

**АО «О1 Пропертиз Финанс»**

**Промежуточная финансовая информация  
в соответствии с Международными  
стандартами финансовой отчетности за 6 месяцев,  
закончившихся 30 июня 2019 года**

---

## Содержание

### ЗАКЛЮЧЕНИЕ ПО ОБЗОРНОЙ ПРОВЕРКЕ ПРОМЕЖУТОЧНОЙ ФИНАНСОВОЙ ИНФОРМАЦИИ

#### ФИНАНСОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Промежуточный отчет о финансовом положении .....	4
Промежуточный отчет о совокупном доходе.....	5
Промежуточный отчет об изменениях в капитале.....	6
Промежуточный отчет о движении денежных средств .....	7

#### Примечания к промежуточной финансовой информации

1	Общие сведения о Компании и ее деятельности .....	8
2	Экономическая среда, в которой Компания осуществляет свою деятельность .....	8
3	Основные положения учетной политики.....	9
4	Важные расчетные оценки и профессиональные суждения в применении учетной политики.....	16
5	Применение новых или пересмотренных стандартов и разъяснений.....	17
6	Займы выданные .....	17
7	Денежные средства и их эквиваленты .....	18
8	Акционерный капитал.....	18
9	Выпущенные долговые ценные бумаги .....	19
10	Финансовые доходы и финансовые расходы.....	20
11	Условные и договорные обязательства.....	21
12	Налог на прибыль .....	21
13	Управление финансовыми рисками .....	22
14	Управление капиталом.....	24
15	Справедливая стоимость финансовых инструментов .....	24
16	Расчеты и операции со связанными сторонами.....	25
17	События после окончания отчетного периода .....	26

*Исх № 1240 от 23.08.2019*

## **ЗАКЛЮЧЕНИЕ ПО РЕЗУЛЬТАТАМ ОБЗОРНОЙ ПРОВЕРКИ ПРОМЕЖУТОЧНОЙ ФИНАНСОВОЙ ИНФОРМАЦИИ**

Акционерам АО «О1 Пропертиз Финанс»

### **ВВЕДЕНИЕ**

Мы провели обзорную проверку прилагаемой промежуточной финансовой информации Акционерного общества «О1 Пропертиз Финанс» (далее – АО «О1 Пропертиз Финанс», ОГРН 1097746593394, г. Москва, 125047, ул. Лесная, д.5 эт.1, Российская Федерация), состоящей из:

- промежуточного отчета о финансовом положении по состоянию на 30 июня 2019 года;
- промежуточного отчета о совокупном доходе за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2019 года;
- промежуточного отчета об изменениях в капитале за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2019 года;
- промежуточного отчета о движении денежных средств за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2019 года;
- примечаний к промежуточной финансовой отчетности за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2019 года, включая основные принципы учетной политики.

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление данной промежуточной финансовой информации в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности. Наша ответственность заключается в формировании вывода о данной промежуточной финансовой информации на основе проведенной нами обзорной проверки.

### **ОБЪЕМ ОБЗОРНОЙ ПРОВЕРКИ**

Мы провели обзорную проверку в соответствии с Международным стандартом обзорных проверок 2410 «Обзорная проверка промежуточной финансовой информации, выполняемая независимым аудитором организации». Обзорная проверка промежуточной финансовой информации включает в себя направление запросов в первую очередь лицам, ответственным за финансовые вопросы и вопросы бухгалтерского учета, а также применение аналитических и других процедур обзорной проверки. Объем обзорной проверки значительно меньше объема аудита, проводимого в соответствии с Международными стандартами аудита, и поэтому обзорная проверка не дает нам возможности получить уверенность в том, что нам станут известны все значимые вопросы, которые могли бы быть выявлены в процессе аудита. Следовательно, мы не выражаем аудиторское мнение.

### **ВЫВОД**

На основе проведенной нами обзорной проверки не выявлены факты, которые могут служить основанием для того, чтобы мы сочли, что прилагаемая промежуточная финансовая информация не отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение АО «О1 Пропертиз Финанс» по состоянию на 30 июня 2019 года, а также ее финансовые результаты и движение денежных средств за 6 месяцев, закончившихся на указанную дату, в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности.

## ВАЖНЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА

Мы обращаем внимание на пояснение 1 «Общие сведения о компании и ее деятельности» Примечаний к промежуточной финансовой информации, в котором указано, что на 30 июня 2019 года, на 31 декабря 2018 года обязательства АО «О1 Пропертиз Финанс» превысили общую сумму ее активов на 753 264 тыс. рублей и на 999 369 тыс. рублей соответственно. Как отмечается в Примечании, данные события или условия, наряду с другими вопросами, изложенными в Примечании, указывают на наличие существенной неопределенности, которая может вызвать значительные сомнения в способности АО «О1 Пропертиз Финанс» продолжать непрерывно свою деятельность. Наш вывод не содержит оговорок по данному вопросу.

Руководитель задания по обзорной проверке,  
действует на основании доверенности № ОБ/10719/20-ФЗ-28  
от 01.07.2019 сроком до 30.06.2020



Н.Р. Тарабарина


Аудиторская организация:  
Общество с ограниченной ответственностью «ФинЭкспертиза»,  
ОГРН 1027739127734,  
125167, г. Москва, Ленинградский проспект, дом 47, строение 3, помещение X, этаж 3, ком.1,  
член саморегулируемой организации аудиторов «Российский Союз Аудиторов» (Ассоциация),  
ОРНЗ 11603076287

«23» Августа 2019 г.

**АО «О1 Пропертиз Финанс»**  
**Промежуточный отчет о финансовом положении**


<i>(в тысячах российских рублей)</i>	Прим.	30 июня 2019 года	31 декабря 2018 года
<b>АКТИВЫ</b>			
<b>Внеоборотные активы</b>			
Займы выданные	6	36 898 749	38 848 467
Отложенный налоговый актив	12	238 355	299 882
<b>Итого внеоборотные активы</b>		<b>37 137 104</b>	<b>39 148 349</b>
<b>Оборотные активы</b>			
Займы выданные	6	1 070 619	1 118 528
Авансы выданные		-	2
Прочая дебиторская задолженность		1 237	455
Денежные средства и их эквиваленты	7	415	381
<b>Итого оборотные активы</b>		<b>1 072 271</b>	<b>1 119 366</b>
<b>ИТОГО АКТИВОВ</b>		<b>38 209 375</b>	<b>40 267 715</b>
<b>ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>			
<b>Долгосрочные обязательства</b>			
Выпущенные долговые ценные бумаги	9	37 818 520	40 103 191
Отложенное налоговое обязательство	12	-	-
<b>Итого долгосрочные обязательства</b>		<b>37 818 520</b>	<b>40 103 191</b>
<b>Краткосрочные обязательства</b>			
Выпущенные долговые ценные бумаги	9	1 131 611	1 158 292
Задолженность по налогу на прибыль		-	3 415
Торговая и прочая кредиторская задолженность, и прочие обязательства		2 496	2 174
<b>Итого краткосрочных обязательств</b>		<b>1 134 107</b>	<b>1 163 881</b>
<b>ИТОГО ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>		<b>38 952 627</b>	<b>41 267 072</b>
<b>СОБСТВЕННЫЕ СРЕДСТВА</b>			
Акционерный капитал	8	10 012	12
Дополнительный взнос акционера		52 377	52 377
Нераспределенная прибыль		(805 641)	(1 051 746)
<b>Собственные средства, причитающиеся акционерам Компании</b>		<b>(743 252)</b>	<b>(999 357)</b>
<b>ИТОГО СОБСТВЕННЫЕ СРЕДСТВА</b>		<b>(743 252)</b>	<b>(999 357)</b>
<b>ИТОГО ОБЯЗАТЕЛЬСТВА И СОБСТВЕННЫЕ СРЕДСТВА</b>		<b>38 209 375</b>	<b>40 267 715</b>

Утверждено для выпуска Генеральным Директором и подписано от его имени 22 Августа 2019 г.

  
 Мухометьярова Г.К., Генеральный Директор


АО «О1 Пропертиз Финанс»  
Промежуточный отчет о совокупном доходе

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	Прим.	6 месяцев, закончившихся 30 июня 2019 года	6 месяцев, закончившихся 30 июня 2018 года
Финансовые доходы	10	1 924 289	1 969 203
Финансовые расходы	10	(1 614 310)	(1 933 876)
Общие, административные и прочие расходы		(2 346)	(1 946)
Прибыль до налогообложения		307 633	33 381
Налог на прибыль	12	(61 528)	(6 676)
<b>ПРИБЫЛЬ ЗА ПЕРИОД</b>		<b>246 105</b>	<b>26 705</b>
Итого прочий совокупный доход за период		246 105	26 705
Прибыль, причитающаяся:		246 105	
- Акционерам Компании			26 705
Итого совокупный доход, причитающийся:		246 105	26 705
- Акционерам Компании			

  
Мухометьярова Г.К., Генеральный Директор


АО «О1 Пропертиз Финанс»  
 Промежуточный отчет об изменениях в собственном капитале

(в тысячах российских рублей)	Принадлежит акционерам Компании				Итого	Итого собственных средств
	Акционерный капитал	Дополнительный взнос акционера	Нераспределенная прибыль			
Остаток на 31 декабря 2017 года	12	52 377	98 807	151 196	151 196	
Изменение учётной политики (IFRS 9)	-	-	(1 276 816)	(1 276 816)	(1 276 816)	
Остаток на 1 января 2018 года (с эффектом изменения)	12	52 377	(1 178 009)	(1 125 620)	(1 125 620)	
Прибыль за период	-	-	126 263	126 263	126 263	
Итого совокупный доход, отраженный за 2018 год	-	-	126 263	126 263	126 263	
Остаток на 31 декабря 2018 года	12	52 377	(1 051 746)	(999 357)	(999 357)	
Остаток на 1 января 2019 года (с эффектом изменения)	12	52 377	(1 051 746)	(999 357)	(999 357)	
Увеличение уставного капитала	10 000	-	-	10 000	10 000	
Итого операции с собственником	10 000	-	-	10 000	10 000	
Прибыль за период	-	-	246 105	246 105	246 105	
Итого совокупный доход, отраженный за 1 полугодие 2019 года	-	-	246 105	246 105	246 105	
Остаток на 30 июня 2019 года	10 012	52 377	(805 641)	(743 252)	(743 252)	

  
 Мухометьярова Г.К., Генеральный Директор

АО «О1 Пропертиз Финанс»  
 Промежуточный отчет о движении денежных средств

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	Прим.	30 июня 2019 года	30 июня 2018 года
Прибыль до налогообложения		307 633	33 381
В том числе:			
Финансовые расходы	10	1 614 310	1 933 876
Финансовые доходы	10	(1 924 289)	(1 969 203)
Движение денежных средств от операционной деятельности до изменений оборотного капитала		(2 346)	(1 946)
Изменения в займах выданных		(9 500)	(36 000)
Проценты полученные		1 291 477	2 499 953
Изменения по предоплатам		(781)	(190)
Изменения по торговой и прочей кредиторской задолженности		322	(1 750)
Изменения в оборотном капитале		1 281 518	2 462 013
Налог на прибыль уплаченный		(3 422)	(7 430)
Чистые денежные средства, полученные от операционной деятельности		1 275 750	(2 452 637)
Движение денежных средств в финансовой деятельности			
Купонный доход выплаченный		(1 284 865)	(2 452 203)
Взнос учредителя		10 000	-
Чистые денежные средства, использованные в финансовой деятельности		(1 274 865)	(2 452 203)
Чистое увеличение денежных средств и их эквивалентов		885	434
Денежные средства и их эквиваленты на начало периода		381	604
Влияние изменений курса валют		(851)	-
Денежные средства и их эквиваленты на конец периода	7	415	1 038

Мухометьярова Г.К.,  Генеральный Директор



## 1 Общие сведения о Компании и ее деятельности

Настоящая финансовая отчетность подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (далее - "МСФО") за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2019 года, для компании АО «О1 Пропертиз Финанс» (далее – «Компания»).

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

По состоянию на 30 июня 2019 года Mystorella Trading Limited являлась непосредственной материнской компанией, которая владела 100% акций. До 2 июля 2013 года единственным акционером был г-н Баринов А.В.

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

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

### Существенная неопределенность в отношении непрерывности деятельности

На 30 июня 2019 года, на 31 декабря 2018 года обязательства Общества превысили общую сумму ее активов на 753 264 тыс. рублей и на 999 369 тыс. рублей соответственно. Данные события или условия, наряду с другими вопросами, указывают на наличие существенной неопределенности, которая может вызвать значительные сомнения в способности Общества продолжать непрерывно свою деятельность. Руководство полагает, что Общество будет продолжать свою деятельность непрерывно в ближайшие 12 месяцев.

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

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

Учитывая, что Россия производит и экспортирует большие объемы нефти и газа, российская экономика особенно чувствительна к ценам на эти товары на мировом рынке. После высокой в прошлом волатильности цен на природные ресурсы, курс рубля и процентные ставки в 2018 и 2019 годах являются относительно стабильными. На российскую экономику по-прежнему оказывали негативное влияние сохраняющаяся политическая напряженность в регионе и продолжающиеся международные санкции, введенные в несколько этапов США и ЕС в отношении некоторых российских должностных лиц, бизнесменов и компаний. Вышеперечисленные события привели к сокращению доступа российского бизнеса к международным рынкам капитала, росту инфляции, экономическому спаду и другим негативным экономическим последствиям. Влияние дальнейшего экономического развития на будущие операции и финансовое положение Компании на данном этапе трудно определить.

Продолжение экономических вызовов для российских потребителей и корпораций привело к росту дефолтов в розничном и коммерческом банковском секторах. Данная операционная среда оказывает значительное влияние на деятельность и финансовое положение Компании. Руководство Компании принимает необходимые меры для обеспечения устойчивости. Однако будущие последствия текущей экономической ситуации трудно предсказать, и текущие ожидания и оценки руководства могут существенно отличаться от фактических результатов.

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

В результате событий выше в течение 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2019 г:

- Официальный курс доллара США, устанавливаемый Банком России, снизился с 69,4706 рублей за доллар США по состоянию на 31 декабря 2018 года до 63,0756 рублей за доллар США на 30 июня 2019 года;
- Ключевая ставка ЦБ РФ в 2019 году снизилась с 7,75% по состоянию на 31 декабря 2018 года до 7,5% на 30 июня 2019 года;
- Деятельность банковского кредитования в 2018 году увеличилась по сравнению с 2017 годом. Однако доступ к международным финансовым рынкам для привлечения финансирования был ограничен для ряда организаций;
- В 2019 году Fitch Ratings повысил кредитный рейтинг России с уровня «BBB-» до «BBB», Standard & Poor's сохранил рейтинг России на уровне «BBB-», Moody's Investors Service на уровне «Baa3». Standard & Poor's сохранило «стабильный» прогноз кредитного рейтинга России и сохранило суверенный рейтинг России на инвестиционном уровне. Fitch Ratings установило прогноз на уровне «стабильного» и сохранило суверенный рейтинг России на инвестиционном уровне;
- Финансовые рынки по-прежнему характеризуются отсутствием стабильности, частыми и существенными изменениями цен, и увеличением спредов по торговым операциям.

После 30 июня 2019 года:

- обменный курс ЦБ РФ колебался в диапазоне 62,8129 рублей до 65,6017 рублей за доллар США;
- ключевая процентная ставка рефинансирования ЦБ РФ снизилась с 7,5% до 7,25%.

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

## 3 Основные положения учетной политики

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

**Финансовые инструменты.** Финансовые активы и финансовые обязательства отражаются в отчете о финансовом положении Компании, когда Компания становится стороной по договору в отношении соответствующего финансового инструмента.

Финансовые активы и финансовые обязательства первоначально оцениваются по справедливой стоимости. Затраты по сделке, которые непосредственно связаны с приобретением финансовых активов и финансовых обязательств (кроме финансовых активов и финансовых обязательств, оцениваемых по справедливой стоимости через прибыли и убытки), добавляются или вычитаются из справедливой стоимости финансовых активов или финансовых обязательств при первоначальном признании. Затраты по сделке, непосредственно связанные с приобретением финансовых активов или финансовых обязательств, оцениваемых по справедливой стоимости через прибыли и убытки, признаются немедленно в составе прибылей и убытков.

### 3 Основные положения учетной политики (продолжение)

**Финансовые активы.** Финансовые активы классифицируются как оцениваемые по справедливой стоимости через прибыли или убытки, по справедливой стоимости через прочий совокупный доход или по амортизированной стоимости. Компания определяет классификацию при первоначальном признании.

Финансовые активы классифицируются как финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости, если одновременно выполняются следующие условия:

- актив удерживается в рамках бизнес-модели, целью которой является удержание активов для получения денежных потоков по контрактам;
- контрактные условия финансового актива в указанные даты определяют денежные потоки, которые являются исключительно выплатой основной суммы и процентов по основной сумме задолженности;

в противном случае они классифицируются как финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости.

У Компании нет финансовых активов, оцениваемых по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, которые относятся к категории удерживаемых в рамках бизнес-модели, цель которой достигается как путем сбора денежных потоков по договору, так и путем продажи финансовых активов, и которые имеют договорные условия, предполагающие денежные поступления в определенные даты, которые являются исключительно выплатами основного долга и процентов по основной сумме задолженности.

После первоначального признания финансовые активы оцениваются на основе классификации следующим образом:

- финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости, оцениваются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки;
- финансовые активы, отличные от тех, которые оцениваются по амортизированной стоимости, оцениваются по справедливой стоимости через прибыли или убытки.

Кроме того, для целей подготовки финансовой отчетности, оценка справедливой стоимости классифицируется на основании иерархии справедливой стоимости (Уровень 1, 2 или 3). Уровни соответствуют возможности прямого определения справедливой стоимости на основе рыночных данных и отражают значимость исходных данных, использованных при оценке справедливой стоимости следующим образом:

- исходные данные Уровня 1 представляют собой не требующие корректировок котировки идентичных активов или обязательств на активных рынках, к которым Компания имеет доступ на дату оценки;
- исходные данные Уровня 2, не являются котировками, определенными для Уровня 1, но которые наблюдаемы на рынке для актива или обязательства либо напрямую, либо косвенно; и
- исходные данные Уровня 3 представляют собой ненаблюдаемые исходные данные по активу или обязательству.

**Обесценение финансовых активов.** В соответствии с МСФО (IFRS) 9, на каждый отчетный период Компания оценивает наличие объективных доказательств обесценения финансовых активов, оцениваемых по амортизированной стоимости, в соответствии с моделью ожидаемых кредитных убытков.

### 3 Основные положения учетной политики (продолжение)

Компания применяет упрощенный подход и признает ожидаемые кредитные убытки (далее «ОКУ») для этих активов. Сумма ожидаемых кредитных убытков актуализируется на каждую отчетную дату, чтобы отразить изменения кредитного риска с момента первоначального признания соответствующего финансового инструмента. Компания всегда признает ОКУ в течение всего жизненного цикла торговой дебиторской задолженности.

Ожидаемые кредитные убытки по этим финансовым активам оцениваются с использованием матрицы резервов на основе исторического опыта по кредитным потерям Компании с учетом факторов, характерных для должников, общих экономических условий и оценки как текущего, так и прогнозируемых условий на отчетную дату, включая временную стоимость денег, если это необходимо.

Для всех других финансовых инструментов Компания признает ОКУ в течение жизненного цикла финансового инструмента, когда с момента первоначального признания произошло значительное увеличение кредитного риска. Если кредитный риск по финансовому инструменту значительно не увеличился с момента первоначального признания, Компания оценивает резерв на потери для этого финансового инструмента на сумму, равную 12 месячному ОКУ. Оценка того, следует ли признавать ОКУ в течение жизненного цикла финансового инструмента, основывается на значительном увеличении вероятности или риска дефолта, имевшего место с момента первоначального признания, а не на основании случившегося факта обесценения финансового актива на отчетную дату или на дату фактического дефолта.

ОКУ в течение жизненного цикла финансового инструмента представляет собой ожидаемые кредитные убытки, которые могут возникнуть в результате всех возможных событий по умолчанию в течение ожидаемого срока действия финансового инструмента. В отличие от этого, 12-месячный ОКУ представляет собой часть ОКУ в течение жизненного цикла финансового инструмента, которая, как ожидается, будет вызвана событиями дефолта на финансовом инструменте, которые возможны в течение 12 месяцев после отчетной даты.

При оценке того, насколько кредитный риск по финансовому инструменту значительно увеличился с момента первоначального признания, Компания сравнивает риск дефолта финансового инструмента на отчетную дату с риском дефолта финансового инструмента на дату первоначального признания. При проведении этой оценки Компания рассматривает как количественную, так и качественную информацию, которая является разумной и приемлемой, включая исторический опыт и перспективную информацию, которая доступна без неоправданных затрат или усилий. Рассматриваемая перспективная информация включает анализ перспективного развития отраслей, в которых работают контрагенты Компании, полученные из экономических экспертных отчетов, от финансовых аналитиков, правительственных органов, соответствующих аналитических центров и других подобных организаций, а также из различных внешних источников по актуальной и прогнозной экономической информации.

В частности, при оценке того, увеличился ли кредитный риск с момента первоначального признания, учитывается следующая информация:

- фактическое или ожидаемое значительное ухудшение внешнего (если имеется) или внутреннего кредитного рейтинга финансового инструмента;
- значительное ухудшение внешних рыночных показателей кредитного риска для конкретного финансового инструмента; существенное увеличение кредитного спреда, цены свопов по кредиту по умолчанию для должника или продолжительность, или степень, в которой справедливая стоимость финансового актива меньше его амортизированной стоимости;
- существующие или прогнозируемые неблагоприятные изменения в деловых, финансовых или экономических условиях, которые, как ожидается, приведут к значительному снижению способности контрагента выполнять свои долговые обязательства.

### 3 Основные положения учетной политики (продолжение)

Независимо от результатов вышеуказанной оценки Компания полагает, что кредитный риск по финансовому активу значительно увеличился с момента первоначального признания, когда задержка по платежам по договору превышает 90 дней, в случаях, если у Компании нет разумной информации, которая нивелирует факт задержки платежей.

Компания предполагает, что кредитный риск по финансовому инструменту значительно не увеличился с момента первоначального признания, если было определено что финансовый инструмент имеет низкий кредитный риск на отчетную дату. Финансовый инструмент, как установлено, имеет низкий кредитный риск, если: i) финансовый инструмент имеет низкий риск дефолта, ii) контрагент способен выполнить свои договорные обязательства по денежным потокам в ближайшей перспективе и iii) неблагоприятные изменения в экономических условия ведения бизнеса в долгосрочной перспективе могут, но не обязательно, уменьшить способность контрагента выполнять свои договорные обязательства по денежным потокам. Компания считает, что финансовый актив имеет низкий кредитный риск, когда он имеет внутренний или внешний кредитный рейтинг «инвестиционного класса» в соответствии с понимаемым в глобальном масштабе определением.

Компания регулярно контролирует эффективность критериев, используемых для определения того, произошло ли значительное увеличение кредитного риска, и соответствующим образом пересматривает их, чтобы гарантировать, что критерии способны идентифицировать значительное увеличение кредитного риска до того, как платежи по договору будут просрочены.

Если имеются объективные доказательства того, что убытки от обесценения финансовых активов, оцениваемых по амортизированной стоимости, были понесены, сумма убытка определяется как разница между балансовой стоимостью актива и текущей стоимостью ожидаемых будущих денежных потоков.

При признании обесценения балансовая стоимость финансового актива уменьшается за счет резерва по сомнительным долгам, а убытки от обесценения отражаются в составе прибыли или убытков. Балансовая стоимость финансовых активов, оцениваемых по амортизированной стоимости, снижается на сумму обесценения, когда ожидается, что долги станут безнадежными в будущем. Если в последующий период сумма убытка от обесценения изменилась в связи с событием, произошедшим после признания обесценения, ранее признанные убытки от обесценения восстанавливаются с учетом резерва по сомнительным долгам.

**Прекращение признания финансовых активов.** Компания прекращает признавать финансовый актив только в том случае, когда договорные права на денежные потоки от актива истекают, или он передает финансовый актив и практически все риски и выгоды, связанные с владением активом, другому лицу. Если Компания не передает и не сохраняет практически все риски и выгоды, связанные с правом собственности, и продолжает контролировать переданный актив, Компания признает свою нераспределенную долю в активах и связанное с ними обязательство в отношении сумм, которые она может заплатить. Если Компания сохраняет практически все риски и выгоды, связанные с владением переданным финансовым активом, Компания продолжает признавать финансовый актив, а также признает заемные средства с обеспечением для полученных поступлений.

**Метод эффективной процентной ставки.** Метод эффективной процентной ставки – это метод для расчета амортизированной стоимости финансового актива или обязательства и распределения процентных доходов в течение соответствующего периода. Эффективная процентная ставка – это ставка, используемая для дисконтирования ожидаемых будущих денежных поступлений или платежей в течение ожидаемого срока существования финансового актива или обязательства, или более короткого периода в случаях, когда это применимо.

Доход признается по эффективной процентной ставке по долговым инструментам, отличным от тех финансовых активов, которые определены как ОССЧПУ (оценка по справедливой стоимости через прибыль или убыток).

### 3 Основные положения учетной политики (продолжение)

**Финансовые обязательства.** Все финансовые обязательства оцениваются по справедливой стоимости при первоначальном признании. Однако финансовые обязательства, оцениваемые по амортизированной стоимости, оцениваются по себестоимости после вычета расходов по сделке, которые непосредственно связаны с финансовыми обязательствами.

Финансовые обязательства учитываются по амортизированной стоимости, используя метод эффективной ставки процента, за исключением деривативов, учитываемых по справедливой стоимости через прибыли или убытки. Компания определяет классификацию при первоначальном признании.

После первоначального признания финансовые обязательства оцениваются исходя из их классификации следующим образом:

- финансовые обязательства, оцениваемые по амортизированной стоимости, оцениваются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки. Амортизация по методу эффективной процентной ставки, а также прибыль или убыток от прекращения признания, признаются в составе прибылей и убытков в консолидированном отчете о прибылях и убытках;
- финансовые обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток, включают финансовые обязательства, удерживаемые для торговых и финансовых обязательств, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток при первоначальном признании. Чистая прибыль или убыток, признанные в консолидированном отчете о прибылях и убытках, включают в себя любые проценты, уплаченные по финансовому обязательству, и включаются в строку Прибыль (убыток) от инвестиционной деятельности, нетто.

Финансовые обязательства, включая займы, первоначально оцениваются по справедливой стоимости за вычетом расходов по сделке и впоследствии оцениваются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки, при этом процентные расходы отражаются в Финансовых расходах.

**Прекращение признания финансовых обязательств.** Компания прекращает признание финансовых обязательств, когда и только когда обязательства Компании погашаются, аннулируются или истекает срок их погашения. При прекращении признания финансового обязательства разница между погашенной балансовой стоимостью обязательства и уплаченной суммой вознаграждения (включая любые неденежные переданные активы или принятые обязательства) признается в составе прибыли или убытка.

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

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

### 3 Основные положения учетной политики (продолжение)

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

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

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

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

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

Отложенный налог на прибыль рассчитывается по методу балансовых обязательств в отношении отложенных налоговых убытков и временных разниц между налогооблагаемой базой активов и обязательств и их балансовой стоимостью в отчете о финансовом положении. В соответствии с исключением для первоначального признания отложенный налог не учитывается в отношении временных разниц, возникающих при первоначальном признании актива или обязательства, если сделка при первоначальном признании не влияет ни на бухгалтерскую, ни на налогооблагаемую прибыль, кроме случаев первоначального признания, возникающего в результате объединения бизнеса. Активы и обязательства по отложенному налогообложению определяются с использованием ставок налогообложения, которые действуют или по существу действующих на конец отчетного периода и которые, как ожидается, будут применяться в период, когда временные разницы или отложенные налоговые убытки будут реализованы. Отложенные налоговые активы и обязательства взаимозачитываются только в рамках Компании.

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

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

### 3 Основные положения учетной политики (продолжение)

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

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

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

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

Все прочие комиссионные доходы, прочие доходы и прочие расходы, как правило, отражаются по методу начисления в зависимости от степени завершенности конкретной сделки, определяемой как доля фактически оказанной услуги в общем объеме услуг, которые должны быть предоставлены. Комиссия за синдицированные займы отражается как доход, когда операция синдицирования завершена, и Компания не оставляет себе часть кредитного пакета, или, когда Компания оставляет себе часть пакета по той же эффективной ставке процента, что и другие участники сделки.

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

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



### 3 Основные положения учетной политики (продолжение)

#### **МСФО (IFRS) 16 «Аренда».**

МСФО (IFRS) 16 устанавливает принципы признания, оценки, представления и раскрытия информации об аренде и требует, чтобы арендаторы отражали все договоры аренды с использованием единой модели учета в балансе, аналогично порядку учета, предусмотренному в МСФО (IAS) 17 для финансовой аренды. Стандарт предусматривает два освобождения от признания для арендаторов – в отношении аренды активов с низкой стоимостью (например, персональных компьютеров) и краткосрочной аренды (т.е. аренды со сроком не более 12 месяцев). Компания намерена применить оба освобождения.

На дату начала аренды арендатор будет признавать обязательство в отношении арендных платежей (т.е. обязательство по аренде), а также актив, представляющий право пользования базовым активом в течение срока аренды (т.е. актив в форме права пользования). Компания будет обязана признавать процентный расход по обязательству по аренде отдельно от расходов по амортизации актива в форме права пользования.

Компания планирует использовать разрешенные упрощения практического характера и не применять новый стандарт к договорам аренды, срок которых истекает в течение двенадцати месяцев с даты перехода.

Компания оценила возможное влияние применения требований МСФО (IFRS) 16 и не ожидает, что применение данных поправок окажет существенное влияние на финансовую отчетность Компании.

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

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

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

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

**Первоначальное признание операций со связанными сторонами.** В ходе своей обычной деятельности Компания проводит операции со связанными сторонами. В соответствии с МСФО (IFRS) 9, финансовые инструменты должны первоначально отражаться по справедливой стоимости. При отсутствии активного рынка для таких операций для того, чтобы определить, осуществлялись операции по рыночным или нерыночным процентным ставкам, используются профессиональные суждения. Основанием для суждения является ценообразование на аналогичные виды операций с несвязанными сторонами и анализ эффективной ставки процента. Условия в отношении операций со связанными сторонами отражены в Примечании 16.

## 5 Применение новых или пересмотренных стандартов и разъяснений

Ряд новых стандартов и поправок к существующим стандартам вступает в силу в отношении годовых периодов, начинающихся после 1 января 2020 г. (некоторые поправки с 1 января 2019г.), с возможностью досрочного применения, если предусмотрено. Однако Компания не осуществляла досрочный переход на следующие новые и измененные стандарты при подготовке данной комбинированной финансовой отчетности.

- МСФО (IFRS) 17 «Договоры страхования».
- КРМФО 23 «Неопределенность в отношении учета налога на прибыль» (выпущено 7 июня 2017 г. и вступает в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2019 г. или после этой даты).
- Поправки к МСФО 9 (выпущены 12 октября 2017 г. и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2019 г. или после этой даты).
- Поправки к МСФО 28 (выпущены 12 октября 2017 г. и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2019 г. или после этой даты).
- Поправки к МСФО 3, МСФО 11, МСФО 12 и МСФО 23 включенные в Ежегодные усовершенствования Международных стандартов финансовой отчетности, 2015-2017 гг. (выпущены 12 декабря 2017 г. и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2019 г. или после этой даты).
- Поправки к МСФО 19 (выпущены 7 февраля 2018 г. и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2019 г. или после этой даты).
- Поправки к Концептуальным основам финансовой отчетности (выпущены 29 марта 2018 г. и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2020 г. или после этой даты).

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

## 6 Займы выданные

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	30 июня 2019 года	31 декабря 2018 года
Займы, выданные связанным сторонам (в долларах США) - долгосрочная часть (Прим. 16)	23 433 244	25 470 322
Займы, выданные связанным сторонам (в российских рублях) - долгосрочная часть (Прим. 16)	14 938 998	14 929 498
Резерв по обесценению выданных займов	(1 473 494)	(1 551 353)
Займы, выданные связанным сторонам (в российских рублях) - краткосрочная часть (Прим. 16)	496 682	505 620
Займы, выданные связанным сторонам (в долларах США) - краткосрочная часть (Прим. 16)	616 690	657 575
Резерв по обесценению выданных займов	(42 752)	(44 667)
<b>Итого займы выданные</b>	<b>37 969 368</b>	<b>39 966 995</b>

Компания предоставила займы по ставкам от 12,3% до 13,25% годовых в рублях, со сроком погашения до 02.08.2018г. и 31 декабря 2020 года соответственно. Заем со сроком погашения до 02.08.2018г. был погашен в срок.

Компания предоставила займы в долларах США по ставкам от 6,1% до 7,1% годовых, со сроком погашения до 18.05.2021 года. В апреле 2018 года по займам, выданным в долларах США, произошли изменения в условиях выпуска:

- заем в сумме 335 000 тыс. долларов США продлен до 23.01.2026г., ставка снижена до Euribor + 2,3 % процентных пункта, погашение займа предусмотрено в рублях по расчетному курсу, определяемому как текущий курс евро, умноженный на фиксированный валютный коэффициент;

## 6 Займы выданные (продолжение)

- заем в сумме 150 000 тыс. долларов США продлен до 14.05.2024г., ставка снижена до Euribor + 2,1% процентных пункта, погашение займа предусмотрено в рублях по расчетному курсу, определяемому как текущий курс евро, умноженный на фиксированный валютный коэффициент.

Займы не являются просроченными.

Начисленный резерв на обесценение, на сумму займов выданных, в отчетности связан с изменением учётной политики при переходе на IFRS 9.

Информация о расчетной справедливой стоимости займов приведена в Примечании 15. Информация по операциям со связанными сторонами представлена в Примечании 16.

## 7 Денежные средства и их эквиваленты

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	30 июня 2019 года	31 декабря 2018 года
Денежные средства на банковских счетах в рублях	415	381
<b>Итого денежные средства и их эквиваленты</b>	<b>415</b>	<b>381</b>

## 8 Акционерный капитал

	Количество обыкновенных акций, шт.	Номинальная стоимость, рублей	Итого, тысяч рублей
Остаток на 1 января 2018 года	120	100	12
Остаток на 31 декабря 2018 года	120	100	12
Остаток на 30 июня 2019 года	100 120	100	10 012

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

26 марта 2019 года Советом Директоров Компании было принято решение о дополнительном выпуске обыкновенных акций в размере 100 тыс. штук с номинальной стоимостью 100 руб. за одну акцию.

Общее количество обыкновенных акций по состоянию на 30 июня 2019 года: 100 120 штук (31 декабря 2018 года: 120 штук) с номинальной стоимостью 100 руб. за одну акцию (31 декабря 2018 года: 100 руб. за одну акцию), из них 120 штук – размещенные акции, принадлежащие единственному акционеру, 100 000 штук – выпущенные, но не размещенные на 30 июня 2019 года акции. Все выпущенные обыкновенные акции полностью оплачены. Каждая обыкновенная акция предоставляет право одного голоса.

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

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

9 Выпущенные долговые ценные бумаги

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	30 июня 2019 года	31 декабря 2018 года
<b>Долгосрочные выпущенные долговые ценные бумаги</b>		
Облигации в долларах США	22 818 520	25 129 997
Рублевые облигации	15 000 000	14 973 194
<b>Итого долгосрочные выпущенные долговые ценные бумаги</b>	<b>37 818 520</b>	<b>40 103 191</b>
<b>Краткосрочные выпущенные долговые ценные бумаги</b>		
Облигации в долларах США	675 259	675 942
Рублевые облигации	456 352	482 350
<b>Итого краткосрочные выпущенные долговые ценные бумаги</b>	<b>1 131 611</b>	<b>1 158 292</b>
<b>Итого выпущенные долговые ценные бумаги</b>	<b>38 950 131</b>	<b>41 261 483</b>

Рублевые облигации на сумму 6 000 000 тыс. руб. (дата размещения 09.08.13г., регистрационный номер №4-01-71827-Н от 18.04.2013, ФСФР) были выпущены с купонным доходом по ставке 12% (выплата накопленного купонного дохода - один раз в полгода) и погашены в августе 2018 года.

Рублевые облигации на сумму 15 000 000 тыс. руб. (дата размещения 09.10.15г., регистрационный номер №4B02-01-71827-Н от 13.08.2015, ЗАО "ФБ ММВБ") выпущены с купонным доходом по ставке 13% и должны быть погашены до 3 октября 2020 года. Выплата накопленного купонного дохода производится один раз в полгода.

Гарантию на выплату облигаций предоставила компания O1 Properties Limited.

В феврале 2017 года Компания выпустила облигации в долларах США на сумму 335 000 тыс. долларов США (дата размещения 03.02.17г., регистрационный номер №4B02-01-71827-Н-001P от 25.01.2017, ЗАО "ФБ ММВБ"). Облигации были выпущены с купонным доходом по ставке 7% и должны были быть погашены до 29 января 2021 года. Выплата накопленного купонного дохода производится один раз в полгода. В марте 2018 года условия выпуска были изменены: купонный доход был снижен до Euribor + 2,2%; погашение займа предусмотрено в рублях по расчетному курсу, определяемому как текущий курс евро, умноженный на фиксированный валютный коэффициент; срок продлен до 23.01.2026г.

В мае 2017 года Компания выпустила облигации в долларах США на сумму 150 000 тыс. долларов США (дата размещения 23.05.17г., регистрационный номер №4B02-02-71827-Н-001P от 12.05.2017, ЗАО "ФБ ММВБ"). Облигации были выпущены с купонным доходом по ставке 6% и должны были быть погашены до 18 мая 2021 года. Выплата накопленного купонного дохода производится один раз в полгода. В марте 2018 года условия выпуска были изменены: купонный доход был снижен до Euribor + 2%; погашение займа предусмотрено в рублях по расчетному курсу, определяемому как текущий курс евро, умноженный на фиксированный валютный коэффициент; срок продлен до 14.05.2024г.

АО «О1 Пропертиз Финанс»  
 Примечания к промежуточной финансовой информации – 30 июня 2019 года

**9 Выпущенные долговые ценные бумаги (продолжение)**

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	30 июня 2019 года	30 июня 2018 года
Займ облигационный 335 млн.долларов	19 482 850	21 396 443
Эффект от дисконтирования	(3 336 555)	(3 694 853)
	<b>16 146 295</b>	<b>17 701 590</b>

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	30 июня 2019 года	30 июня 2018 года
Займ облигационный 150 млн долларов	8 664 957	9 516 029
Эффект от дисконтирования	(1 317 473)	(1 411 680)
	<b>7 347 484</b>	<b>8 104 349</b>

Гарантию на выплату облигаций предоставила компания O1 Properties Limited.

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

**10 Финансовые доходы и финансовые расходы**

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	6 месяцев, закончившихся 30 июня 2019 года	6 месяцев, закончившихся 30 июня 2018 года
Процентный доход от займов выданных	1 599 883	1 965 404
Корректировка резерва по займам выданным	79 772	-
Курсовые разницы	244 634	3 799
<b>Итого финансовые доходы</b>	<b>1 924 289</b>	<b>1 969 203</b>
Процентные расходы по выпущенным долговым ценным бумагам	(1 614 310)	(1 932 818)
Прочие	-	(1 058)
<b>Итого финансовые расходы</b>	<b>(1 614 310)</b>	<b>(1 933 876)</b>
<b>Чистый финансовый доход, отраженный в отчете о совокупном доходе</b>	<b>309 979</b>	<b>35 327</b>

Информация по операциям со связанными сторонами представлена в Примечании 16.

## 11 Условные и договорные обязательства

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

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

Руководство Компании полагает, что применяемые Компанией в течение 6 месяцев 2019 года и предшествующие периоды цены соответствуют рыночному уровню, и оно внедрило процедуры внутреннего контроля для выполнения новых требований законодательства по трансфертному ценообразованию.

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

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

**Соблюдение условий кредитных договоров.** По состоянию на 30 июня 2019 года и 31 декабря 2018 года Компанией были соблюдены условия, предусмотренные кредитными договорами.

## 12 Налог на прибыль

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	6 месяцев, закончившихся 30 июня 2019 года	6 месяцев, закончившихся 30 июня 2018 года
Текущий налог	-	8 017
Отложенный налог	61 528	(1 341)
<b>Налог на прибыль за период</b>	<b>61 528</b>	<b>6 676</b>

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

## 12 Налог на прибыль (продолжение)

Выверка относительно эффективной ставки налога представлена ниже:

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	6 месяцев, закончившихся 30 июня 2019 года	6 месяцев, закончившихся 30 июня 2018 года
<b>Прибыль до налогообложения</b>	<b>307 633</b>	<b>33 381</b>
Теоретический налог, начисленный по установленному курсу	(61 527)	(6 675)
- не уменьшаемые расходы и необлагаемые доходы	(1)	(1)
<b>Налог на прибыль за период</b>	<b>(61 528)</b>	<b>(6 676)</b>

Изменения в суммах отложенных налоговых активов и обязательств за период:

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	1 января 2018 года	Влияние изменения IFRS 9	Начисленный в отчете о совокупном доходе	31 декабря 2018 года	1 января 2019 года	Начисленный в отчете о совокупном доходе	30 июня 2019 года
Облигационные займы	(4 083)	-	(1 019 083)	(1 023 166)	(1 023 166)	91 743	(931 423)
Займы выданные	-	-	1 003 844	1 003 844	1 003 844	(139 071)	864 773
Резерв по займам выданным	-	319 204	-	319 204	319 204	(15 955)	303 249
Убытки прошлых лет	-	-	-	-	-	1 756	1 756
<b>Итого отложенный налоговый актив/(обязательство)</b>	<b>(4 083)</b>	<b>319 204</b>	<b>(15 239)</b>	<b>299 882</b>	<b>299 882</b>	<b>(61 528)</b>	<b>238 355</b>

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

## 13 Управление финансовыми рисками

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

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

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

### 13 Управление финансовыми рисками (продолжение)

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

**Процентный риск.** Компания подвержена риску, связанному с влиянием колебаний рыночных процентных ставок на ее финансовое положение и денежные потоки. Компания осуществляет мониторинг процентных ставок в отношении своих финансовых инструментов.

Если бы по состоянию на 30 июня 2019 года процентные ставки были на 100 базисных пунктов выше (ниже), то прибыль до налогообложения за отчетный период была бы на 389 501 тыс. руб. ниже (выше) (30 июня 2018 года: 499 606 (займы полученные) тыс. руб. ниже (выше)).

**Валютный риск.** В настоящий момент Компания лимитирует эффект от валютного риска, поддерживая баланс между доходами и расходами от операций, выраженных в иностранной валюте.

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

Приведенная ниже таблица показывает распределение обязательств по состоянию на 30 июня 2019 года по договорным срокам, оставшимся до погашения. Суммы, раскрытые в таблице сроков погашения, представляют контрактные не дисконтированные денежные потоки. Эти не дисконтированные денежные потоки отличаются от суммы, включенной в отчет о финансовом положении, так как сумма, отраженная в отчете о финансовом положении, рассчитана на основе дисконтированных потоков денежных средств.

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

	Балансовая стоимость	Договорные денежные потоки	До 1 года	от 3 до 5 лет
<i>(в тысячах российских рублей)</i>				
Выпущенные долговые ценные бумаги	38 950 131	51 946 157	3 201 873	48 744 284
Торговая и прочая кредиторская задолженность, и прочие обязательства, за вычетом налогов, подлежащих уплате, и авансов полученных	2 496	2 496	2 496	-
<b>Итого будущие платежи по финансовым обязательствам</b>	<b>38 952 627</b>	<b>51 948 653</b>	<b>3 204 369</b>	<b>48 744 284</b>

Сопоставимая информация по состоянию на 31 декабря 2018 года:

	Балансовая стоимость	Договорные денежные потоки	До 1 года	от 3 до 5 лет
<i>(в тысячах российских рублей)</i>				
Выпущенные долговые ценные бумаги	41 261 483	54 119 550	3 284 301	50 835 249
Торговая и прочая кредиторская задолженность, и прочие обязательства, за вычетом налогов, подлежащих уплате, и авансов полученных	2 174	2 174	2 174	-
<b>Итого будущие платежи по финансовым обязательствам</b>	<b>41 263 657</b>	<b>54 121 724</b>	<b>3 286 475</b>	<b>50 835 249</b>



## 14 Управление капиталом

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

## 15 Справедливая стоимость финансовых инструментов

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

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

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

Доходы и расходы по производным финансовым инструментам включены в прочие операционные доходы, отраженные в составе прибылей и убытков за год. В течение 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2019 и на 31 декабря 2018 года, не было перемещений производных финансовых инструментов и векселей из/в категорию 3 Уровня.

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

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

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

**15 Справедливая стоимость финансовых инструментов (продолжение)**

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

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	30 июня 2019 года		31 декабря 2018 года	
	Справедливая стоимость	Балансовая стоимость	Справедливая стоимость	Балансовая стоимость
Займы выданные (Уровень 3)	41 074 387	37 969 368	43 519 283	39 966 995
Денежные средства и их эквиваленты (Уровень 2)	415	415	381	381
Выпущенные долговые ценные бумаги (Уровень 3)	(40 726 312)	(38 950 131)	(43 009 161)	(41 261 483)
Торговая и прочая кредиторская задолженность (Уровень 3)	(2 496)	(2 496)	(2 174)	(2 174)

**16 Расчеты и операции со связанными сторонами**

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

Остатки по операциям со связанными сторонами представлены ниже:

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	30 июня 2019 года	31 декабря 2018 года
	Компании, находящиеся под существенным влиянием Контролирующего акционера	Компании, находящиеся под существенным влиянием Контролирующего акционера
Займы выданные (Прим. 6)	37 969 368	39 966 995

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

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	6 месяцев, закончившихся 30 июня 2019 года	6 месяцев, закончившихся 30 июня 2018 года
	Компании, находящиеся под существенным влиянием Контролирующего акционера	Компании, находящиеся под существенным влиянием Контролирующего акционера
Финансовые доходы (Прим. 10)	1 599 883	1 965 404

Гарантию на выплату облигаций предоставила компания O1 Properties Limited.

**17 События после окончания отчетного периода**

Решением Центрального Банка России от 12 августа 2019 года утвержден отчет Общества о результатах размещения ценных бумаг, в соответствии с которым было размещено 100% акций дополнительного выпуска в количестве 100 000 штук.

Решением от 14 августа 2019 года единственный акционер признал уставный капитал Общества увеличенным, утвердил новую редакцию устава Общества (редакция №5), отражающий соответствующие изменения. Указанная редакция устава будет считаться вступившей в силу с даты государственной регистрации изменений, вносимых в учредительные документы, со стороны органов ФНС России. Ожидаемая дата регистрации – конец августа 2019 года.

Начиная с 30 июня 2019 года и до даты выпуска настоящей отчетности в Компании других событий, которые могут существенно повлиять на финансовую отчетность, кроме описанных в данной отчетности, не произошло.