

Единственному Акционеру
Акционерного Общества
«О1 Пропертиз Финанс»

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА
О БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2019 ГОД
АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА «О1 ПРОПЕРТИЗ ФИНАНС»**

Мнение с оговоркой

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Акционерного общества «О1 Пропертиз Финанс», (ОГРН 1097746593394, адрес местонахождения 125047, г. Москва, улица Лесная, д. 5, этаж. 1), состоящей из:

- бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2019 года;
- отчета о финансовых результатах за 2019 год;
- приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала, отчета о движении денежных средств за 2019 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2019 год, а также отдельных положений учетной политики.

По нашему мнению, за исключением влияния на годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность обстоятельств, изложенных в части, содержащей основание для выражения мнения с оговоркой, прилагаемая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Акционерного общества «О1 Пропертиз Финанс» по состоянию на 31 декабря 2019 года, результаты его финансово-хозяйственной деятельности и движение денежных средств за 2019 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности, установленными в Российской Федерации.

Основание для выражения мнения с оговоркой

Аудитору не были представлены результаты проверки на обесценение финансовых вложений Общества по состоянию на 31.12.2019 г. В результате Аудитор не имеет достаточных оснований для подтверждения обоснованности отражения в бухгалтерском учете и отчетности величины финансовых вложений по строке «Финансовые вложения» в разделах «Внеоборотные активы» и «Оборотные активы» Бухгалтерского баланса в сумме 41 915 296 тыс. руб.

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами описана в разделе «Ответственность аудитора за аудит бухгалтерской (финансовой) отчетности» настоящего заключения. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения с оговоркой.

Независимость

Мы независимы по отношению к Обществу в соответствии с Кодексом этики профессиональных бухгалтеров Совета по международным стандартам этики для бухгалтеров (Кодекс СМСЭБ) и этическими требованиями Кодекса профессиональной этики аудиторов и Правил независимости аудиторов и аудиторских организаций, применимыми к нашему аудиту бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, и нами выполнены прочие этические обязанности в соответствии с этими требованиями и Кодексом СМСЭБ.

Ключевые вопросы аудита

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

Ключевые вопросы аудита	Как соответствующий вопрос был рассмотрен в ходе нашего аудита
<i>Финансовые вложения – раздел 2.1 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах</i>	
<p>Мы определили данный вопрос как ключевой вопрос аудита, поскольку величина предоставленных займов связанной стороне по состоянию на 31.12.2019 года в сумме 42 484 862 тыс. руб. составила 98% от всех активов Общества на отчетную дату.</p> <p>При этом оценка обесценения предоставленных займов и формирование по результатам оценки резерва под их обесценение руководством Общества не осуществлялись.</p>	<p>Оценка методики расчета резерва на предмет её соответствия требованиям РСБУ.</p> <p>Выборочное тестирование и оценка организационной системы и операционной эффективности средств контроля данных, используемых для расчета обесценения. Указанные средства контроля включали контроль над выявлением остатков, имеющих признаки обесценения, анализ выполнения сторонами обязательств, предусмотренных договорами. Оценка полноты и своевременности расчетов между сторонами. Целью проведения аудиторских процедур в отношении средств контроля было установление их надежности.</p> <p>Выборочное тестирование займов выданных, неклассифицированных руководством Общества в качестве потенциально обесцененных; формирование собственного профессионального суждения в отношении адекватности их классификации.</p>

Размещение долговых ценных бумаг – раздел 2.2 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах	
<p>Мы выделили данный вопрос как ключевой вопрос аудита, поскольку величина размещенных Обществом долговых ценных бумаг в размере 41 915 296 тыс. руб. (26 827 057 тыс. руб. - долгосрочные обязательства, 15 657 805 тыс. руб. – краткосрочные обязательства) по состоянию на 31.12.2019 года является существенной и составляет 99,5% от всего объема обязательств на отчетную дату.</p>	<p>Аудиторские процедуры были направлены на определение условий размещения долговых ценных бумаг, сроков их погашения. Также мы убедились в правильности применения расчетной ставки определения величины купонного дохода по облигационным займам. Нами также были проанализированы своевременность и полнота хозяйственных операций по выплате купонного дохода.</p> <p>Нами установлено, что средства, полученные от размещения долговых ценных бумаг, были направлены на предоставление займа связанной стороне. Также установлено, что срок погашения облигационных займов наступит в октябре 2020 года, в мае 2024 года и январе 2026 года.</p> <p>Поручителем по обеспечению обязательств погашения облигационных займов выступает материнская компания той связанной стороны, которой Общество предоставило займы.</p>

Прочая информация

Руководство Общества несет ответственность за подготовку и достоверное представление прочей информации, которая включает Годовой отчет Общества за 2019 год. Наше мнение о бухгалтерской (финансовой) отчетности не распространяется на прочую информацию, и мы не предоставляем вывод, выражающий уверенность в какой-либо форме в отношении данной информации. По сведениям Общества, данная информация будет нам предоставлена после даты настоящего Аудиторского заключения.

В связи с проведением нами аудита 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 бухгалтерской (финансовой) отчетностью или данными, полученными нами в ходе аудита, и не содержит ли прочая информация иных возможных существенных искажений.

Ответственность руководства и лиц, ответственных за корпоративное управление, за бухгалтерскую (финансовую) отчетность

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной бухгалтерской (финансовой) отчетности в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности, установленными в Российской Федерации, и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке годовой бухгалтерской (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 годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества.

Ответственность Аудитора за аудит бухгалтерской (финансовой) отчетности

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

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

- а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения бухгалтерской (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 основанием 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;
- б) 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;

- в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность бухгалтерских оценок и соответствующего раскрытия информации, подготовленного руководством Общества;
- г) 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 бухгалтерской (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;
- д) проводим оценку представления бухгалтерской (финансовой) отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли бухгалтерская (финансовая) отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с лицами, отвечающими за корпоративное управление Общества, 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.

**Руководитель задания по аудиту,
по результатам которого выпущено
настоящее Аудиторское заключение
независимого аудитора
(Действует на основании доверенности
от 04.11.2019 №28**

**Квалификационный аттестат аудитора № 06-000324
без ограничения срока действия, ОРНЗ 20606021133)**



С.О. Амелькова

26 марта 2020 г.

Москва, Российская Федерация

Информация об аудируемом лице

Наименование: АО «О1 Пропертиз Финанс» (Акционерное общество «О1 Пропертиз Финанс»)

Сведения о государственной регистрации: ОГРН № 1097746593394

Место нахождения: 125047, г. Москва, улица Лесная, д. 5, этаж. 1

Информация о независимом аудиторе

Наименование: ООО «Юнивеж» (Общество с ограниченной ответственностью «Юнивеж»)

Сведения о государственной регистрации: ОГРН № 1117746909532

Местонахождение: 117218, Россия, г. Москва, ул. Б. Черемушкинская, д. 26, корп.3, оф. 222

Саморегулируемая организация: член саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество»

Регистрационный номер в реестре саморегулируемых организаций аудиторов (ОРНЗ): 12006043503

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2020 г.

Организация Акционерное общество "О1 Пропертиз Финанс"	Дата (число, месяц, год)	Форма по ОКУД	Коды		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКПО	0710001		
Вид экономической деятельности Вложения в ценные бумаги		ИНН	31	12	2020
Организационно-правовая форма / форма собственности Непубличное акционерное общество / Собственность иностранных юридических лиц		по ОКВЭД 2	63622501		
Единица измерения: в тыс. рублей		по ОКФС / ОКФС	7722696870		
Местонахождение (адрес)		по ОКЕИ	64.99.1		
643,125047,Москва г.,,Лесная ул,5, этаж 1,,дом,,			12267	23	
			384		

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ДА НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора
ООО "Юнивеж"

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	7727765372
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ОГРНИП	1117746909532

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	-	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
т3,1	Финансовые вложения	1170	57 853 408	26 976 298	45 799 699
	Отложенные налоговые активы	1180	-	625	2
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	57 853 408	26 976 923	45 799 702
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
т5	Дебиторская задолженность	1230	636 949	778 272	782 966
т3,1	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	14 938 998	-
ОДДС	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	483	362	381
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	637 432	15 717 632	783 347
	БАЛАНС	1600	58 490 840	42 694 555	46 583 049

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
ОИК	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	10 012	10 012	12
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
ОИК	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	231 979	197 626	200 126
	Итого по разделу III	1300	241 991	207 638	200 138
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
т5,3	Заемные средства	1410	50 296 816	26 827 057	45 699 418
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	50 296 816	26 827 057	45 699 418
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
т5,3	Заемные средства	1510	352 194	15 657 805	677 903
т5,3	Кредиторская задолженность	1520	7 599 840	2 055	5 589
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	7 952 034	15 659 860	683 492
	БАЛАНС	1700	58 490 840	42 694 555	46 583 049



Руководитель

(подпись)

Мухометьярова Галия
Кульбаевна

(расшифровка подписи)

11 февраля 2021 г.

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2020 г.

Организация	Акционерное общество "О1 Пропертиз Финанс"	Форма по ОКУД	0710002		
Идентификационный номер налогоплательщика		Дата (число, месяц, год)	31	12	2020
Вид экономической деятельности	Вложения в ценные бумаги	по ОКПО	63622501		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Непубличное акционерное общество / Собственность иностранных юридических лиц	ИНН	7722696870		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКВЭД 2	64.99.1		
		по ОКОПФ / ОКФС	12267	23	
		по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2020 г.	За Январь - Декабрь 2019 г.
	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(4 263)	(4 674)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(4 263)	(4 674)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	2 732 170	2 589 345
	Проценты к уплате	2330	(2 693 294)	(2 551 169)
	Прочие доходы	2340	13 792 601	6 773 936
	Прочие расходы	2350	(13 784 253)	(6 810 555)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	42 961	(3 117)
	Налог на прибыль	2410	(8 592)	623
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(7 967)	-
	отложенный налог на прибыль	2412	(625)	623
	Прочее	2460	(16)	(6)
	в том числе:			
	Чистая прибыль (убыток)	2400	34 353	(2 500)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2020 г.	За Январь - Декабрь 2019 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	34 353	(2 500)
	СПРАВОЧНО			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель

(подпись)

Мухометьярова Галия
Кульбаевна

(расшифровка подписи)

11 февраля 2021 г.

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Неразмещенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(2 500)	(2 500)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(2 500)	(2 500)
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2019 г.	3200	10 012	-	-	-	197 626	207 638
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	34 352	34 352
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	34 352	34 352
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2020 г.	3300	10 012	-	-	-	231 979	241 991

2. Корректировки в связи с изменением учетной политики и исправлением ошибок

Наименование показателя	Код	Изменения капитала за 2019 г.		На 31 декабря 2019 г.
		На 31 декабря 2018 г.	за счет чистой прибыли (убытка)	
Капитал - всего				
до корректировок	3400	-	-	-
корректировка в связи с:				
изменением учетной политики	3410	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-
после корректировок	3500	-	-	-
в том числе:				
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):				
до корректировок	3401	-	-	-
корректировка в связи с:				
изменением учетной политики	3411	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-
после корректировок	3501	-	-	-
по другим статьям капитала				
до корректировок	3402	-	-	-
корректировка в связи с:				
изменением учетной политики	3412	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
Чистые активы	3600	241 991	207 638	200 138



Руководитель _____
(подпись)

Мухометьярова Галия
Кульбаевна
(расшифровка подписи)

11 февраля 2021 г.

**Отчет о движении денежных средств
за Январь - Декабрь 2020 г.**

Организация Акционерное общество "О1 Пропертиз Финанс"
 Идентификационный номер налогоплательщика _____
 Вид экономической деятельности Вложения в ценные бумаги
 Организационно-правовая форма / форма собственности
Непубличное акционерное общество / Собственность иностранных юридических лиц
 Единица измерения: в тыс. рублей

Дата (число, месяц, год) _____
 Форма по ОКУД _____
 по ОКПО _____
 ИНН _____
 по ОКВЭД 2 _____
 по ОКОПФ / ОКФС _____
 по ОКЕИ _____

Коды		
0710005		
31	12	2020
63622501		
7722696870		
64.99.1		
12267	23	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2020 г.	За Январь - Декабрь 2019 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	-	-
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	-	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
	4114	-	-
прочие поступления	4119	-	-
Платежи - всего	4120	(11 451)	(10 983)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(5 707)	(6 604)
в связи с оплатой труда работников	4122	(334)	(936)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	(4 180)	(3 423)
	4125	-	-
прочие платежи	4129	(1 230)	(20)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(11 451)	(10 983)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	5 821 306	2 562 477
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	2 908 906	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	2 912 400	2 562 477
	4215	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(2 782 606)	(9 500)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	(2 782 606)	(9 500)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	4225	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	3 038 700	2 552 977

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2020 г.	За Январь - Декабрь 2019 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	-	10 000
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	-	-
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	10 000
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
	4315	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(3 027 128)	(2 552 013)
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	-	-
В связи с погашением процентов по долговым обязательствам	4324	(3 027 128)	(2 552 013)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	(3 027 128)	(2 542 013)
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	121	(19)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	362	381
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	483	362
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Руководитель

(подпись)

Мухометьярова Галия
Кульбаевна

(расшифровка подписи)

11 февраля 2021 г.

Расчет стоимости чистых активов

Акционерное общество "О1 Пропертиз Финанс"
(наименование организации)

Наименование показателя	Код строки бухгалтерского баланса	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
Активы				
Нематериальные активы	1110	-	-	-
Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
Основные средства	1150	-	-	-
Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
Финансовые вложения долгосрочные	1170	57 853 408	26 976 298	45 799 699
Отложенные налоговые активы	1180	-	625	2
Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
Запасы	1210	-	-	-
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
Дебиторская задолженность*	1230	636 949	778 272	782 966
Финансовые вложения краткосрочные	1240	-	14 938 998	-
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	483	362	381
Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
ИТОГО активы	-	58 490 840	42 694 555	46 583 049
Пассивы				
Заемные средства долгосрочные	1410	50 296 816	26 827 057	45 699 418
Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
Оценочные обязательства долгосрочные	1430	-	-	-
Прочие обязательства долгосрочные	1450	-	-	-
Заемные средства краткосрочные	1510	352 194	15 657 805	677 903
Кредиторская задолженность	1520	7 599 840	2 055	5 589
Оценочные обязательства краткосрочные	1540	-	-	-
Прочие обязательства краткосрочные	1550	-	-	-
ИТОГО пассивы	-	58 248 850	42 486 917	46 382 911
Стоимость чистых активов	-	241 991	207 638	200 138

* - За исключением задолженности участников (учредителей) по взносам в уставный капитал.

**Пояснения к бухгалтерскому балансу
и отчету о финансовых результатах (тыс. руб.)**

1. Нематериальные активы и расходы на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы (НИОКР)
1.1. Наличие и движение нематериальных активов

с.1

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло		начислено амортизации	Убыток от обесценения	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения			Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация		
Нематериальные активы - всего	5100	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5110	за 2019 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5101	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5111	за 2019 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
Всего	5120	-	-	-
в том числе:	5121	-	-	-

1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
Всего	5130	-	-	-
в том числе:	5131	-	-	-

1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период				На конец периода		
			На начало года		Поступило	Выбыло		первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы
			первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы		первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы		
НИОКР - всего	5140	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-
	5150	за 2019 г.	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5141	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-
	5151	за 2019 г.	-	-	-	-	-	-	-

1.5. Незаконченные и неоформленные НИОКР и незаконченные операции по приобретению нематериальных активов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период		На конец периода
				затраты за период	списано затрат как не давших положительного результата	
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 2020 г.	-	-	-	-
	5170	за 2019 г.	-	-	-	-
в том числе:	5161	за 2020 г.	-	-	-	-
	5171	за 2019 г.	-	-	-	-
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5180	за 2020 г.	-	-	-	-
	5190	за 2019 г.	-	-	-	-
в том числе:	5181	за 2020 г.	-	-	-	-
	5191	за 2019 г.	-	-	-	-



Руководитель Мухометьярова Галия Кульбаевна
 (подпись) (расшифровка подписи)

11 февраля 2021 г.

2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2020 г.	-	-	-	-	
	5250	за 2019 г.	-	-	-	-	
в том числе:	5241	за 2020 г.	-	-	-	-	
	5251	за 2019 г.	-	-	-	-	

2.3. Изменение стоимости основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции и частичной ликвидации

Наименование показателя	Код	за 2020 г.	за 2019 г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	-	-
в том числе:	5261	-	-
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5270	-	-
в том числе:	5271	-	-

2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	-	-	-
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	-	-	-
	5287	-	-	-



Мухометьярова Галия
Кульбаевна
(расшифровка подписи)

Руководитель
(подпись)

11 февраля 2021 г.

3. Финансовые вложения

3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная корректура	Поступило	выбыло (погашено)		начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная корректура
						первоначальная стоимость	накопленная корректура				
Долгосрочные - всего	5301	за 2020 г.	26 976 298	-	49 722 520	(18 845 410)	-	-	-	57 853 408	-
	5311	за 2019 г.	45 799 699	-	1 449 122	(20 272 524)	-	-	-	26 976 298	-
в том числе:											
Займы выданные	5302	за 2020 г.	26 976 298	-	49 722 520	(18 845 410)	-	-	-	57 853 408	-
	5312	за 2019 г.	45 799 699	-	1 449 122	(20 272 524)	-	-	-	26 976 298	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2020 г.	14 938 998	-	-	(14 938 998)	-	-	-	-	-
	5315	за 2019 г.	-	-	14 938 998	-	-	-	-	14 938 998	-
в том числе:											
Займы выданные	5306	за 2020 г.	14 938 998	-	-	(14 938 998)	-	-	-	-	-
	5316	за 2019 г.	-	-	14 938 998	-	-	-	-	14 938 998	-
Финансовых вложений - Итого	5300	за 2020 г.	41 915 296	-	49 722 520	(33 784 408)	-	-	-	57 853 408	-
	5310	за 2019 г.	45 799 699	-	16 388 120	(20 272 524)	-	-	-	41 915 296	-

3.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге - всего	5320	-	-	-
в том числе:				
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5325	-	-	-
в том числе:				
Иное использование финансовых вложений	5329	-	-	-



Руководитель _____
 (подпись) **Мухометьярова Галия Кульбаевна**
 (расшифровка подписи)

11 февраля 2021 г.

4.2. Запасы в залоге

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
Запасы, не оплаченные на отчетную дату - всего	5440	-	-	-
в том числе:				
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего	5441	-	-	-
в том числе:	5445	-	-	-
	5446	-	-	-



Руководитель Мухометьярова Галия Кульбаевна
(подпись) (расшифровка подписи)

11 февраля 2021 г.

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.		На 31 декабря 2019 г.		На 31 декабря 2018 г.	
		учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	5540	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	-	-	-	-	-	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	-	-	-	-	-	-
прочая	5543	-	-	-	-	-	-
	5544	-	-	-	-	-	-

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период					перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	Остаток на конец периода
				поступление	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	выбыло	списание на финансовый результат			
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2020 г.	26 827 057	11 097 154	-	(2 627 395)	-	15 000 000	-	-	50 296 816
	5571	за 2019 г.	45 699 418	1 431 657	-	(5 304 018)	-	(15 000 000)	-	-	26 827 057
в том числе:											
кредиты	5552	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5572	за 2019 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5553	за 2020 г.	26 827 057	11 097 154	-	(2 627 395)	-	15 000 000	-	-	50 296 816
	5573	за 2019 г.	45 699 418	1 431 657	-	(5 304 018)	-	(15 000 000)	-	-	26 827 057
прочая	5554	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5574	за 2019 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5555	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5575	за 2019 г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2020 г.	15 659 860	7 599 460	3 395 283	(3 702 570)	-	(15 000 000)	-	-	7 952 034
	5580	за 2019 г.	683 492	383	3 161 828	(3 185 845)	-	15 000 000	-	-	15 659 860
в том числе:											
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2020 г.	2 053	1 018	-	(1 689)	-	-	-	-	1 381
	5581	за 2019 г.	2 174	387	-	(509)	-	-	-	-	2 053
авансы полученные	5562	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5582	за 2019 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2020 г.	2	3 785	16	(2)	-	-	-	-	3 802
	5583	за 2019 г.	3 415	(4)	6	(3 415)	-	-	-	-	2
кредиты	5564	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5584	за 2019 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5565	за 2020 г.	15 657 805	-	3 395 267	(3 700 879)	-	(15 000 000)	-	-	352 194
	5585	за 2019 г.	677 903	-	3 161 821	(3 181 920)	-	15 000 000	-	-	15 657 805
прочая	5566	за 2020 г.	-	7 594 657	-	-	-	-	-	-	7 594 657
	5586	за 2019 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5567	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5587	за 2019 г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Итого	5550	за 2020 г.	42 486 917	18 696 614	3 395 283	(6 329 965)	-	X	X	X	58 248 850
	5570	за 2019 г.	46 382 911	1 432 040	3 161 828	(8 489 863)	-	X	X	X	42 486 917

5.4. Просроченная кредиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
Всего	5590	-	1 300	-
в том числе:				
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5591	-	1 300	-
расчеты с покупателями и заказчиками	5592	-	-	-
	5593	-	-	-

Руководитель

(подпись)

11 февраля 2021 г.



Мухометьярова Галия

Кульбаева

(расшифровка подписи)

6. Затраты на производство

Наименование показателя	Код	за 2020 г.	за 2019 г.
Материальные затраты	5610	-	-
Расходы на оплату труда	5620	255	720
Отчисления на социальные нужды	5630	77	217
Амортизация	5640	-	-
Прочие затраты	5650	3 931	3 736
Итого по элементам	5660	4 263	4 673
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	-
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	4 263	4 673



Мухометьярова Галия
Кульбаевна
(расшифровка подписи)

(Handwritten signature)
(подпись)

Руководитель

11 февраля 2021 г.

7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	-	-	-	-	-
в том числе:	5701	-	-	-	-	-



Руководитель _____
 (подпись) **Мухометьярова Галия**
Кульбаевна
 (расшифровка подписи)

11 февраля 2021 г.

Закрытое акционерное общество

«О1 Пропертиз Финанс»

125047, Москва, ул. Лесная, д.5, этаж 1

ИНН: 7722696870 КПП: 771001001 ОГРН: 1097746593394

ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ АО «О1 Пропертиз Финанс» за 2020 год

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

ЗАО «Современные технологии теплоснабжения» зарегистрировано 05 октября 2009 года. Местонахождение Общества – 109052, г. Москва, ул. Нижегородская, дом №104, корпус 3.

12 декабря 2012 года единственным акционером Общества приняты следующие решения:

1. Изменить наименование Общества и установить, что новым наименованием Общества является: Закрытое акционерное общество «О1 Пропертиз Финанс»;
2. Изменить виды деятельности Общества – добавить в устав следующий вид основной деятельности: Вложения в ценные бумаги (код по ОКВЭД – 64.23.1)

Единственным участником Общества является Частная акционерная компания с ограниченной ответственностью МИСТОРЕЛЛА ТРЭЙДИНГ ЛИМИТЕД (MYSTORELLA TRADING LIMITED).

Уставный капитал был сформирован в 2009 году и составил 12 000 рублей. Уставный капитал разделен на 120 (Сто двадцать) обыкновенных именных акций номинальной стоимостью 100(сто) рублей каждая. Задолженность участника по оплате вкладов в уставный капитал отсутствует.

На основании решения о дополнительном выпуске ценных бумаг от 06 мая 2019 года Обществом были выпущены обыкновенные именные бездокументарные акции номинальной стоимостью 100 (Сто) рублей каждая в количестве 100 000 (Сто тысяч) штук.

На конец года уставный капитал составил 10 012 000 (Десять миллионов двенадцать тысяч) рублей. Уставный капитал разделен на 100 120 (Сто тысяч сто двадцать) штук обыкновенных именных акций номинальной стоимостью 100 (Сто) рублей каждая. Задолженность участника по оплате вкладов в уставный капитал отсутствует.

Ведение бухгалтерского учета на основании договора об оказании услуг осуществляется ЗАО «О1 Пропертиз Менеджмент».

Исполнительным органом Общества является генеральный директор Мухометьярова Галия Кульбаевна.

До 09 апреля 2019 года Исполнительным органом Общества являлся Калашников Николай Германович.

03.06.2016 Общество изменило адрес местонахождения. Новый адрес – 125047, Москва, ул. Лесная, д. 5, этаж I.

Курс \$ США на 31.12.2020г. – 73,8757 руб.

Курс EUR на 31.12.2020г. - 90,6824 руб.

2. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ

При ведении бухгалтерского учета АО «О1 Пропертиз Финанс» руководствовалось Федеральным Законом от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», «Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации», утвержденным Приказом Минфина РФ от 29.07.1998 № 34н, другими положениями по бухгалтерскому учету.

Бухгалтерская отчетность АО «О1 Пропертиз Финанс» сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

Численность сотрудников по состоянию на 31.12.2020 составила 3 человека.

Данные бухгалтерской отчетности приводятся в тысячах рублей.

Приказ об учетной политике № 12-14 от 31.12.2014. Приказом № б/н от 31.12.2019 действие учетной политики распространено на 2020 год.

2.1. Финансовые вложения

Учет финансовых вложений ведется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет финансовых вложений» ПБУ 19/02, утвержденным Приказом Минфина РФ от 10.12.02. № 126н.

Заемщик	Срок возврата займа	Сальдо на 31.12.2020 (тыс. руб.)
EAGLEMAN LIMITED		
Местонахождение: <i>9 Джуанну Кранидиоти, 2 этаж, офис/квартира 210, п.и. 1065, Никосия, Кипр</i>		47 476 145,04
Дог. займа № LA-O1PF-EGL-05-10-15 от 05.10.2015 г. (13,25%)	31.12.2020	12 030 092,22
Дог. займа № LA-O1PF-EGL-22-05-17 от 22.05.2017 г.	14.05.2024	10 849 828,06
Дог. займа № LA-O1PF-EGL-31-01-17 от 31.01.2017 г.	23.01.2026	24 446 985,87
Договор займа № LA-O1PF-EGL-22-05-17/1 от 01.01.2020	14.05.2024	149 238,89
Estelle Holding Limited		
Местонахождение: <i>Стасину 8, Фотос Фотиадос Бизнес Центр, 4 этаж, 4 этаж, квартира 402,1060, Никосия, Кипр</i>		7 594 657,00
Договор уступки CES/O1PF от 29.12.2020	29.03.2026	7 166 461,60
Договор уступки MYS/EST от 29.12.2020	29.03.2026	428 195,40
КРУГОЗОР БИЗНЕС ЦЕНТР (КИПР) ЛИМИТЕД		
Местонахождение: <i>Спиру, Киприану 18, 2 этаж, 1075, Никосия, Кипр</i>		1 720 437,79

Договор займа № WLS-SPR-06-02-12 от 06.02.2012г. (Уступка) руб.	30.09.2024	1 720 437,79
ЛЕ ФОРТАКО ЛИМИТЕД		
Местонахождение: <i>Спиру, Киприану 18, 2 этаж, 1075, Никосия, Кипр</i>		1 062 168,32
Дог.займа № WLS-SKP-06-02-12 от 06.02.2012 (РУБ) (уступка)	30.09.2024	1 062 168,32
Итого		57 853 408,15

Сумма курсовых разниц, повлиявшая на рублевый эквивалент финансовых вложений, выраженных в валюте составила – 8 469 754,97 тыс. руб.

Способ оценки финансовых вложений на конец отчетного периода

ПБУ 19.32 Оценка финансовых вложений на конец отчетного периода производится в зависимости от принятого способа оценки финансовых вложений при их выбытии, т.е.:

- по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений;

2.2. Займы и кредиты

Учет расходов по займам и кредитам ведется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расходов по займам и кредитам» ПБУ 15/2008, утвержденным Приказом Минфина РФ от 06.10.08. № 107н.

Сумма выплаченного купонного дохода по облигационным займам в 2020 году составила – 3 027 128,20 тыс. руб.

Способ списания дополнительных расходов по займам

ПБУ 15.8

Дополнительные расходы по займам:

- списываются в полной сумме в отчетном периоде, в котором были произведены указанные расходы;

Основным направлением деятельности Общества является - капиталовложения в ценные бумаги. В 2013 году Общество выпустило и разместило процентные документарные неконвертируемые облигации на предъявителя с обязательным централизованным хранением серии 01 с возможностью досрочного погашения по требованию владельцев и по усмотрению эмитента. Информация о произведенной эмиссии в соответствии с Федеральным законом «О рынке ценных бумаг» № 39-ФЗ от 22.04.1996 (в редакции от 23.07.2013), является обязательной для опубликования, подробно с проспектом эмиссии можно ознакомиться на сайте Общества www.o1properties-finance.ru. Сумма облигационного займа составила – 6 000 000 000 руб.

Срок погашения Облигаций **1 820-й (Одна тысяча восемьсот двадцатый) день с даты размещения Облигаций - 02.08.2018.**

В срок, предусмотренный условиями размещения облигаций, Облигационный займ был погашен Обществом в полном объеме.

В 2015 году Общество выпустило и разместило биржевые неконвертируемые процентные документарные облигации на предъявителя серии БО-01 с обязательным централизованным хранением. Информация о произведенной эмиссии в соответствии с Федеральным законом «О рынке ценных бумаг» № 39-ФЗ от 22.04.1996 (в редакции от 23.07.2013), является обязательной для опубликования, подробно с проспектом эмиссии можно ознакомиться на сайте Общества www.o1properties-finance.ru. Сумма облигационного займа составила – 15 000 000 000 руб.

Срок погашения Облигаций **1 820-й (Одна тысяча восемьсот двадцатый) день с даты размещения Облигаций - 02.10.2020.**

14.09.2020 Обществом было принято решение о продлении срока погашения эмиссии до **27.09.2024** года. Изменения в решение о выпуске ценных бумаг были зарегистрированы ПАО Московская Биржа 18 ноября 2020 года.

В феврале 2017 года Общество выпустило и разместило биржевые неконвертируемые процентные документарные облигации на предъявителя серии БО-П01 с обязательным централизованным хранением. Сумма облигационного займа составила – 335 000 000 USD

Срок погашения Облигаций **1 456-й (Одна четыреста пятьдесят шестой) день с даты размещения Облигаций - 29.01.2021.**

В марте 2018 года были зарегистрированы изменения в условия размещения облигаций в рамках программы выпуска:

- 1. Новый Срок погашения Облигаций 3 276 (Три тысячи двести семьдесят шестой) день с даты размещения Облигаций - 23.01.2026.**
2. Новый курс по пересчету обязательств в рубли :
курс, равный официальному курсу доллара США по отношению к рублю, установленному Банком России на 08.02.2018 г. (56,9533), умноженному на валютный коэффициент, определяемый по следующей формуле:

Официальный курс евро по отношению к рублю, установленный Банком России на второй рабочий день, предшествующий дате погашения Биржевых облигаций/ дате выплаты купона
Биржевых облигаций

70,5310

Где 70,5310 это официальный курс евро по отношению к рублю, установленный Банком России на 08.02.2018.

При этом величина выплаты при погашении одной Биржевой облигации/ купонного дохода по одной Биржевой облигации в рублях Российской Федерации рассчитывается с точностью до второго знака после запятой (округление второго знака после запятой производится по правилам математического округления: в случае, если третий знак после запятой больше или равен 5, второй знак после запятой увеличивается на единицу, в случае, если третий знак после запятой меньше 5, второй знак после запятой не изменяется).

3. Новая Процентная ставка – Европейская межбанковская ставка предложения (EURIBOR) в евро за 6 месяцев на рабочий день, предшествующий дате начала купонного периода+2,2 процентных пункта.

Если EURIBOR в евро за 6 месяцев на рабочий день, предшествующий дате начала купонного периода < 0, то процентная ставка равна 2,2% годовых.

В мае 2017 года Общество выпустило и разместило биржевые неконвертируемые процентные документарные облигации на предъявителя серии БО-П02 с обязательным централизованным хранением. Сумма облигационного займа составила – 150 000 000 USD

Срок погашения Облигаций **1 456-й (Одна четыреста пятьдесят шестой) день с даты размещения Облигаций - 18.05.2021.**

В марте 2018 года были зарегистрированы изменения в условия размещения облигаций в рамках программы выпуска:

- 1. Новый Срок погашения Облигаций 2 548 (Две тысячи пятьсот сорок восьмой) день с даты размещения Облигаций - 14.05.2024.**
2. Новый курс по пересчету обязательств в рубли:
курс, равный официальному курсу доллара США по отношению к рублю, установленному Банком России на 08.02.2018 г. (56,9533), умноженному на валютный коэффициент, определяемый по следующей формуле:

Официальный курс евро по отношению к рублю, установленный Банком России на второй рабочий день, предшествующий дате погашения Биржевых облигаций/ дате выплаты купона Биржевых облигаций

70,5310

Где 70,5310 это официальный курс евро по отношению к рублю, установленный Банком России на 08.02.2018.

При этом величина выплаты при погашении одной Биржевой облигации/ купонного дохода по одной Биржевой облигации в рублях Российской Федерации рассчитывается с точностью до второго знака после запятой (округление второго знака после запятой производится по правилам математического округления: в случае, если третий знак после запятой больше или

равен 5, второй знак после запятой увеличивается на единицу, в случае, если третий знак после запятой меньше 5, второй знак после запятой не изменяется).

3. Новая Процентная ставка – Европейская межбанковская ставка предложения (EURIBOR) в евро за 6 месяцев на рабочий день, предшествующий дате начала купонного периода+2,2 процентных пункта.

Если EURIBOR в евро за 6 месяцев на рабочий день, предшествующий дате начала купонного периода < 0, то процентная ставка равна 2% годовых.

Исполнение обязательств по облигациям настоящего выпуска обеспечивается поручительством Частной акционерной компании с ограниченной ответственностью O1 ПРОПЕРТИЗ ЛИМИТЕД (O1 PROPERTIES LIMITED).

2.3. Оценочные обязательства

Оценочных обязательств в 2020 году нет.

2.4. Выручка, прочие доходы и расходы

Учет выручки и прочих доходов ведется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Доходы организации» ПБУ 9/99, утвержденным Приказом Минфина РФ от 06.05.99. № 32н.

Перечень поступлений, признаваемых прочими доходами организации

Наименование доходов	Сумма, тыс. руб.
Курсовые разницы	13 791 301,37
Проценты к получению	2 732 170,09
Прочие внереализационные расходы (доходы)	1 300,00
ИТОГО	16 524 771,46

Расходы, учтенные на счете 26 «Общехозяйственные расходы», ежемесячно списываются в полном объеме в дебет счета 90 «Продажи».

Расходы, признаваемые прочими расходами

Наименование расходов	Сумма, тыс. руб.
Банковские комиссии	1 229,71
Курсовые разницы	13 780 364,69
Проценты к уплате (принимаемые)	2 693 294,00
Прочие внереализационные расходы (доходы)	2 659,17
Итого	9 361 724,18

Информация о прочих доходах

ПБУ 9.18(1)

тыс. руб

Виды прочих доходов	2019	2020
Курсовые разницы	6 773 911,62	13 791 301,37
Проценты к получению	2 589 345,25	2 732 170,09
Прочие внереализационные расходы (доходы)	24,28	1 300,00
ИТОГО	9 363 281,15	16 524 771,46

Информация о прочих расходах

ПБУ 10.20-

Виды прочих расходов	2019	2020
Банковские комиссии	861,2	1 229,71
Курсовые разницы	6 808 155,04	13 780 364,69
Проценты к уплате (принимаемые)	2 551 169,35	2 693 294,00
Прочие внереализационные расходы (доходы)	1 537,52	2 659,17
Прочие внереализационные расходы (доходы) (НЕ принимаемые)	1,06	
Итого	9 361 724,18	9 361 724,18

Раскрытие информации о доходах и расходах в бухгалтерской отчетности.

Прочие доходы и связанные с ними прочие расходы, возникающие в результате одного и того же или аналогичного по характеру факта хозяйственной деятельности раскрываются в отчетности развернуто.

Данные строки 1250 Бухгалтерского баланса по состоянию на 31.12.2019 (362 тыс. руб.) и 31.12.2020 (483 тыс. руб.) соответствуют данным строк 4450 (483 тыс. руб.) и 4500 (362 тыс. руб.) Отчета о движении денежных средств соответственно на начало и конец 2020 года.

2.5 Информация о связанных сторонах

Информация о связанных сторонах раскрывается Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Информация о связанных сторонах» ПБУ 11/2008, утвержденным приказом Минфина РФ от 29.04.08 № 48н.

Вознаграждения, выплачиваемые основному управленческому персоналу

Вознаграждение основному управленческому персоналу в 2019 году - 720 т.р. в 2020 году этот показатель составил -331,9 т.р.

Перечень связанных сторон

1. Материнская компания - Частная акционерная компания с ограниченной ответственностью (МИСТОРЕЛЛА ТРЭЙДИНГ ЛИМИТЕД (MYSTORELLA TRADING LIMITED) владение 100%). Адрес местонахождения: Ethnikis Antistaseos, 23, 3rd floor, 3025, Limassol, Cyprus / Этникис Антистасеос, 23, 3 этаж, 3025, Лимассол, Кипр

2. Члены совета директоров

Состав членов совета директоров не сформирован.

3. Иные связанные стороны

№ п/п	Полное фирменное наименование (наименование для некоммерческой организации) или фамилия, имя, отчество	Место нахождения юридического лица или место жительства физического лица	Характер взаимоотношений, основание, в силу которого лицо
-------	--	--	---

	аффилированного лица	(указывается только с согласия физического лица)	признается связанным
1	2	3	4
1	Evdokia Georgiou / Евдокия Георгиу	Сведения не раскрываются	единственный директор МИСТОРЕЛЛА ТРЭЙДИНГ ЛИМИТЕД
2	Sotia Konstantinou / Сотия Константину	Сведения не раскрываются	единственный акционер МИСТОРЕЛЛА ТРЭЙДИНГ ЛИМИТЕД
3	EAGLEMAN LIMITED	Спиру Киприану 18, 2 этаж, 1075, Никосия, Кипр.	Зависимое общество
4	КРУГОЗОР БИЗНЕС ЦЕНТР (КИПР) ЛИМИТЕД	Спиру, Киприану 18, 2 этаж, 1075, Никосия, Кипр	Зависимое общество
5	ЛЕ ФОРТАКО ЛИМИТЕД	Спиру, Киприану 18, 2 этаж, 1075, Никосия, Кипр	Зависимое общество

Операции, проведенные со связанными сторонами
ПБУ 11.5/10/11/13

Таблица 1
(тыс. руб.)

Виды операций	Основное хозяйственное общество	Зависимые хозяйственные общества	Основной управленческий персонал
Реализация продукции, товаров (работ, услуг)			
Доходы от сдачи имущества в аренду			
Проценты по выданным займам		2 729 638, 53	
Безвозмездная помощь учредителя			
Прочие операции			

Незавершенные операции со связанными сторонами
ПБУ 11.5/10/11/13

Таблица 2
(тыс. руб.)

Виды операций	Основное хозяйственное общество	Зависимые хозяйственные общества	Основной управленческий персонал
На 31.12.2020			
Дебиторская задолженность			
Кредиторская задолженность			
Займы выданные, включая начисленные проценты		50 258 751, 15	

2.6 Отложенные налоги

Ведение бухгалтерского учета отложенных налогов осуществляется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль» ПБУ 18/02, утвержденным приказом Минфина РФ от 19.11.2002 № 114н.

Информация о постоянных налоговых обязательствах/активах и отложенных налогах

ПБУ

- 18.25 • условный расход (условный доход) по налогу на прибыль – 8 592 тыс. р.;
- постоянные и временные разницы, возникшие в отчетном периоде и повлекшие корректирование условного расхода (условного дохода) по налогу на прибыль в целях определения текущего налога на прибыль:

тыс. руб.

	Возникло	Погашено	на 31.12.2020
Вычитаемые временные разницы			
Расходы будущих периодов	3 126,15	6 252,30	
Итого	3 126,15	6 252,30	

- суммы постоянного налогового дохода (расхода), отложенного налогового актива и отложенного налогового обязательства;

тыс. руб.

	Возникло	Погашено	на 31.12.2020
Отложенные налоговые активы			
Расходы будущих периодов	625,23	1250,46	
Итого	625,23	1250,46	

Постоянные налоговые разницы возникли при учете расходов не принимаемых в целях налогообложения как не отвечающих требованиям п. 1 статьи 252 НК РФ.

2.7 Информация по сегментам

Информация по сегментам раскрывается Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Информация по сегментам» ПБУ 12/2010, утвержденным приказом Минфина РФ от 08.11.2010 № 143н.

Разделение деятельности по сегментам отсутствует.

2

3. ИЗМЕНЕНИЯ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ В 2020 ГОДУ

В связи с вступлением в силу с 2020 года редакции ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций» (утв. приказом Минфина России от 19.11.2002 № 114н) с изменениями, внесенными приказом Минфина России от 20.11.2018 № 236н Обществом с 01.01.2020г. были внесены следующие корректировки:

В Отчете о финансовых результатах за 2020 год были скорректированы показатели 2019 года.
тыс. руб.

№ строки	Было		№ строки	Стало	
2300	Прибыль(убыток) до налогообложения	-3 117	2300	Прибыль (убыток) до налогообложения	(3 117)
2410	Текущий налог на прибыль	-	2410	Налог на прибыль	623
2421	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	-	2411	в том числе: текущий налог на прибыль	
2430	Изменение отложенных налоговых обязательств	-	2412	отложенный налог на прибыль	623
2450	Изменение отложенных налоговых активов	623			
2400	Чистая прибыль(убыток)	-2 500	2400	Чистая прибыль (убыток)	-2 500

Событий после отчетной даты не имеется.

Генеральный директор



Мухометьярова Г.К.