

**АО «О1 Пропертиз Финанс»**

**Финансовая отчетность  
в соответствии с Международными  
стандартами финансовой отчетности за 2018 год  
и аудиторское заключение**

## Содержание

### АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

### ФИНАНСОВАЯ ОТЧЕТНОСТЬ

Отчет о финансовом положении .....	6
Отчет о совокупном доходе.....	7
Отчет об изменениях в капитале.....	8
Отчет о движении денежных средств .....	9

### Примечания к финансовой отчетности

1	Общие сведения о Компании и ее деятельности.....	10
2	Экономическая среда, в которой Компания осуществляет свою деятельность.....	10
3	Основные положения учетной политики.....	11
4	Важные расчетные оценки и профессиональные суждения в применении учетной политики .....	18
5	Применение новых или пересмотренных стандартов и разъяснений.....	18
6	Займы выданные .....	19
7	Денежные средства и их эквиваленты.....	20
8	Акционерный капитал.....	20
9	Выпущенные долговые ценные бумаги .....	21
10	Финансовые доходы и финансовые расходы.....	22
11	Условные и договорные обязательства.....	23
12	Налог на прибыль .....	23
13	Управление финансовыми рисками.....	24
14	Управление капиталом.....	25
15	Справедливая стоимость финансовых инструментов .....	26
16	Расчеты и операции со связанными сторонами .....	27
17	События после окончания отчетного периода .....	27

Исх 993 от 26.04.2019

## **АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

Акционерам АО «О1 Пропертиз Финанс»

### **МНЕНИЕ**

Мы провели аудит финансовой отчетности Акционерного общества «О1 Пропертиз Финанс» (далее по тексту – «Общество», ОГРН 1097746593394, г. Москва, 125047, ул. Лесная, д.5 эт.1, Российская Федерация), состоящей из:

- отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2018 года;
- отчета о совокупном доходе за 2018 год;
- отчета об изменениях в капитале за 2018 год;
- отчета о движении денежных средств за 2018 год;
- примечаний к финансовой отчетности, включая краткий обзор основных положений учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая финансовая отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Общества по состоянию на 31 декабря 2018 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2018 год в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО).

### **ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ВЫРАЖЕНИЯ МНЕНИЯ**

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

### **КЛЮЧЕВЫЕ ВОПРОСЫ АУДИТА**

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

### **Займы выданные, Выпущенные долговые ценные бумаги – примечание 6 и 9 к годовой финансовой отчетности**

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

Мы проанализировали выполнение связанной стороной обязательств по уплате процентов и возврату займов. Мы установили, что сумма выданных займов практически идентична сумме облигационных займов, полученные средства по которым были направлены на выдачу рассматриваемых займов. Мы также установили, что по указанным облигационным займам выступает поручителем 100% материнская компания той связанной стороны, которой выданы займы. Мы провели анализ платежеспособности указанной материнской компании. Выяснили, что кредитные рейтинги материнской компании остались неизменными, а сумма созданного резерва соответствует прогнозным данным по ожидаемым убыткам.

## **ПРОЧАЯ ИНФОРМАЦИЯ**

Руководство несет ответственность за прочую информацию. Прочая информация представляет собой информацию в годовом отчете, за исключением годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности и нашего аудиторского заключения о ней. Годовой отчет, предположительно, будет нам предоставлен после даты настоящего аудиторского заключения.

Наше мнение о годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности не распространяется на прочую информацию, и мы не предоставляем вывода, обеспечивающего в какой-либо форме уверенность в отношении данной информации.

В связи с проведением нами аудита годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности наша обязанность заключается в ознакомлении с указанной выше прочей информацией, когда она будет нам предоставлена, и рассмотрении вопроса о том, имеются ли существенные несоответствия между прочей информацией и годовой бухгалтерской (финансовой) отчетностью или нашими знаниями, полученными в ходе аудита, и не содержит ли прочая информация иных возможных существенных искажений. Если на основании проведенной нами работы мы приходим к выводу о том, что такая прочая информация содержит существенное искажение, мы обязаны сообщить об этом факте.

## **ОТВЕТСТВЕННОСТЬ РУКОВОДСТВА И ЛИЦ, ОТВЕТСТВЕННЫХ ЗА КОРПОРАТИВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ ЗА ФИНАНСОВУЮ ОТЧЕТНОСТЬ**

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

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

Лица, ответственные за корпоративное управление несут ответственность за надзор за подготовкой финансовой отчетности Общества.

## **ОТВЕТСТВЕННОСТЬ АУДИТОРА ЗА АУДИТ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ**

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что финансовая отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в выпуске аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с МСА, всегда выявляет существенные искажения при их наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно

обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе этой финансовой отчетности.

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

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

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

Мы также предоставляем лицам, отвечающим за корпоративное управление Общества заявление о том, что мы соблюдали все соответствующие этические требования в отношении независимости и информировали этих лиц обо всех взаимоотношениях и прочих вопросах, которые можно обоснованно считать оказывающими влияние на независимость аудитора, а в необходимых случаях – о соответствующих мерах предосторожности.

Из тех вопросов, которые мы довели до сведения лиц, отвечающих за корпоративное управление Общества, мы определили вопросы, которые были наиболее значимы для аудита годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности за текущий период и, следовательно, являются ключевыми вопросами аудита. Мы описываем эти вопросы в нашем аудиторском заключении, кроме случаев, когда публичное раскрытие информации об этих вопросах запрещено законом или нормативным

актом, или когда в крайне редких случаях мы приходим к выводу о том, что информация о каком-либо вопросе не должна быть сообщена в нашем заключении, так как можно обоснованно предположить, что отрицательные последствия сообщения такой информации превысят общественно значимую пользу от ее сообщения.

Руководитель задания по аудиту, по результатам которого  
выпущено аудиторское заключение,  
действует на основании доверенности № 02-01-180690  
от 01.07.2018 сроком до 30.06.2019

Н.Р. Тарабарина



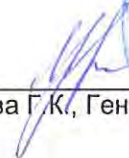
Аудиторская организация:  
Общество с ограниченной ответственностью «ФинЭкспертиза»,  
ОГРН 1027739127734,  
125167, г. Москва, Ленинградский проспект, дом 47, строение 3, помещение X, этаж 3, ком.1,  
член саморегулируемой организации аудиторов «Российский Союз Аудиторов» (Ассоциация),  
ОРНЗ 11603076287

«26» апреля 2019г.

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

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	Прим.	31 декабря 2018 года	31 декабря 2017 года
<b>АКТИВЫ</b>			
<b>Внеоборотные активы</b>			
Займы выданные	6	38 848 467	43 037 887
Отложенный налоговый актив	12	299 882	-
<b>Итого внеоборотные активы</b>		<b>39 148 349</b>	<b>43 037 887</b>
<b>Оборотные активы</b>			
Займы выданные	6	1 118 528	6 686 522
Авансы выданные		2	-
Прочая дебиторская задолженность		455	669
Денежные средства и их эквиваленты	7	381	604
<b>Итого оборотные активы</b>		<b>1 119 366</b>	<b>6 687 795</b>
<b>ИТОГО АКТИВОВ</b>		<b>40 267 715</b>	<b>49 725 682</b>
<b>ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>			
<b>Долгосрочные обязательства</b>			
Выпущенные долговые ценные бумаги	9	40 103 191	42 919 519
Отложенное налоговое обязательство	12	-	4 083
<b>Итого долгосрочные обязательства</b>		<b>40 103 191</b>	<b>42 923 602</b>
<b>Краткосрочные обязательства</b>			
Выпущенные долговые ценные бумаги	9	1 158 292	6 643 749
Задолженность по налогу на прибыль		3 415	3 712
Торговая и прочая кредиторская задолженность и прочие обязательства		2 174	3 423
<b>Итого краткосрочных обязательств</b>		<b>1 163 881</b>	<b>6 650 884</b>
<b>ИТОГО ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>		<b>41 267 072</b>	<b>49 574 486</b>
<b>СОБСТВЕННЫЕ СРЕДСТВА</b>			
Акционерный капитал	8	12	12
Дополнительный взнос акционера		52 377	52 377
Нераспределенная прибыль		(1 051 746)	98 807
<b>Собственные средства, причитающиеся акционерам Компании</b>		<b>(999 357)</b>	<b>151 196</b>
<b>ИТОГО СОБСТВЕННЫЕ СРЕДСТВА</b>		<b>(999 357)</b>	<b>151 196</b>
<b>ИТОГО ОБЯЗАТЕЛЬСТВА И СОБСТВЕННЫЕ СРЕДСТВА</b>		<b>40 267 715</b>	<b>49 725 682</b>

Утверждено для выпуска Генеральным Директором и подписано от его имени 26 Апреля 2019 г.

  
 Мухометьярова Г.К., Генеральный Директор



**АО «О1 Пропертиз Финанс»**  
**Отчет о совокупном доходе**

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	Прим.	12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2018 года	12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2017 года
Финансовые доходы	10	8 931 473	4 326 610
Финансовые расходы	10	(8 770 063)	(4 221 287)
Общие, административные и прочие расходы		(3 569)	(4 046)
<b>Прибыль до налогообложения</b>		<b>157 841</b>	<b>101 277</b>
Налог на прибыль	12	(31 578)	(18 491)
<b>ПРИБЫЛЬ ЗА ПЕРИОД</b>		<b>126 263</b>	<b>82 786</b>
<b>Итого прочий совокупный доход/(убыток) за период</b>		<b>126 263</b>	<b>82 786</b>
<b>Прибыль, причитающаяся:</b>		<b>126 263</b>	<b>82 786</b>
- Акционерам Компании			
<b>Итого совокупный доход, причитающийся:</b>		<b>126 263</b>	<b>82 786</b>
- Акционерам Компании			

Мухометьярова Г.К., Генеральный Директор





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

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

Мухометьярова Г.К., Генеральный Директор



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

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	Прим.	2018 год	2017 год
<b>Прибыль до налогообложения</b>		<b>157 841</b>	<b>101 277</b>
В том числе:			
Финансовые расходы	10	8 770 063	4 221 287
Финансовые доходы	10	(8 931 473)	(4 326 610)
<b>Движение денежных средств от операционной деятельности до изменений оборотного капитала</b>		<b>(3 569)</b>	<b>(4 046)</b>
Изменения в займах выданных		5 258 955	(28 462 507)
Проценты полученные		4 102 189	3 641 949
Проценты уплаченные		-	(4 616)
Изменения по предоплатам		213	(185)
Изменения по торговой и прочей кредиторской задолженности		(1 249)	344
<b>Изменения в оборотном капитале</b>		<b>9 360 108</b>	<b>(24 825 015)</b>
Налог на прибыль уплаченный		(16 637)	(17 307)
<b>Чистые денежные средства, полученные от операционной деятельности</b>		<b>9 339 902</b>	<b>(24 846 367)</b>
<b>Движение денежных средств в финансовой деятельности</b>			
Купонный доход выплаченный		(3 733 907)	(3 628 756)
Изменения в выпущенных долговых ценных бумагах		(5 606 218)	28 467 559
<b>Чистые денежные средства, использованные в финансовой деятельности</b>		<b>(9 340 125)</b>	<b>24 838 803</b>
<b>Чистое увеличение денежных средств и их эквивалентов</b>		<b>(223)</b>	<b>(7 564)</b>
Денежные средства и их эквиваленты на начало периода		604	9 798
Влияние изменений курса валют		-	(1 630)
<b>Денежные средства и их эквиваленты на конец периода</b>	<b>7</b>	<b>381</b>	<b>604</b>

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 год, закончившийся 31 декабря 2017 года, для компании АО «О1 Пропертиз Финанс» (далее – «Компания»).

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

По состоянию на 31 декабря 2018 года Mystorella Trading Limited являлась непосредственной материнской компанией, которая владела 100% акций. До 2 июля 2013 года единственным акционером был г-н Баринов А.В.

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

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

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

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

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

Вместе с тем, Руководство считает, что принимает все необходимые меры для поддержания устойчивого положения и дальнейшего развития бизнеса Компании в сложившихся обстоятельствах.

В результате событий выше в течение 2018г:

- Официальный курс доллара США, устанавливаемый Банком России, повысился с 57,6002 рублей за доллар США по состоянию на 31 декабря 2017 года до 69,4706 рублей за доллар США на 31 декабря 2018 года;
- Ключевая ставка ЦБ РФ в 2018 году сохранилась на уровне 7,75%;
- 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;

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

- В 2018 году Fitch Ratings и Standard & Poor's установили кредитный рейтинг России на уровне «BBB-», Moody's Investors Service на уровне «B1». Standard & Poor's увеличило кредитный рейтинг России до BBB- и изменило прогноз с «позитивного» до «стабильного» и сохранило суверенный рейтинг России ниже инвестиционного уровня. Fitch Ratings сохранило 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 31 декабря 2018 года:

- обменный курс ЦБ РФ колебался в диапазоне 69,4706 рублей до 63,742 рублей за доллар США.

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.

**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;

### 3 Основные положения учетной политики (продолжение)

- 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.

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.

### 3 Основные положения учетной политики (продолжение)

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.

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.

### 3 Основные положения учетной политики (продолжение)

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 прибылей 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).

**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.

### 3 Основные положения учетной политики (продолжение)

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.

**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.



### 3 Основные положения учетной политики (продолжение)

**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.

#### 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

Следующие новые стандарты и интерпретации были выпущены и вступают в силу в отношении годовых периодов, начинающихся с 1 января 2019 года или после этой даты, и при этом не были досрочно применены Компанией:

**МСФО (IFRS) 16 «Аренда».** МСФО (IFRS) 16 «Аренда» был выпущен в январе 2016 года и заменяет собой МСФО (IAS) 17 «Аренда», Разъяснение КРМФО (IFRIC) 4 «Определение наличия в соглашении признаков аренды», Разъяснение ПКР (SIC) 15 «Операционная аренда – стимулы» и Разъяснение ПКР (SIC) 27 «Определение сущности операций, имеющих юридическую форму аренды». 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.

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

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.

Следующие стандарты, поправки к стандартам и разъяснения, как ожидается, не окажут значительного влияния на финансовую отчетность Компании:

- Разъяснение КРМФО (IFRIC) 23 «Неопределенность в отношении правил исчисления налога на прибыль»;
- «Условия о досрочном погашении с потенциальным отрицательным возмещением» (Поправки к МСФО (IFRS) 9);
- Поправки к МСФО (IFRS) 3 «Объединения бизнесов»;
- Поправки к МСФО (IFRS) 11 «Совместное предпринимательство»;
- Поправки к МСФО (IAS) 12 «Налоги на прибыль» - Налоговые последствия выплат по финансовым инструментам, классифицированным в качестве собственного капитала;
- Поправки к МСФО (IAS) 23 «Затраты по заимствованиям»;
- Поправки к МСФО (IAS) 28 «Долгосрочные вложения в ассоциированные организации и совместные предприятия»;
- Поправки к МСФО (IAS) 19 «Внесение изменений в программу, сокращение программы или погашение обязательств по программе»;
- «Концептуальные основы представления финансовых отчетов»;
- МСФО (IFRS) 17 «Договоры страхования».

## 6 Займы выданные

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	31 декабря 2018 года	31 декабря 2017 года
Займы, выданные связанным сторонам (в долларах США) - долгосрочная часть (Прим. 16)	25 470 322	28 054 887
Займы, выданные связанным сторонам (в российских рублях) - долгосрочная часть (Прим. 16)	14 929 498	14 983 000
Резерв по обесценению выданных займов –долгосрочная часть	(1 551 353)	-
Займы, выданные связанным сторонам (в российских рублях) - краткосрочная часть (Прим. 16)	505 620	6 050 829
Займы, выданные связанным сторонам (в долларах США) - краткосрочная часть (Прим. 16)	657 575	635 693
Резерв по обесценению выданных займов - краткосрочная часть	(44 667)	-
<b>Итого займы выданные</b>	<b>39 966 995</b>	<b>49 724 409</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;

- 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.

**АО «О1 Пропертиз Финанс»**  
**Примечания к финансовой отчетности за 2018 год**

**6 Займы выданные (продолжение)**

Займы не являются просроченными.

В отчётном периоде был начислен резерв на обесценение на сумму займов выданных, в связи с изменением учётной политики при переходе на IFRS 9.

Информация по операциям со связанными сторонами представлена в Примечании 16.

**7 Денежные средства и их эквиваленты**

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	31 декабря 2018 года	31 декабря 2017 года
Денежные средства на банковских счетах в рублях	381	604
<b>Итого денежные средства и их эквиваленты</b>	<b>381</b>	<b>604</b>

**8 Акционерный капитал**

	Количество обыкновенных акций, шт.	Номинальная стоимость, рублей	Итого, тысяч рублей
Остаток на 1 января 2017 года	120	100	12
Остаток на 31 декабря 2017 года	120	100	12
Остаток на 31 декабря 2018 года	120	100	12

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

Общее количество обыкновенных акций по состоянию на 31 декабря 2018 года: 120 штук (31 декабря 2017 года: 120 штук) с номинальной стоимостью 100 руб. за одну акцию (31 декабря 2017 года: 100 руб. за одну акцию). Все выпущенные обыкновенные акции полностью оплачены. Каждая обыкновенная акция предоставляет право одного голоса.

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

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

**9 Выпущенные долговые ценные бумаги**

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	31 декабря 2018 года	31 декабря 2017 года
<b>Долгосрочные выпущенные долговые ценные бумаги</b>		
Облигации в долларах США	25 129 997	27 936 097
Рублевые облигации	14 973 194	14 983 422
<b>Итого долгосрочные выпущенные долговые ценные бумаги</b>	<b>40 103 191</b>	<b>42 919 519</b>
<b>Краткосрочные выпущенные долговые ценные бумаги</b>		
Облигации в долларах США	675 942	608 333
Рублевые облигации	482 350	6 035 416
<b>Итого краткосрочные выпущенные долговые ценные бумаги</b>	<b>1 158 292</b>	<b>6 643 749</b>
<b>Итого выпущенные долговые ценные бумаги</b>	<b>41 261 483</b>	<b>49 563 268</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.

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.

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

Эффект от дисконтирования в результате изменения учётной политики (IFRS 9) приведён в таблице ниже:

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	31 декабря 2018 года	31 декабря 2017 года
Облигации в долларах США (335 млн. долларов США)	21 396 443	-
Эффект от дисконтирования	(3 694 853)	-
	<b>17 701 590</b>	<b>-</b>
<i>(в тысячах российских рублей)</i>	31 декабря 2018 года	31 декабря 2017 года
Облигации в долларах США (150 млн. долларов США)	9 516 029	-
Эффект от дисконтирования	(1 411 680)	-
	<b>8 104 349</b>	<b>-</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>	2018 год	2017 год
Процентный доход от займов выданных	3 883 496	4 250 154
Дисконт по облигационным займам	5 047 977	-
Курсовые разницы	-	76 456
<b>Итого финансовые доходы</b>	<b>8 931 473</b>	<b>4 326 610</b>
Процентные расходы по выпущенным долговым ценным бумагам	(3 837 162)	(4 220 379)
Дисконт по займам выданным	(4 909 080)	-
Курсовые разницы	(20 030)	-
Прочие	(3 791)	(908)
<b>Итого финансовые расходы</b>	<b>(8 770 063)</b>	<b>(4 221 287)</b>
<b>Чистый финансовый доход, отраженный в отчете о совокупном доходе</b>	<b>161 410</b>	<b>105 323</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 2018 году и предшествующие годы цены соответствуют рыночному уровню, и оно внедрило процедуры внутреннего контроля для выполнения новых требований законодательства по трансфертному ценообразованию.

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

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

**Соблюдение условий кредитных договоров.** По состоянию на 31 декабря 2018 года и 31 декабря 2017 года Компанией были соблюдены условия, предусмотренные кредитными договорами.

## 12 Налог на прибыль

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	31 декабря 2018 года	31 декабря 2017 года
Текущий налог	(16 339)	(21 020)
Отложенный налог	(15 239)	2 529
<b>Налог на прибыль за период</b>	<b>(31 578)</b>	<b>(18 491)</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>	31 декабря 2018 года	31 декабря 2017 года
Прибыль до налогообложения	157 841	101 277
Теоретический налог, начисленный по установленному курсу	(31 568)	(20 255)
- неуменьшаемые расходы и необлагаемые доходы	(10)	1 764
<b>Налог на прибыль за период</b>	<b>(31 578)</b>	<b>(18 491)</b>

Изменения в суммах отложенных налоговых активов и обязательств за период:

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	1 января 2017 года	Начисленный в отчете о совокупном доходе	1 января 2018 года	Влияние изменения IFRS 9	Начисленный в отчете о совокупном доходе	31 декабря 2018 года
Облигационные займы	(6 612)	2 529	(4 083)	-	(1 019 083)	(1 023 166)
Займы выданные	-	-	-	-	1 003 844	1 003 844
Резерв по займам выданным	-	-	-	319 204	-	319 204
<b>Итого отложенный налоговый актив/(обязательство)</b>	<b>(6 612)</b>	<b>2 529</b>	<b>(4 083)</b>	<b>319 204</b>	<b>(15 239)</b>	<b>299 882</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.

**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.

### 13 Управление финансовыми рисками (продолжение)

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

Если бы по состоянию на 31 декабря 2018 года процентные ставки были на 100 базисных пунктов выше (ниже), то прибыль до налогообложения за год была бы на 404 974 тыс. руб. ниже (выше) (31 декабря 2017 года: 495 633 (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 31 декабря 2018 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	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>

Сопоставимая информация по состоянию на 31 декабря 2017 года:

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

### 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 2018 и 2017 гг. не было перемещений производных финансовых инструментов и векселей из/в категорию 3 Уровня.

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

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

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

## 15 Справедливая стоимость финансовых инструментов (продолжение)

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

(в тысячах российских рублей)	31 декабря 2018 года		31 декабря 2017 года	
	Справедливая стоимость	Балансовая стоимость	Справедливая стоимость	Балансовая стоимость
Займы выданные (Уровень 3)	43 519 283	39 966 995	56 613 020	49 724 409
Денежные средства и их эквиваленты (Уровень 2)	381	381	604	604
Выпущенные долговые ценные бумаги (Уровень 3)	(43 009 161)	(41 261 483)	(52 052 619)	(49 563 268)
Торговая и прочая кредиторская задолженность (Уровень 3)	(2 174)	(2 174)	(3 423)	(3 423)

## 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:

(в тысячах российских рублей)	31 декабря 2018 года	31 декабря 2017 года
	Компании, находящиеся под существенным влиянием Контролирующего акционера	Компании, находящиеся под существенным влиянием Контролирующего акционера
Займы выданные (Прим. 6)	39 966 995	49 724 409

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

(в тысячах российских рублей)	2018 год	2017 год
	Компании, находящиеся под существенным влиянием Контролирующего акционера	Компании, находящиеся под существенным влиянием Контролирующего акционера
Финансовые доходы (Прим. 10)	3 429 381	4 191 494

Гарантию на выплату облигаций предоставила компания O1 Properties Limited.

## 17 События после окончания отчетного периода

26 марта 2019 советом директоров Компании было принято решение о размещении 100 000 обыкновенных именных бездокументарных акций номинальной стоимостью 100 рублей каждая.

**17 События после окончания отчетного периода (продолжение)**

Начиная с 31 декабря 2018 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.