина определяется на основе разницы между денежными потоками, причитающимися по договору, и теми, которые кредитор ожидал бы получить, с учетом денежных потоков от обеспечения и интегральных кредитных улучшений.

Вероятность дефолта является ключевым исходным параметром при измерении ожидаемых кредитных убытков. Вероятность дефолта - это оценка на заданном временном горизонте, расчет которой включает исторические данные, предположения и ожидания будущих условий (Примечание 11).

- **Налог на прибыль**

Расчет налога на прибыль требует широкого применения профессиональных суждений. В отношении многих операций Компании сумма возникающего налога на прибыль не может быть однозначно определена в ходе обычной хозяйственной деятельности. Компания признает обязательства по налогу на прибыль исходя из сумм налога, которые могут быть доначислены в результате налоговых проверок, принимая во внимание вероятность того, что у Компании возникнут обязательства по их уплате. В случае если фактические суммы налога на прибыль отличаются от первоначально признанных, возникшие разницы отражаются в составе текущего или отложенного налога на прибыль в том периоде, в котором такие фактические суммы определены.

- **Справедливая стоимость финансовых активов**

Справедливая стоимость финансовых инструментов, которые не торгуются на активном рынке, определяется путем применения методик оценки. Компания использует собственное суждение при выборе методов и допущений, исходя, в основном, из рыночных условий на дату составления отчета о финансовом положении. Справедливая стоимость финансовых инструментов основана на справедливой стоимости данных активов.

Результаты оценки справедливой стоимости анализируются и распределяются по уровням иерархии справедливой стоимости следующим образом: (i) к Уровню 1 относятся оценки по котируемым ценам (некорректируемым) на активных рынках для идентичных активов или обязательств, (ii) к Уровню 2 – полученные с помощью методов оценки, в которых все используемые существенные исходные данные, которые прямо (т.е. цены) или косвенно (т.е. определенные на основе цен) являются наблюдаемыми для актива или обязательства, и (iii) оценки Уровня 3, которые являются оценками, не основанными на наблюдаемых рыночных данных (т.е. основаны на ненаблюдаемых исходных данных). Для распределения финансовых инструментов по категориям иерархии оценки справедливой стоимости руководство использует профессиональные суждения. Если для оценки справедливой стоимости используются наблюдаемые данные, требующие значительных корректировок, эта оценка относится к Уровню 3. Значимость используемых исходных данных оценивается для всей совокупности оценки справедливой стоимости.

### **ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ** за год, закончившийся 31 декабря 2018 года

Компания использует различные методы оценки для определения стоимости вложений в незарегистрированные на бирже ценные бумаги. Эти методы основаны на допущениях, сделанных Советом директоров и основанных на рыночной информации на отчетную дату. Дополнительная информация о допущениях, сделанных Советом директоров при определении справедливой стоимости финансовых вложений, представлена в Примечании 13 к финансовой отчетности.

# 01 PROPERTIES LIMITED

## ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ

за год, закончившийся 31 декабря 2018 года

### 4. Существенные оценки и допущения, используемые в бухгалтерском учете (продолжение)

#### • Функциональная валюта

Определение функциональной валюты Компании проводилось с учетом конкретных экономических условий деятельности, которая заключается в финансировании и купле-продаже инвестиций/владении инвестициями. Определение того, что именно представляют собой конкретные экономические условия деятельности, требует применения профессиональных суждений. Формируя такие профессиональные суждения, Компания, среди прочих факторов, оценивает место ведения деятельности, источники выручки и расходов и риски, связанные с деятельностью.

В качестве функциональной валюты определен доллар США, поскольку Компания привлекает капитал в долларах США и большая часть инвестиций была приобретена за эту же валюту.

### 5. Процентный доход

	2018	2017
	Долл. США	Долл. США
Процентный доход по операциям с третьими лицами	8,384,126	8,304,032
Процентный доход по операциям со связанными сторонами (Примечание 25)	6,308,586	5,721,167
	<u>14,692,712</u>	<u>14,025,199</u>

### 6. Прочие доходы

	2018	2017
	Долл. США	Долл. США
Доход по финансовым гарантиям	-	1,380,000
Доход от перевыставления расходов (Примечание 25)	431,890	719,398
	<u>431,890</u>	<u>2,099,398</u>

### 7. Чистый убыток по финансовым активам

	2018	2017
	Долл. США	Долл. США
Убыток от выбытия финансовых активов, отражаемых по справедливой стоимости через прибыли или убытки	(32,539,856)	-
Обесценение финансовых активов, имеющих в наличии для продажи (Примечание 15)	-	(3,038)
Убыток от изменения справедливой стоимости финансовых активов, отражаемых по справедливой стоимости через прибыли или убытки (Примечание 14)	(183,619,795)	(164,354,290)
Прибыль от изменения справедливой стоимости прочих финансовых вложений	(68,953)	-
Прибыль от изменения справедливой стоимости производных финансовых инструментов	903,440	3,315,828
Обесценение финансовых активов (Примечание 11)	(96,241,603)	(53,089,693)
	<u>(311,566,767)</u>	<u>(214,131,193)</u>

Более подробная информация о выбытиях финансовых активов приводится в Примечании 14 к настоящей финансовой отчетности.

# 01 PROPERTIES LIMITED

## ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ за год, закончившийся 31 декабря 2018 года

### 8. Административные расходы

	2018 Долл. США	2017 Долл. США
Профессиональные услуги	1,018,497	594,067
Юридические услуги	1,237,663	32,129
Вознаграждение директорам (Примечание 25)	161,499	400,000
Вознаграждение аудитору в отчетном году	199,200	75,300
Командировочные расходы	4,381	119,273
Административные услуги	23,224	190,952
Маркетинговые мероприятия и стимулирование продаж	4,031	25,307
Прочие расходы	27,641	27,696
Страхование	18,267	59,803
Вознаграждение аудитору в предыдущие годы	6,536	3,657
	<u>2,700,939</u>	<u>1,528,184</u>

Вышеуказанные операционные расходы включают стоимость услуг по налоговому консультированию в размере 7,000 долл. США (в 2017 году: 8,334 долл. США), начисленных аудиторской фирмой, проводящей обязательный аудит финансовой отчетности Компании.

### 9. Чистые финансовые расходы

	2018 Долл. США	2017 Долл. США
<b>Финансовые доходы</b>		
Прочие финансовые доходы	-	2,604,541
Прочие доходы	27,216	1,326,075
Реализованная прибыль по курсовым разницам	1,226,096	-
Нереализованная прибыль по курсовым разницам	1,124,015	-
	<u>2,377,327</u>	<u>3,930,616</u>
<b>Процентный расход</b>		
Процентный расход по операциям со связанными сторонами (Примечание 25)	(8,134,811)	(9,061,647)
Прочий процентный расход	(289,685)	(1,199,551)
<b>Прочие финансовые расходы</b>		
Банковские услуги	(35,096)	(47,953)
Прочие финансовые расходы	(1,496,003)	(712,171)
<b>Чистый убыток по результатам пересчета операций из иностранных валют</b>		
Реализованный убыток по курсовым разницам	-	(113,513)
Нереализованный убыток по курсовым разницам	-	(1,866,905)
	<u>(9,955,595)</u>	<u>(13,001,740)</u>
	<u>(7,578,268)</u>	<u>(9,071,124)</u>

# 01 PROPERTIES LIMITED

## ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ за год, закончившийся 31 декабря 2018 года

### 10. Налог

	2018	2017
	Долл. США	Долл. США
<b>Начислено за год</b>	<u>-</u>	<u>-</u>
<p>Сумма налога на убыток по результатам деятельности Компании до налогообложения отличается от суммы, которая была бы рассчитана с использованием действующих ставок налога:</p>		
	2018	2017
	Долл. США	Долл. США
Убыток до налогообложения	<b>(536,936,090)</b>	<b>(170,984,254)</b>
Налог, рассчитанный по действующей налоговой ставке 12,5%	<b>(67,117,011)</b>	<b>(21,373,032)</b>
Влияние расходов и убытков, не уменьшающих налогооблагаемую прибыль	<b>68,479,461</b>	<b>27,435,055</b>
Влияние налоговых льгот, доходов и прибыли, освобожденных от налогообложения	<b>(1,171,298)</b>	<b>(5,873,056)</b>
Влияние накопленных налоговых убытков, перенесенных с прошлых периодов	<b>(191,152)</b>	<b>(188,967)</b>
<b>Расход по налогу</b>	<u>-</u>	<u>-</u>

Прибыль Компании облагается налогом на прибыль по ставке 12,5%.

При выполнении определенных условий процентный доход может не облагаться налогом на прибыль и подлежать обложению лишь специальным взносом на нужды обороны по ставке 30%.

В ряде случаев с дивидендов, полученных из-за рубежа, может взиматься специальный взнос на нужды обороны по ставке 17%. В отдельных случаях с дивидендов, полученных от других компаний – налоговых резидентов Республики Кипр, также может взиматься специальный взнос на нужды обороны.

Прибыль от выбытия квалифицируемых прав собственности (в том числе на акции, облигации, долговые расписки и права по ним и т.д.) освобождена от уплаты налога на прибыль в Республике Кипр.

В связи с полученными в отчетном периоде налоговыми убытками у Компании отсутствуют обязательства по уплате налога. Действующим законодательством допускается перенос налоговых убытков на будущие периоды и их зачет в счет налогооблагаемой прибыли в течение последующих пяти лет.

### 11. Кредитное качество финансовых активов

Текущая система кредитных рейтингов Компании включает в себя следующие категории:

Категория	Описание	Основание для признания ожидаемых кредитных убытков
Кредитоспособный	Контрагент имеет низкий риск дефолта и не имеет каких-либо просроченных платежей	Кредитные убытки, ожидаемые в пределах 12 месяцев
Сомнительный	Сумма просрочена более чем на 90 дней (в зависимости от типа и характера финансового актива) или выявлено значительное увеличение кредитного риска с момента первоначального признания	Кредитные убытки, ожидаемые в течение всего срока действия – не кредитно-обесцененный
В дефолте	Сумма просрочена более чем на 180 дней (в зависимости от типа и характера финансового актива) или имеется свидетельство того, что актив является кредитно-обесцененным	Кредитные убытки, ожидаемые в течение всего срока действия – кредитно-обесцененный
Списание	Имеется свидетельство того, что дебитор испытывает серьезные финансовые трудности, и у Компании отсутствуют реальные перспективы взыскания долга	Сумма списана

## 01 PROPERTIES LIMITED

### ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ за год, закончившийся 31 декабря 2018 года

#### 11. Кредитное качество финансовых активов (продолжение)

В таблицах ниже представлен анализ кредитного качества финансовых активов, активов по договору и договоров финансовой гарантии Компании, а также максимальный размер кредитного риска Компании в разрезе уровней кредитных рейтингов:

31 декабря 2018 года	Примечание	Внешний кредитный рейтинг	Внутренний кредитный рейтинг	Основа для признания ожидаемых кредитных убытков	Валовая балансовая стоимость	Резерв по убыткам	Чистая балансовая стоимость
Займы выданные	17	н/п	Кредитоспособный	Кредитные убытки, ожидаемые в пределах 12 месяцев	25,960,864	(984,641)	24,976,223
Займы выданные	17	н/п	Сомнительный	Кредитные убытки, ожидаемые в течение всего срока действия – не кредитно-обесцененный	208,211,648	(122,528,856)	85,682,792
Торговая и прочая дебиторская задолженность	18	н/п	Сомнительный	Кредитные убытки, ожидаемые в течение всего срока действия – не кредитно-обесцененный	40,359,477	(28,578,151)	11,781,326
Торговая и прочая дебиторская задолженность	18	н/п	Кредитоспособный	Кредитные убытки, ожидаемые в пределах 12 месяцев	46,010,553	(108,447)	45,902,106
Депозиты в банках	19	BBB-	Кредитоспособный	Кредитные убытки, ожидаемые в пределах 12 месяцев	2,878,915	(1,199)	2,877,716

Внебалансовые статьи:

31 декабря 2018 года	Примечание	Внешний кредитный рейтинг	Внутренний кредитный рейтинг	Основание для признания ожидаемых кредитных убытков	Номинальная стоимость гарантии (*)	Резерв по убыткам
Договоры финансовой гарантии	22	н/п	Кредитоспособный	Кредитные убытки, ожидаемые в пределах 12 месяцев	40,088,000	(555,786)
Договоры финансовой гарантии	22	н/п	Сомнительный	Кредитные убытки, ожидаемые в течение всего срока действия – не кредитно-обесцененный	1,125,920,541	(195,145,932)

## 01 PROPERTIES LIMITED

---

### ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ

за год, закончившийся 31 декабря 2018 года

#### 11. Кредитное качество финансовых активов (продолжение)

\* Для гарантии Компании, валовая балансовая стоимость представляет собой максимальную сумму, гарантированную Компанией в соответствии с соответствующим договором, а чистая балансовая стоимость представляет собой резерв по убыткам в отношении такого договора.

Для торговой и прочей дебиторской задолженности, Компания применила упрощенный подход в соответствии с МСФО (IFRS) 9 для расчета резерва по убыткам на основе кредитных убытков, ожидаемых в течение всего срока действия. Компания оценивает ожидаемые кредитные убытки по этим статьям с использованием матрицы оценочных резервов, основанной на историческом опыте по кредитным убыткам, исходя из продолжительности просрочки дебиторов с необходимой поправкой для отражения текущих условий и оценок будущих экономических условий. Соответственно, профиль кредитного риска таких активов представлен на основе продолжительности просрочки с использованием матрицы оценочных резервов:

Дней просрочки	0-30	31-90	91-180	Более 180
Оценочный резерв, % от непогашенного остатка	1%	20%	50%	100%



# 01 PROPERTIES LIMITED

## ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ за год, закончившийся 31 декабря 2018 года

### 11. Кредитное качество финансовых активов (продолжение)

В таблице ниже представлено изменение ожидаемых кредитных убытков, отраженное в отношении соответствующих финансовых активов и финансовых гарантий:

	Кредитные убытки, ожидаемые в пределах 12 месяцев	Кредитные убытки, ожидаемые в течение всего срока действия – не кредитно- обесцененный	Итого
<b>Остаток на 1 января 2018 года согласно МСФО (IFRS) 9</b>	3,425,786	54,246,905	57,672,691
Увеличение/уменьшение резерва убытков за год	(1,775,714)	292,006,035	290,230,321
<b>Остаток на 31 декабря 2018 года</b>	<b>1,650,072</b>	<b>346,252,940</b>	<b>347,903,012</b>

Сумма в размере 290,230,321 долл. США, отраженная в отчете о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе, включает резерв по убыткам по финансовым активам в размере 96,241,603 долл. США (70,423,807 долл. США по займам выданным, 25,816,597 долл. США по торговой и прочей дебиторской задолженности и 1,199 долл. США по депозитам в банках) и финансовым гарантиям в размере 193,988,718 долл. США (Примечания 7 и 22).

	2018	2017
<b>Денежные средства на счетах в банках и краткосрочные банковские депозиты</b>	<b>Долл. США</b>	<b>Долл. США</b>
Без кредитного рейтинга	<b>3,392,765</b>	5,071,990
BB- (Standard & Poor's)	-	157,107
B- (Fitch)	<b>7,498</b>	46,590
A- (Standard & Poor's)	<b>3,194</b>	12,444
	<b><u>3,403,457</u></b>	<b><u>5,288,131</u></b>

### 12. Представление классов финансовых инструментов по категориям оценки

Учетная политика Компании применялась в отношении финансовых активов и финансовых обязательств исходя из следующих категорий оценки:

<b>По состоянию на 31 декабря 2018 года</b>	Финансовые активы, отражаемые по амортизированной стоимости Долл. США	Финансовые активы, отражаемые по справедливой стоимости через прибыли или убытки Долл. США	<b>Итого</b>  <b>Долл. США</b>
<b>Финансовые активы</b>			
Финансовые активы, отражаемые по справедливой стоимости через прибыли или убытки	-	522,596,919	<b>522,596,919</b>
Займы выданные	110,659,015	-	<b>110,659,015</b>
Прочие финансовые вложения	-	89,612	89,612
Торговая и прочая дебиторская задолженность (за вычетом предоплат)	57,683,431	-	<b>57,683,431</b>
Денежные средства и их эквиваленты	<u>3,402,257</u>	<u>-</u>	<b><u>3,402,257</u></b>
<b>Итого</b>	<b><u>171,744,703</u></b>	<b><u>522,686,531</u></b>	<b><u>694,431,234</u></b>

## 01 PROPERTIES LIMITED

---

### ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ за год, закончившийся 31 декабря 2018 года

#### 11. Кредитное качество финансовых активов (продолжение)

По состоянию на 31 декабря 2018 года	Финансовые обязательства, отражаемые по справедливой стоимости через прибыли или убытки Долл. США	Прочие финансовые обязательства, отражаемые по амортизированной стоимости Долл. США	Итого  Долл. США
Финансовые обязательства			
Заемные средства	-	120,652,907	<b>120,652,907</b>
Торговая и прочая кредиторская задолженность	-	70,616,465	<b>70,616,465</b>
<b>Итого</b>	<b>-</b>	<b>191,269,372</b>	<b>191,269,372</b>

## O1 PROPERTIES LIMITED

### ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ

за год, закончившийся 31 декабря 2018 года

На 31 декабря 2017 года	Займы и дебиторская задолженность	Финансовые активы, отражаемые по справедливой стоимости через прибыли или убытки	Финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи	Итого
Финансовые активы	Долл. США	Долл. США	Долл. США	Долл. США
Финансовые активы, отражаемые по справедливой стоимости через прибыли или убытки	-	776,655,785	-	<b>776,655,785</b>
Займы выданные	154,815,960	-	-	<b>154,815,960</b>
Финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи	-	-	158,565	<b>158,565</b>
Производные финансовые инструменты	-	2,143,460	-	<b>2,143,460</b>
Торговая и прочая дебиторская задолженность (за вычетом предоплат)	65,567,798	-	-	<b>65,567,798</b>
Денежные средства и их эквиваленты	5,288,131	-	-	<b>5,288,131</b>
<b>Итого</b>	<b>225,671,889</b>	<b>778,799,245</b>	<b>158,565</b>	<b>1,004,629,699</b>

  

На 31 декабря 2017 года	Финансовые обязательства, отражаемые по справедливой стоимости через прибыли или убытки	Прочие финансовые обязательства, отражаемые по амортизированной стоимости	Итого
Финансовые обязательства	Долл. США	Долл. США	Долл. США
Заемные средства	-	115,131,865	<b>115,131,865</b>
Торговая и прочая кредиторская задолженность	-	82,336,600	<b>82,336,600</b>
<b>Итого</b>	<b>-</b>	<b>197,468,465</b>	<b>197,468,465</b>

#### 13. Справедливая стоимость финансовых инструментов

Справедливая стоимость – это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки.

Расчетная справедливая стоимость определялась Компанией исходя из имеющейся рыночной информации (если она существовала и считалась надежным показателем) и результатов применения обоснованных методов оценки. Тем не менее, для интерпретации рыночной информации в целях определения оценочной справедливой стоимости инструмента требуется профессиональное суждение. Экономика Российской Федерации по-прежнему демонстрирует некоторые особенности, присущие развивающимся рынкам. Рыночные котировки могут быть устаревшими или относиться к сделкам, вызванным острой потребностью продавцов в ликвидных средствах; соответственно, такие котировки могут не отражать справедливую стоимость финансовых инструментов. Для оценки справедливой стоимости финансовых инструментов руководство использовало всю доступную рыночную информацию.

### ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ за год, закончившийся 31 декабря 2018 года

Результаты оценки справедливой стоимости анализируются и распределяются по уровням иерархии справедливой стоимости следующим образом: (i) к Уровню 1 относятся оценки по котируемым ценам (некорректируемым) на активных рынках для идентичных активов или обязательств, (ii) к Уровню 2 – полученные с помощью методов оценки, в которых все используемые существенные исходные данные, которые прямо (т.е. цены) или косвенно (т.е. определенные на основе цен) являются наблюдаемыми для актива или обязательства, и (iii) оценки Уровня 3, которые являются оценками, не основанными на наблюдаемых рыночных данных (т.е. основаны на ненаблюдаемых исходных данных). Для распределения финансовых инструментов по категориям иерархии оценки справедливой стоимости руководство использует профессиональные суждения. Если для оценки справедливой стоимости используются наблюдаемые данные, требующие значительных корректировок, эта оценка относится к Уровню 3. Значимость используемых исходных данных оценивается для всей совокупности оценки справедливой стоимости.

***Финансовые активы, отражаемые по справедливой стоимости через прибыли или убытки.***

Справедливая стоимость финансовых активов, отражаемых по справедливой стоимости через прибыли или убытки (Примечание 14), основывается на оценках, относимых к Уровню 3 иерархии оценки справедливой стоимости. Указанные оценки рассчитываются с использованием метода скорректированных чистых активов, определение которого приводится в МСФО (IFRS) 13. Справедливая стоимость чистых активов дочерних предприятий, не владеющих инвестиционной недвижимостью, основывается на рассчитанной справедливой стоимости их активов и обязательств, которая определяется с использованием рыночных ставок (в соответствующих случаях), скорректированных соответствующим образом для отражения подверженности каждого дочернего предприятия рискам. Стоимость чистых активов дочерних предприятий, владеющих инвестиционной недвижимостью в России, определяется как приблизительно равная справедливой стоимости инвестиционной недвижимости, поскольку отражает ее справедливую стоимость, признанную в отчетах о финансовом положении этих дочерних предприятий. При определении справедливой стоимости инвестиционной недвижимости руководство Компании учитывает отчеты независимых оценщиков, имеющих соответствующую профессиональную квалификацию, а также недавний опыт оценки недвижимости аналогичного типа и на схожей территории. Оценка справедливой стоимости инвестиционной недвижимости проводилась в основном с использованием метода дисконтированных денежных потоков. Компания использовала допущения, которые были подготовлены с учетом состояния рынка на каждую отчетную дату. Изменения в допущениях, использованных в процессе оценки, могут повлиять на отражаемую справедливую стоимость.

# 01 PROPERTIES LIMITED

## ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ

за год, закончившийся 31 декабря 2018 года

### 13. Справедливая стоимость финансовых инструментов (продолжение)

По состоянию на 31 декабря 2018 года методы оценки, исходные данные, использованные в оценке справедливой стоимости инвестиционной недвижимости, а также чувствительность оценок к обоснованно возможным изменениям исходных данных были следующими:

<i>Тыс. долл. США</i>	<b>Методика оценки</b>	<b>Исходные данные, используемые в оценке инвестиционной недвижимости</b>	<b>Диапазон исходных данных (средневзвешенное значение)</b>	<b>Обоснованное изменение (% исходных данных)</b>	<b>Чувствительность оценки справедливой стоимости</b>
Дочерние предприятия, владеющие инвестиционной недвижимостью, приносящей доход	Метод дисконтированных денежных потоков	Ставки дисконтирования	10.0 - 12.0%	+10% -10%	(159,900) 171,400
		Расчетная стоимость аренды	240 - 620 долл. США / м <sup>2</sup>	+10% -10%	247,800 (247,300)
		Ставки капитализации при выходе из участия в капитале	8.25 - 9.75%	+10% -10%	(168,900) 206,500
Дочерние предприятия, владеющие инвестиционной недвижимостью на стадии строительства	Метод дисконтированных денежных потоков	Ставки дисконтирования	17.0 - 20.0%	+10% -10%	(3,730) 4,230
		Расчетная цена за 1 м <sup>2</sup> / Расчетная стоимость аренды	290 - 2100 долл. США / м <sup>2</sup>	+10% -10%	9,610 (9,500)
		Ставки капитализации при выходе из участия в капитале	9.0%	+10% -10%	(3,200) 4,000

По состоянию на 31 декабря 2017 года методы оценки, исходные данные, использованные в оценке справедливой стоимости инвестиционной недвижимости, а также чувствительность оценок к обоснованно возможным изменениям исходных данных были следующими:

## 01 PROPERTIES LIMITED

### ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ

за год, закончившийся 31 декабря 2018 года

Тыс. долл. США

	Методика оценки	Исходные данные, используемые в оценке инвестиционной недвижимости	Диапазон исходных данных (средневзвешенное значение)	Обоснованное изменение (% исходных данных)	Чувствительность оценки справедливой стоимости
Дочерние предприятия, владеющие инвестиционной недвижимостью, приносящей доход	Метод дисконтированных денежных потоков	Ставки дисконтирования	10.0 - 12.5 %	+10% -10%	(180,100) 193,400
		Расчетная стоимость аренды	230 - 730 долл. США / м <sup>2</sup>	+10% -10%	261,400 (260,800)
		Ставки капитализации при выходе из участия в капитале	8.5 - 10.5%	+10% -10%	(190,100) 232,100
Дочерние предприятия, владеющие инвестиционной недвижимостью на стадии строительства	Метод дисконтированных денежных потоков	Ставки дисконтирования	19.0 - 20.0%	+10% -10%	(1,900) 2,030
		Расчетная стоимость аренды	2600 - 5900 долл. США / м <sup>2</sup>	+10% -10%	10,580 (10,570)

# 01 PROPERTIES LIMITED

---

## ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ

за год, закончившийся 31 декабря 2018 года

### 13. Справедливая стоимость финансовых инструментов (продолжение)

Чувствительность оценки справедливой стоимости к изменениям исходных данных определяется с помощью корректировки переменной величины и на основе допущения о том, что прочие переменные остаются без изменений.

В 2017 году реклассификации до Уровня 3 или с этого уровня не проводились.

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

**Финансовые активы и обязательства, отражаемые по амортизированной стоимости.** Финансовые активы и обязательства отражаются по амортизируемой стоимости, которая приблизительно равна их текущей справедливой стоимости.

**Финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи.** Финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи, учитываются по справедливой стоимости, которая рассчитывается исходя из их биржевых котировок.

### 14. Финансовые активы, отражаемые по справедливой стоимости через прибыли или убытки

	2018	2017
	Долл. США	Долл. США
Остаток на 1 января	776,655,785	941,007,814
Поступления	116,000,000	2,261
Выбытия	(186,439,071)	-
Убытки от изменения справедливой стоимости (Примечание 7)	<u>(183,619,795)</u>	<u>(164,354,290)</u>
<b>Остаток на 31 декабря</b>	<b><u>522,596,919</u></b>	<b><u>776,655,785</u></b>

## 01 PROPERTIES LIMITED

### ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ

за год, закончившийся 31 декабря 2018 года

#### 14. Финансовые активы отражаемые по справедливой стоимости через прибыли или убытки (продолжение)

Ниже приводится более подробная информация о дочерних предприятиях, учитываемых по справедливой стоимости:

<u>Название</u>	<u>Страна регистрации</u>	<u>Основные виды деятельности</u>	<b>2018</b> <b>Доля участия</b> <b>%</b>	2017 Доля участия %
Wallasey Ltd	Республика Кипр	Финансирование инвестиций	<b>100*</b>	100*
Ratado Holding Ltd	Республика Кипр	Владение инвестициями и финансирование инвестиций	<b>100*</b>	100*
ЗАО «O1 Пропертиз Менеджмент» Vielle Ltd	Россия Республика Кипр	Услуги Владение инвестициями и финансирование инвестиций	<b>100</b> <b>100</b>	100 100
ООО «Сити-Девелопер» ЗАО «Наш Стандарт» Letvion Investments Ltd	Россия Россия Республика Кипр	Услуги Услуги Владение инвестициями и финансирование инвестиций	<b>100</b> <b>100</b> <b>85</b>	100 100 85
Collins Crest Limited	Республика Кипр	Доля участия	-	100
Silverflair Ltd	Республика Кипр	Владение инвестициями и финансирование инвестиций	<b>100*</b>	100*
O1 Properties Finance PLC	Республика Кипр	Финансирование инвестиций	<b>99.98</b>	99.98
Taavo Enterprises Ltd	Республика Кипр	Владение инвестициями и финансирование инвестиций	<b>85</b>	85
Barkmere Limited	Республика Кипр	Неактивная компания	<b>100</b>	100
Hannory Holdings Ltd	Британские Виргинские острова	Владение инвестициями и финансирование инвестиций	<b>100</b>	100
Mooncrown Ltd	Республика Кипр	Владение инвестициями и финансирование инвестиций	<b>100</b>	100
Nikkon Global Ltd	Британские Виргинские острова	Неактивная компания	<b>100</b>	100
Cemvertia Holdings Ltd	Республика Кипр	Владение инвестициями и финансирование инвестиций	<b>100</b>	100
Kolston Group Ltd	Британские Виргинские острова	Владение инвестициями и финансирование инвестиций	-	100
Simeona Ltd	Республика Кипр	Неактивная	<b>100</b>	100



## 01 PROPERTIES LIMITED

---

### ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ за год, закончившийся 31 декабря 2018 года

#### 14. Финансовые активы отражаемые по справедливой стоимости через прибыли или убытки (продолжение)

Fundin Investments Ltd	Кипр Республика Кипр	компания Владение инвестициями и финансирование инвестиций	<b>100</b>	100
Thabit Holdings Ltd	Республика Кипр	Владение инвестициями и финансирование инвестиций	<b>100</b>	100
Eagleman Ltd	Республика Кипр	Владение инвестициями и финансирование инвестиций	<b>100</b>	100
Minesign Ltd	Республика Кипр	Владение инвестициями и финансирование инвестиций	-	100
O1 Advisory Ltd	Республика Кипр	Управляющая компания	<b>100</b>	100
Moonbow Ltd	Республика Кипр	Владение инвестициями и финансирование инвестиций	-	100
Goldflavour Ltd	Республика Кипр	Финансирование инвестиций	<b>100*</b>	100*
Stoneface Ltd	Республика Кипр	Владение инвестициями и финансирование инвестиций	<b>100</b>	100

Доли владения, помеченные (\*), были переданы в обеспечение по займам связанных сторон (Примечание 25) на соответствующие даты.

Информация о залоге акций Ratado Holding Limited представлена в Примечании 26.

Ниже приводится информация о сделках, проведенных в 2018 и 2017 годах и оказавших влияние на инвестиции в дочерние предприятия:

## 01 PROPERTIES LIMITED

---

### ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ

за год, закончившийся 31 декабря 2018 года

#### 14. Финансовые активы, отражаемые по справедливой стоимости через прибыли или убытки (продолжение)

##### Сделки, проведенные в 2018 году:

15 мая 2018 года Компания продала компании Bellrun Trading Ltd 100% акционерного капитала компании Kolston Group Ltd за вознаграждение в размере 50 тыс. долл. США.

16 июня 2018 года Компания продала компании Cesium Ltd 100% акционерного капитала компании Moonbow Limited за вознаграждение в размере 37,848 тыс. долл. США.

16 июня 2018 года Компания продала компании Cesium Ltd 100% акционерного капитала компании Collins Crest Ltd за вознаграждение в размере 1,000 долл. США.

22 июня 2018 года Компания продала компании Ratado Holding Ltd 100% акционерного капитала компании Minesign Ltd на общую сумму 116,000 тыс. долл. США.

22 июня 2018 года Компания оформила подписку на дополнительные 1,000 акций компании Ratado Holding Ltd на общую сумму 116,000 тыс. долл. США.

##### Сделки, проведенные в 2017 году:

21 февраля 2017 года Компания приобрела 100% акционерного капитала компании Goldflavour Limited на общую сумму 1,000 евро.

20 сентября 2017 года Компания приобрела 100% акционерного капитала компании Stoneface Limited на общую сумму 1,000 евро.

##### Дивидендный доход от инвестиций в дочерние предприятия

	2018 Долл. США	2017 Долл. США
Далее в таблице приводится информация о дивидендах, полученных Компанией от своих дочерних предприятий:		
ЗАО «Наш Стандарт»	-	424,113
Simeona Limited	-	480,000
Moonbow Limited	-	36,717,537
	<u>-</u>	<u>37,621,650</u>

#### 15. Финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи

	2018 Долл. США	2017 Долл. США
Остаток на 1 января	158,565	161,603
Обесценение (Примечание 7)	-	(3,038)
Реклассификация	<u>(158,565)</u>	<u>-</u>
<b>Остаток на 31 декабря</b>	<u>-</u>	<u>158,565</u>

На конец марта 2013 года остатки денежных средств Компании в Bank of Cyprus составили 2,256 тыс. евро. В рамках привлечения владельцев незастрахованных депозитов (суммы свыше 100 тыс. евро) к участию в программе рекапитализации указанного банка сумма в размере 1,024 тыс. евро, представлявшая собой 47,5% незастрахованных депозитов, была конвертирована в акции Bank of Cyprus номинальной стоимостью 1 евро

## **01 PROPERTIES LIMITED**

---

### **ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ** за год, закончившийся 31 декабря 2018 года

**14. Финансовые активы, отражаемые по справедливой стоимости через прибыли или убытки (продолжение)**  
каждая.

## 01 PROPERTIES LIMITED

### ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ за год, закончившийся 31 декабря 2018 года

#### 15 Финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи (продолжение)

18 января 2017 года 51,206 депозитарных сертификатов были конвертированы в акции Bank of Cyprus номинальной стоимостью 0.10 евро каждая.

По состоянию на 31 декабря 2018 года 51,206 акций, полученных в результате конвертации банковских депозитов, были признаны по цене 1.53 евро каждая (31 декабря 2017 года: 2.59 евро).

МСФО (IFRS) 9 содержит новый подход к классификации и оценке финансовых активов, имеющихся в наличии для продажи, и по состоянию на 31 декабря 2018 года финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи, были отражены в отчете о финансовом положении составе прочих финансовых вложений.

#### 16. Производные финансовые инструменты

##### Процентные свопы

	2018	2017
	Долл. США	Долл. США
Активы с положительной справедливой стоимостью	-	2,143,460

По состоянию на 31 декабря 2017 года у Компании имелись договоры процентного свопа на общую номинальную сумму 35,712,962 долл. США (31 декабря 2016 года: 307,382,000 долл. США), срок действия которых истекает 2 августа 2018 года и в соответствии с которыми Компания осуществляла выплаты по фиксированной ставке в обмен на плавающую ставку.

На 31 декабря 2018 года чистая положительная справедливая стоимость этих договоров составляла ноль долл. США (31 декабря 2017 года: 2,143,460 долл. США).

#### 17. Займы выданные

	2018	2017
	Долл. США	Долл. США
Займы, выданные собственным дочерним предприятиям (Примечание 25)	1,874,631	1,755,266
Займы, выданные связанным сторонам (Примечание 25)	33,370,256	40,879,953
Займы третьим лицам	75,414,128	112,180,741
	110,659,015	154,815,960
За вычетом краткосрочной части	-	(2,099,890)
<b>Долгосрочная часть</b>	<b>110,659,015</b>	<b>152,716,070</b>
Займы, выданные подлежат погашению в следующем порядке:		
До одного года	-	2,099,890
От одного года до пяти лет	110,659,015	152,716,070
	110,659,015	154,815,960

Ставки процента по займам третьим лицам составляют от 8.35% до 9% в год; сроки погашения указанных займов наступают в период между 28 и 31 декабря 2020 года.

По состоянию на 31 декабря 2018 года у Компании был один контрагент (31 декабря 2017 года: один) с непогашенной задолженностью по выданным займам, превышающей 10% от совокупной непогашенной задолженности по выданным займам. У этого контрагента не было кредитного рейтинга, предоставленного внешним агентством. Общая непогашенная задолженность по займам, выданным вышеупомянутому контрагенту, на 31 декабря 2018 года составила 75,363 тыс. долл. США (31 декабря 2017 года: 112,015 тыс. долл. США).

## **01 PROPERTIES LIMITED**

---

### **ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ** за год, закончившийся 31 декабря 2018 года

**15 Финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи (продолжение)**  
Займы выданные являются необеспеченными.

# 01 PROPERTIES LIMITED

## ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ за год, закончившийся 31 декабря 2018 года

Данные о подверженности Компании кредитному риску и ожидаемым кредитным убыткам по займам выданным представлены в Примечаниях 3, 11 и 27 финансовой отчетности.

Справедливая стоимость долгосрочной дебиторской задолженности приблизительно равна их балансовой стоимости, указанной выше.

### 18. Торговая и прочая дебиторская задолженность

	2018 Долл. США	2017 Долл. США
Дебиторская задолженность собственных дочерних предприятий и прочих связанных сторон (Примечание 25)	49,030,857	58,447,528
Дебиторская задолженность акционеров (Примечание 25)	1,349	1,349
Депозиты и предоплата	7,500	7,500
Прочая дебиторская задолженность	8,651,225	7,118,921
	<u>57,690,931</u>	<u>65,575,298</u>

Справедливая стоимость торговой и прочей дебиторской задолженности со сроком погашения в течение года приблизительно равна ее балансовой стоимости, указанной выше.

Данные о подверженности Компании кредитному риску и убыткам от обесценения по торговой и дебиторской задолженности представлены в Примечаниях 3, 11 и 27 финансовой отчетности.

### 19. Денежные средства и их эквиваленты

Остатки денежных средств представлены следующими категориями:

	2018 Долл. США	2017 Долл. США
Денежные средства в банке	524,541	5,288,131
Депозиты в банках	2,877,716	-
	<u>3,402,257</u>	<u>5,288,131</u>

#### Анализ по видам валют:

	2018 Долл. США	2017 Долл. США
Доллар США	9,433	112,395
Евро	2,022	10,566
Фунт стерлингов	-	44
Российский рубль	3,390,802	5,165,126
	<u>3,402,257</u>	<u>5,288,131</u>

Данные о подверженности Компании кредитному риску и убыткам от обесценения по денежным средствам и их эквивалентам представлены в Примечаниях 3, 11 и 27 финансовой отчетности.

По состоянию на 31 декабря 2018 года в связи с применением МСФО (IFRS) 9 в отношении денежных средств и их эквивалентов был создан резерв по убыткам в размере 1,199 долл. США (Примечание 11).

## 01 PROPERTIES LIMITED

### ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ

за год, закончившийся 31 декабря 2018 года

#### 20. Акционерный капитал и эмиссионный доход

Выпущенный и полностью оплаченный	Количество обыкновенных акций	Акционер- ный капитал Долл. США	Эмиссионный доход по обыкновенным акциям Долл. США	Итого Долл. США
Остаток на 31 декабря 2017 года / 1 января 2018 года	<u>90,869,715</u>	<u>1,137,342</u>	<u>1,183,411,606</u>	<u>1,184,548,948</u>
Остаток на 31 декабря 2018 года	<u>90,869,715</u>	<u>1,137,342</u>	<u>1,183,411,606</u>	<u>1,184,548,948</u>

По состоянию на 31 декабря 2018 года и 31 декабря 2017 года утвержденный к выпуску акционерный капитал Компании состоял из 21,694,704 акций класса «А» номинальной стоимостью 0.01 долл. США каждая и 200,000,000 акций класса «В» номинальной стоимостью 0.01 евро каждая. Выпущенный акционерный капитал Компании состоял из 21,694,704 акций класса «А» номинальной стоимостью 0.01 долл. США каждая и 69,175,017 акций класса «В» номинальной стоимостью 0,01 евро каждая.

В соответствии с Уставом Компании акции класса «А» (1) не имеют права голоса в случае, если держатели акций класса «А» получали дивиденды в предыдущем календарном квартале, (2) предоставляют возможность получения некумулятивных квартальных дивидендов по исключительному усмотрению директоров Компании в сумме не более 2,17 долл.США в год на акцию в первоочередном порядке по сравнению с другими классами акций, (3) предоставляют возможность получения выплат в размере не более 18,11 долл.США на акцию в случае ликвидации, и (4) предоставляют держателю право на конвертацию акций класса «А» в акции класса «В». Акции класса «В» (1) имеют право голоса, (2) предоставляют возможность получения дивидендов, но только если в пользу держателей акций класса «А» за тот же период была распределена по крайней мере минимальная сумма дивидендов, и (3) предоставляют право на получение выплат в случае ликвидации.

#### 21. Заемные средства

	2018 Долл. США	2017 Долл. США
<b>Краткосрочные займы</b>		
Займы, полученные от связанных сторон (Примечание 25)	<u>61,355,243</u>	<u>11,821,952</u>
	<u>61,355,243</u>	<u>11,821,952</u>
<b>Долгосрочные займы</b>		
Прочие займы	97,728	97,728
Займы, полученные от связанных сторон (Примечание 25)	<u>59,199,936</u>	<u>103,212,185</u>
	<u>59,297,664</u>	<u>103,309,913</u>
<b>Итого</b>	<u>120,652,907</u>	<u>115,131,865</u>
Срок погашения долгосрочных займов:		
От одного года до двух лет	19,718,827	70,711,093
От двух до пяти лет	<u>39,578,837</u>	<u>32,598,820</u>
	<u>59,297,664</u>	<u>103,309,913</u>

Данные о подверженности Компании риску ликвидности и валютному риску по выданным займам представлены в Примечании 3 финансовой отчетности.

# 01 PROPERTIES LIMITED

## ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ за год, закончившийся 31 декабря 2018 года

### 22. Финансовые гарантии и прочие резервы

Долл. США

Остаток на 31 декабря 2018 года

**231,927,718**

На 31 декабря 2018 года Компания и O1 Group Limited – совместно и порознь – предоставили двум неконтролирующим акционерам Компании гарантии возмещения убытков, которые могут возникнуть по каждой гарантии, предоставленной Компанией. По состоянию на 31 декабря 2018 года данные обязательства по гарантии возмещения убытков были признаны в размере 36,226 тыс. долл. США (2017 год: 0 долл. США). Сумма данной гарантии возмещения убытков определена как доля в убытках, покрываемых гарантией, которая соответствовала доле участия каждого неконтролирующего акционера в капитале Компании. Сумма, отраженная в отчете о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе, составила 36 226 тыс. долл. США.

По состоянию на 31 декабря 2018 года резерв Компании в сумме 195,702 тыс. долл. США относился к возможным обязательствам, возникающим в результате финансовых гарантий, предоставленных Компанией в отношении финансовых обязательств, выпущенных дочерними предприятиями (Примечания 12 и 26). Руководство не ожидает, что в течение следующих 12 месяцев произойдет отток денежных средств в отношении указанного выше обязательства. Сумма, отраженная в отчете о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе, составила 193,989 тыс. долл. США (Примечание 11).

Данные о подверженности Компании риску ликвидности по резервам представлены в Примечании 3 финансовой отчетности.

### 23. Торговая и прочая кредиторская задолженность

	2018	2017
	Долл. США	Долл. США
Финансовые гарантии	-	4,212,000
Текущие счета акционеров - кредитовые остатки (Примечание 25)	<b>221,582</b>	6,549,305
Торговая кредиторская задолженность и начисленные обязательства	<b>1,196,104</b>	301,216
Прочая кредиторская задолженность	-	10,509,364
Кредиторская задолженность собственным дочерним предприятиям и прочим связанным сторонам (Примечание 25)	<b>69,198,779</b>	60,764,715
	<b>70,616,465</b>	82,336,600

Данные о подверженности Компании риску ликвидности по торговой и прочей кредиторской задолженности представлены в Примечании 3 финансовой отчетности.

Справедливая стоимость торговой и прочей кредиторской задолженности со сроком погашения один год приблизительно равна ее балансовой стоимости, указанной выше.

### 24. Текущие налоговые обязательства

	2018	2017
	Долл. США	Долл. США
Налог на прибыль организаций	<b>379</b>	379
	<b>379</b>	379



# 01 PROPERTIES LIMITED

## ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ за год, закончившийся 31 декабря 2018 года

### 25. Операции со связанными сторонами

По состоянию на 31 декабря 2018 года основными непосредственными акционерами Компании являлись Riverstretch Trading and Investments Limited (Кипр), Yofoura Holding Limited (Кипр) и ряд других компаний, которым принадлежало 70.038%, 14.410% и 15.552% акций класса «А», соответственно (31 декабря 2017 года: 70,545% акций класса «А» принадлежали Agdalia Holdings Limited (Кипр), 18.051% - ICT Holding Ltd (Кипр) и 11.404% акций этого же класса принадлежали нескольким другим компаниям). По состоянию на 31 декабря 2018 года держателями акций класса «В» являлись Riverstretch Trading and Investments Limited, Yofoura Holding Limited и ряд других компаний, которым принадлежало 58.391%, 21.695% и 19.915% акций класса «В», соответственно (31 декабря 2017 года: 56.522% акций класса «В» принадлежало компании Agdalia Holdings Limited, 23.9% - ICT Holding Ltd, 7.391% - Goldman Sachs International (Великобритания) и 12.187% - ряду других компаний). Информация о различиях в правах и обязанностях акционеров – держателей акций классов «А» и «В» представлена в Примечании 19.

С 4 июля 2018 года после перехода контроля Павел Ващенко, гражданин Российской Федерации, стал конечной контролирующей стороной Группы (31 декабря 2017 года: конечной контролирующей стороной Группы являлся Борис Минц, гражданин Российской Федерации).

В 2018 и 2017 годах в процессе обычного делового оборота проводились операции со связанными сторонами. Некоторые из этих операций, в частности те, для которых активный рынок отсутствует, были проведены на условиях, которые согласовывались непосредственно между сторонами.

Компания осуществила следующие операции со связанными сторонами:

#### 25.1 Вознаграждение, выплаченное ключевому руководящему персоналу (Примечание 8)

Вознаграждение директоров и прочих членов ключевого управленческого персонала представлено следующим образом:

	<b>2018</b>	2017
	<b>Долл. США</b>	Долл. США
Вознаграждение директорам	<b>161,499</b>	400,000
	<b>161,499</b>	400,000

Информация об акциях, выпущенных в рамках плана Компании по выплатам на основе акций, приводится в Примечании 20.

#### 25.2 Процентный доход (Примечание 5)

	<b>2018</b>	2017
	<b>Долл. США</b>	Долл. США
Процентный доход от прямых дочерних предприятий	<b>4,088,485</b>	3,346,781
Процентный доход от косвенных дочерних предприятий	<b>2,091,149</b>	2,092,551
Процентный доход от материнских компаний	<b>128,952</b>	281,835
	<b>6,308,586</b>	5,721,167

#### 25.3 Процентный расход (Примечание 9)

	<b>2018</b>	2017
	<b>Долл. США</b>	Долл. США
Процентный расход от прямых дочерних предприятий	<b>5,056,424</b>	4,580,991
Процентный расход от косвенных дочерних предприятий	<b>3,078,387</b>	4,454,219
Процентный расход от материнских компаний	<b>-</b>	26,437
	<b>8,134,811</b>	9,061,647

# 01 PROPERTIES LIMITED

## ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ

за год, закончившийся 31 декабря 2018 года

### 25. Операции со связанными сторонами (продолжение)

#### 25.4 Дебиторская задолженность собственных дочерних предприятий и прочих связанных сторон (Примечание 18)

	2018	2017
	Долл. США	Долл. США
Дебиторская задолженность прямых дочерних предприятий	46,669,735	52,817,259
Дебиторская задолженность косвенных дочерних предприятий	2,361,122	4,885,672
Дебиторская задолженность компаний, находившихся под общим контролем в предыдущие годы (после перехода контроля)	-	744,597
	<u>49,030,857</u>	<u>58,447,528</u>

Дебиторская задолженность прямых и косвенных дочерних предприятий является беспроцентной и подлежит погашению по требованию.

В течение 2018 года в связи с применением МСФО (IFRS) 9 в отношении дебиторской задолженности прямых и косвенных дочерних предприятия был создан резерв на возможные убытки в размере 22,411 тыс. долл. США.

#### 25.5 Займы, выданные связанным сторонам (Примечание 17)

	2018	2017
	Долл. США	Долл. США
Займы, выданные прямым дочерним предприятиям	1,874,631	1,755,266
Займы, выданные косвенным дочерним предприятиям	33,370,256	32,514,961
Займы, выданные компаниям, находившихся под общим контролем в предыдущие годы (после перехода контроля)	-	8,364,992
	<u>35,244,887</u>	<u>42,635,219</u>

Займы прямым дочерним предприятиям были предоставлены по ставкам от 5.65% до 7% и подлежат погашению в течение периода с 30 июня по 31 декабря 2021 года.

Займы косвенным дочерним предприятиям были предоставлены по ставкам от 6% до 13.10% и подлежат погашению в течение периода с 31 декабря 2020 года по 30 июня 2023 года.

Займы, выданные компаниям, находившимся под общим контролем в предыдущие годы (после перехода контроля), были погашены в течение года.

В течение 2018 года в связи с применением МСФО (IFRS) 9 в отношении займов, предоставленных прямым и косвенным дочерним предприятиям, был создан резерв на возможные убытки в размере 76,700 тыс. долл. США.

#### 25.6 Кредиторская задолженность перед дочерними предприятиями и прочими связанными сторонами (Примечание 23)

	2018	2017
	Долл. США	Долл. США
Кредиторская задолженность перед прямыми дочерними предприятиями	22,847,496	50,396,134
Кредиторская задолженность перед косвенными дочерними предприятиями	46,351,283	1,241,900
Кредиторская задолженность перед компаниями, находившимися под общим контролем в предыдущие годы (после перехода контроля)	-	9,126,681
	<u>69,198,779</u>	<u>60,764,715</u>

Кредиторская задолженность перед прямыми и косвенными дочерними предприятиями является беспроцентной и подлежит погашению по требованию.

# 01 PROPERTIES LIMITED

---

## ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ за год, закончившийся 31 декабря 2018 года

### 25. Операции со связанными сторонами (продолжение)

#### 25.7 Займы от связанных сторон (Примечание 21)

	2018	2017
	Долл. США	Долл. США
Займы, полученные от прямых дочерних предприятий	65,954,299	57,100,866
Займы, полученные от косвенных дочерних предприятий	54,600,880	47,181,798
Займы, полученные от компаний, находившихся под общим контролем в предыдущие годы (после перехода контроля)	<u>-</u>	<u>10,751,473</u>
	<u>120,555,179</u>	<u>115,034,137</u>

Займы от прямых дочерних предприятий были получены по ставкам от 7% до 11.35% и подлежат погашению в течение периода с 30 июня 2019 года по 31 декабря 2024 года.

Займы от косвенных дочерних предприятий были получены по ставкам от 7% до 10% и подлежат погашению в течение периода с 31 декабря 2019 года по 10 июля 2024 года.

Займы, полученные от компаний, находившихся под общим контролем в предыдущие годы (после перехода контроля), были погашены в течение года.

#### 25.8 Дебиторская задолженность акционеров (Примечание 18)

	2018	2017
	Долл. США	Долл. США
Текущие счета акционеров – дебетовые остатки	<u>1,349</u>	<u>1,349</u>
	<u>1,349</u>	<u>1,349</u>

Текущие счета акционеров являются беспроцентными, и средства выплачиваются по требованию.

#### 25.9 Текущие счета акционеров - кредитовые остатки (Примечание 23)

	2018	2017
	Долл. США	Долл. США
Задолженность перед акционерами	<u>221,582</u>	<u>6,549,305</u>
	<u>221,582</u>	<u>6,549,305</u>

Текущие счета акционеров являются беспроцентными, и средства выплачиваются по требованию.

#### 25.10 Прочие доходы

	2018	2017
	Долл. США	Долл. США
Доход от перевыставления расходов дочерним предприятиям (Примечание 6)	<u>431,890</u>	<u>719,398</u>
	<u>431,890</u>	<u>719,398</u>

## 01 PROPERTIES LIMITED

---

### ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ

за год, закончившийся 31 декабря 2018 года

#### 25. Операции со связанными сторонами (продолжение)

##### 25.11 Приобретение и выбытие инвестиций в рамках операций со связанными сторонами

Информация о сделках по приобретению и выбытию инвестиций в рамках операций со связанными сторонами приводится в Примечаниях 7 и 14.

#### 26. Условные обязательства

O1 Group Limited в качестве заемщика по кредитам в размере 175 млн долл. США не выполнила своих обязательств. Заемные средства гарантируются Компанией и обеспечены всеми акциями Ratado Holding Limited («Ratado»). Во избежание конфискации акций Ratado Кредиторами и в качестве Поручителя по займам, в 2018 году Компания передала Ratado, а Ratado признала обязательство в полном объеме, начала обслуживать долг и намерена полностью погасить обязательство в срок его погашения в апреле 2020 года при отсутствии продления.

По кредитному договору на сумму 20 млн долл. США, заключенному между одним из неконтролирующих акционеров Компании (далее – «Акционер») и ПАО «Промсвязьбанк» (далее – «Банк»), Компания выступила гарантом исполнения Акционером его обязательств. Компания освободилась от этой гарантии в 2019 году в связи с погашением займа.

На 31 декабря 2018 года Компания предоставила гарантию по обязательствам предыдущего совместного предприятия Группы в сумме 20,088 тыс. долл. США (31 декабря 2017 года: 20,241 тыс. долл. США). Ответственность Компании застрахована гарантией, выданной компанией Cesium Limited на 49.9% величины гарантированного обязательства в сумме 10,024 тыс. долл. США (31 декабря 2017 года: 10,100 тыс. долл. США). В результате общая сумма риска, которому подвержена Компания в связи с указанной гарантией, составляет 10,064 тыс. долл. США (31 декабря 2017 года: 10,141 тыс. долл. США).

По состоянию на 31 декабря 2018 года и 31 декабря 2017 года Компания предоставила гарантии по обязательствам компании Moonshard Limited (ранее – Margo S.a.r.l) в отношении кредита, предоставленного АО «ЮниКредит Банк» в размере до 75 млн долл. США. Компания освободилась от этой гарантии в 2019 году в связи с рефинансированием займа.

По состоянию на 31 декабря 2018 года и 31 декабря 2017 года Компания предоставила гарантии по обязательствам O1 Properties Finance PLC перед Credit Suisse Securities (Europe) Limited, Goldman Sachs International, J.P. Morgan Securities PLC, Raiffeisen Bank International AG и VTB Capital PLC в отношении еврооблигаций на сумму 350 млн долл. США, имеющих листинг на Ирландской фондовой бирже. Срок погашения еврооблигаций наступает в 2021 году.

По состоянию на 31 декабря 2018 года и 31 декабря 2017 года Компания гарантировала обязательства компании, контролируемой Конечным контролирующим акционером, в отношении облигаций ММВБ ДОЛЛ. США номинальной стоимостью 335,000 тыс. долл. США и 150,000 тыс. долл. США, которые были впоследствии конвертированы в евро. Также, по состоянию на 31 декабря 2018 года и 31 декабря 2017 года Компания гарантировала обязательства той же компании в отношении рублевых облигаций ММВБ номинальной стоимостью 15,000 млн долл. США.

По состоянию на 31 декабря 2018 года резерв по убыткам согласно МСФО (IFRS) 9, относящийся к указанным выше финансовым гарантиям, составлял 195,702 тыс. долл. США и был отражен в консолидированном отчете о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе в размере 193,989 тыс. долл. США за год, закончившийся 31 декабря 2018 года (Примечание 22).

Информация о возмещении, предоставленном двум неконтролирующим акционерам, содержится в Примечании 22.

## ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ за год, закончившийся 31 декабря 2018 года

### **27. Условные и фактические обязательства, условия осуществления хозяйственной деятельности**

#### **Условия осуществления хозяйственной деятельности в Российской Федерации**

Экономика Российской Федерации проявляет некоторые характерные особенности, присущие развивающимся рынкам. В отличие от более развитых рынков, рынки развивающихся стран, такие как рынок Российской Федерации, подвержены действию различных рисков, включая экономические, политические, социальные, юридические и законодательные риски. Законы и нормативные акты, регулирующие ведение бизнеса в России, могут быстро изменяться, существует возможность их произвольной интерпретации. Будущее направление развития Российской Федерации в большой степени зависит от налоговой и кредитно-денежной политики государства, принимаемых законов и нормативных актов, а также изменений политической ситуации в стране.

В связи с тем, что Россия добывает и экспортирует большие объемы нефти и газа, экономика России особенно чувствительна к изменениям мировых цен на нефть и газ. В 2017 и 2018 годах учитывая высокую волатильность цен на природные ресурсы, курс рубля и процентные ставки сохраняли относительную стабильность. На экономическую ситуацию в России продолжали отрицательно влиять сохраняющаяся политическая напряженность, а также несколько пакетов санкций со стороны США и Евросоюза в отношении ряда российских чиновников, бизнесменов и организаций. Указанные выше события затруднили доступ российского бизнеса к международным рынкам капитала, привели к росту инфляции, замедлению экономического роста и другим негативным экономическим последствиям. Влияние изменений в экономической ситуации на будущие результаты деятельности и финансовое положение Компании на данный момент сложно определить.

#### **Условные налоговые обязательства**

Налоговое законодательство Российской Федерации, действующее или по существу вступившее в силу на конец отчетного периода, допускает возможность разных толкований в применении к операциям и деятельности 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 пересмотра налоговых проводок без ясной 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 условиях проверке могут быть подвергнуты и более ранние периоды.

Российское законодательство о трансфертном ценообразовании в целом и целом соответствует международным принципам трансфертного ценообразования, разработанным Организацией экономического сотрудничества и развития (ОЭСР). Оно дает налоговым органам возможность проверять и корректировать трансфертные цены и доначислять обязательства по уплате налогов в отношении контролируемых сделок (сделки между взаимозависимыми лицами и некоторые виды сделок, проводимых между лицами, которые не являются взаимозависимыми) в случаях, когда цены по ним устанавливаются на условиях, отличных от рыночных.

Налоговые обязательства, возникающие в результате операций между компаниями, рассчитываются на основе фактических цен, использовавшихся в таких операциях. Существует вероятность того, что по мере совершенствования толкования правил трансфертного ценообразования налоговые органы будут предпринимать попытки оспорить использованные трансфертные цены. Влияние любых таких ситуаций не может быть оценено с достаточной степенью надежности, однако для финансового положения и/или хозяйственной деятельности Компании в целом оно может быть значительным.

Компания учреждена за пределами Российской Федерации. Налоговые обязательства Компании рассчитываются исходя из допущения о том, что получаемая ею прибыль не подлежит налогообложению, поскольку у Компании нет постоянного представительства в России. Эта интерпретация может быть оспорена. На данный момент влияние подобных спорных ситуаций не может быть надежно оценено, хотя для финансового положения и/или хозяйственной деятельности Компании в целом оно может быть значительным.

1 января 2015 года в силу вступил ряд изменений в Налоговый кодекс РФ, вводящих, в частности, следующие понятия: (i) «правила контролируемых иностранных компаний» («Правила КИК»): в соответствии с ними при определенных обстоятельствах нераспределенная прибыль иностранных компаний или некорпоративных

## 01 PROPERTIES LIMITED

---

### ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ за год, закончившийся 31 декабря 2018 года

структур (например трастов, фондов или партнерств), имеющих официальное постоянное местонахождение в иностранных юрисдикциях, а также находящихся в конечной собственности и/или под контролем российских налоговых резидентов (юридических или физических лиц), подлежит налогообложению в РФ; (ii) понятие «налогового резидентства» применительно к юридическим лицам: согласно данной концепции, юридическое лицо может быть признано российским налоговым резидентом, если управление данным юридическим лицом фактически осуществляется из России. Если юридическое лицо признается российским налоговым резидентом, оно обязано встать на налоговый учет, вести расчет налога со своего общемирового дохода и соблюдать иные правила, касающиеся налогообложения российских юридических лиц; (iii) понятие «бенефициарной собственности»: согласно Федеральному закону, бенефициарный собственник определяется как лицо, которое благодаря своему прямому и/или косвенному участию в других организациях или иным образом имеет право владеть, использовать и распоряжаться доходом, или лицо, от чьего имени другое лицо уполномочено использовать такой доход и/или распоряжаться им.

### ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ за год, закончившийся 31 декабря 2018 года

#### **27. Условные и договорные обязательства, операционные риски (продолжение)**

Поскольку российское налоговое законодательство не содержит четкого руководства по некоторым вопросам, Компания время от времени применяет такие интерпретации законодательства, результатом которых становится снижение общей суммы налогов по Компании. На данный момент руководство считает, что налоговые позиции и интерпретации будут, вероятно, подтверждены, однако существует риск того, что, если они будут в конечном итоге оспорены налоговыми органами, для урегулирования обязательств, которые будут в этом случае доначислены, потребуется отток ресурсов. Влияние любых таких ситуаций не может быть оценено с достаточной степенью надежности, однако для финансового положения и/или хозяйственной деятельности Компании в целом оно может быть значительным.

#### **Экономическая ситуация на Кипре**

Правительство Республики Кипр прекратило свою программу экономической корректировки в марте 2016 года и начало фиксировать значительный экономический рост благодаря усилиям, предпринимаемым правительством в области фискальной консолидации. Значимым является достижение положительных темпов изменения ВВП в течении последних двенадцати кварталов. Экономика зафиксировала улучшение показателей в 2018 году. ВВП увеличился на 3.9% по сравнению с 4.5% в 2017 году. Рост обусловлен в первую очередь развитием туристической, торговой, судоходной и строительной отраслей.

Суверенный рейтинг Кипра значительно повысился. В октябре 2018 года кредитное рейтинговое агентство Fitch Ratings повысило долгосрочный рейтинг дефолта эмитента Кипра до инвестиционного уровня (BBB-) со стабильным прогнозом. В сентябре 2018 года рейтинговое агентство Standard & Poor's (S & P) также повысило рейтинг экономики Республики Кипр до инвестиционного уровня (BBB-) со стабильным прогнозом. В июле 2018 года агентство Moody's Investors Service повысило суверенный рейтинг Республики Кипр до отметки Ba2 с Ba3. Повышение рейтингов со времен кризиса 2013 года отражает усилия правительства по фискальной консолидации, генерированию первоначального фискального профицита, постепенной стабилизации деятельности банковского сектора и успешной реализации программы экономической корректировки.

Средний уровень безработицы в 2018 году составил 8.4% по сравнению с 11% в 2017 году и способствовал существенному росту объемов личного потребления.

Согласно прогнозам Европейской комиссии, экономический рост будет продолжаться; ожидается рост ВВП на 3.3% в 2019 году и 2.7% в 2020 году.

Правительство Республики Кипр также предусмотрело дополнительные шаги в направлении усиления законодательной основы на уровне обращения взыскания и несостоятельности, а также секьюритизации сомнительных и безнадежных займов. Подобные меры направлены на понижение индекса безнадежных кредитов.

Государственный долг остается проблемой, в настоящее время находится на уровне 105% ВВП (по сравнению с 96% в 2017 году). Тем не менее, общая динамика остается стабильной. Группа ожидает существенного снижения данного показателя в предстоящие годы. Согласно прогнозам Европейской комиссии, долговой коэффициент понизится до 98% в 2019 году и до 91% в 2020 году (Отчет о результатах реализации программы Республики Кипр, август 2018 года).

#### **28. Существенные события после отчетной даты**

В течение 2019 года Компания заключила договор поручительства со сторонним банком в качестве кредитора для обеспечения обязательств общества с ограниченной ответственностью «ФЕНИКС» по соглашению об открытии невозобновляемой кредитной линии с лимитом до 335,000,000 руб., который будет заключен между компанией ФЕНИКС в качестве заемщика и Банком в качестве кредитора.

Кроме того, в течение 2019 года была аннулирована гарантия, предоставленная неконтролирующему акционеру Компании в отношении соглашения по кредиту на сумму 20 млн долл. США (Примечание 26).

28 марта 2019 года Компания выступила гарантом исполнения обязательств ЗАО «01 Пропертиз Менеджмент»

### ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ за год, закончившийся 31 декабря 2018 года

#### **27. Условные и договорные обязательства, операционные риски (продолжение)**

перед сторонним банком на общую сумму 24 млн долл. США.

В апреле 2019 года Riverstretch Trading & Investments Limited и Компания подписали Соглашение о долевом финансировании, в соответствии с которым Компания финансировала участие своей материнской компании в синдицированном кредите, гарантированном Компанией, и отраженном в полном объеме в финансовой отчетности ее дочернего предприятия. Общая сумма участия материнской компании, которая была передана в пользу Компании, составляет 53 млн долл. США. Доля Компании в указанном участии составляет 43 млн долл. США.



## **01 PROPERTIES LIMITED**

---

### **ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ** за год, закончившийся 31 декабря 2018 года

#### **28. Существенные события после отчетной даты (продолжение)**

В апреле 2019 года в связи с соглашением о предоставлении кредита между одним из дочерних предприятий Компании и сторонним банком Компания гарантировала исполнение соответствующим дочерним предприятием обязательств по соглашению в размере 10 млн евро (или его эквивалента в любой другой валюте или валютах).

25 апреля 2019 года Компания получила заем в размере 16 млн долл. США от стороннего банка. Соглашение о кредитовании имеет трехлетний срок.

19 июня 2019 года срок погашения кредита, причитающегося прямому дочернему предприятию Ratado Holding Limited в размере 46,730 тыс. долл. США, по состоянию на 31 декабря 2018 года был продлен до 31 декабря 2024 года.

21 июня 2019 года срок погашения кредита, причитающегося косвенному дочернему предприятию Levisoma Trading Limited в размере 13,945 тыс. долл. США по состоянию на 31 декабря 2018 года, был продлен до 28 февраля 2025 года.

30 августа 2019 года Компания приобрела 100% акционерного капитала Gardin Limited у компании Thabit Holdings Limited за общее вознаграждение в размере 1,000 евро.

После отчетной даты не произошло никаких иных существенных событий, которые могли бы повлиять на понимание содержания финансовой отчетности Компании.