



127473, г. Москва, ул. Краснопролетарская, д. 16, стр. 1
тел.: +7 (495) 775-22-00
почтовый адрес: 127473, г. Москва, а/я 31
e-mail: info@finexpertiza.ru | www.finexpertiza.ru

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА
о годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности
Акционерного общества
«О1 Пропертиз Финанс»
за 2021 год

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Акционерам АО «О1 Пропертиз Финанс»

МНЕНИЕ С ОГОВОРКОЙ

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

- бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2021 года;
- отчета о финансовых результатах за 2021 год;
- приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе:
 - отчета об изменениях капитала за 2021 год;
 - отчета о движении денежных средств за 2021 год;
 - пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая краткий обзор основных положений учетной политики.

По нашему мнению, за исключением возможного влияния вопросов 1 и 2, изложенных в разделе «Основание для выражения мнения с оговоркой» нашего заключения, прилагаемая годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Общества по состоянию на 31 декабря 2021 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2021 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации.

ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ВЫРАЖЕНИЯ МНЕНИЯ С ОГОВОРКОЙ

1.) Предыдущий аудитор бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества за 2020 год выразил модифицированное мнение в отношении бухгалтерской (финансовой) отчетности за указанный период. Основанием для выражения мнения с оговоркой являлось не представление результатов проверки на обесценение финансовых вложений Общества по состоянию на 31.12.2020. В результате чего аудитор не имел достаточных оснований для подтверждения обоснованности отражения в бухгалтерском учете и отчетности показателя, отраженного по строке 1170 «Финансовые вложения». Наше мнение в отношении бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2021 год также модифицировано по причине возможного влияния данного вопроса на показатели 2021 года и сопоставимых показателей за 2020 год.

2.) В состав дебиторской задолженности, отраженной по строке 1230 «Дебиторская задолженность» бухгалтерского баланса, по состоянию на 31 декабря 2021 и 2020 годов включены требования на общую сумму не менее 6 710 757 тыс. руб., которые являются сомнительными к получению. Резерв по сомнительным долгам относительно данной строки бухгалтерского баланса не начислен. Количественная оценка влияния данного искажения на указанный и связанные с ним показатели по состоянию на 31 декабря 2021 и 2020 годов, а также за 2021 и 2020 годы не может быть нами произведена с достаточной надежностью.

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами раскрыта в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (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 Международному кодексу этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости), 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 с оговоркой.

КЛЮЧЕВЫЕ ВОПРОСЫ АУДИТА

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

В дополнение к вопросам 1 и 2, изложенных в разделе «Основание для выражения мнения с оговоркой», мы определили указанные ниже вопросы как ключевые вопросы аудита, информацию о которых необходимо сообщить в нашем заключении.

Размещение долговых ценных бумаг - пояснение [2.3] к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в составе годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности

Мы выделили данный вопрос как ключевой вопрос аудита, поскольку величина размещенных Обществом долговых ценных бумаг (биржевые облигационные займы) в размере 48 049 770 тыс. руб. (47 591 564 тыс. руб. долгосрочные обязательства, 458 206 тыс. руб. - краткосрочные обязательства) по состоянию на 31.12.2021 года является существенной и составляет 86,6% от всего объема обязательств на отчетную дату.

Наши аудиторские процедуры включали:

Определение условий размещения биржевых облигационных займов, сроков их погашения. Также мы убедились в правильности применения расчетной ставки определения величины купонного дохода. Нами также были проанализированы своевременность и полнота хозяйственных операций по выплате купонного дохода на выборочной основе. Также установлено, что сроки погашения облигационных займов наступят в мае 2024 года, в сентябре 2024 года и январе 2026 года.

Нами установлено, что средства, полученные от размещения долговых ценных бумаг, были направлены на предоставление займов связанным сторонам.

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.

ПРОЧИЕ СВЕДЕНИЯ

Аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества за предыдущий отчетный период (2020 год) был проведен другим аудитором, который в аудиторском заключении 26.03.2021 выразил мнения с оговоркой в отношении вопроса 1, отраженного в разделе «Основание для выражения мнения с оговоркой» нашего заключения.

Мы обращаем внимание на обстоятельства, сложившиеся на дату выдачи нашего аудиторского заключения. С февраля 2022 года США, ЕС и ряд других стран вводят санкции против России, Россия вводит ответные санкции. Как следствие, наблюдается рост волатильности на фондовых и валютных рынках, а также значительное снижение курса рубля по отношению к доллару США и евро. Все это оказывает неблагоприятное воздействие на экономику России, что может оказать существенное

влияние на деятельность Общества в будущем. Данное влияние на текущую дату не может быть надежно определено.

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ РУКОВОДСТВА И ЛИЦ, ОТВЕЧАЮЩИХ ЗА КОРПОРАТИВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ, ЗА БУХГАЛТЕРСКУЮ (ФИНАНСОВУЮ) ОТЧЕТНОСТЬ

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление данной годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности в соответствии с правилами составления бухгалтерской 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, отвечающие 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 выпуске аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с МСА, всегда выявляет существенные искажения при их наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе этой годовой бухгалтерской отчетности.

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

- выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой 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 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, обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством Общества, 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 годовой 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;

- проводим оценку представления годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая 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, 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.

Лицо, действующее от лица аудиторской организации
на основании доверенности № ОБ/10122/22-ФЭ-29
от 01.01.2022 сроком до 30.06.2022;
руководитель аудита, по результатам которого выпущено
аудиторское заключение, (ОРНЗ 21606008321)



Т.А. Терехова

Аудиторская организация:

Общество с ограниченной ответственностью «ФинЭкспертиза»,

ОГРН 1027739127734,

127473, г. Москва, ул. Краснопролетарская, дом 16, строение 1, этаж 6, помещение I, комната 29,

член Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество» (СРО ААС),

ОРНЗ 12006017998

«30» марта 2022 г.

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2021 г.

Организация <u>Акционерное общество "О1 Пропертиз Финанс"</u>		Форма по ОКУД	Коды		
Идентификационный номер налогоплательщика		Дата (число, месяц, год)	0710001		
Вид экономической деятельности <u>Вложения в ценные бумаги</u>		по ОКПО	31	12	2021
Организационно-правовая форма / форма собственности <u>Непубличное акционерное общество</u> / <u>Собственность иностранных юридических лиц</u>		ИНН	63622501		
Единица измерения: в тыс. рублей		по ОКВЭД 2	7722696870		
Местонахождение (адрес) <u>643,125047,Москва г.,,,"Лесная ул,5, этаж 1,,,"дом,,</u>		по ОКОПФ / ОКФС	64.99.1		
		по ОКЕИ	12267	23	
			384		

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ДА НЕТ
 Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора
ООО "ФинЭкспертиза"

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	7708096662
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ОГРНИП	1027739127734

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 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	47 552 249	50 259 251	26 976 298
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	625
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	47 552 249	50 259 251	26 976 923
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
т5.1	Дебиторская задолженность	1230	7 926 637	8 231 106	778 272
т3.1	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	14 938 998
ОДДС	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	1 026	483	362
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	7 927 663	8 231 589	15 717 632
	БАЛАНС	1600	55 479 912	58 490 840	42 694 555

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	10 012	10 012	10 012
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
ОИК	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	251 994	231 979	197 626
	Итого по разделу III	1300	262 006	241 991	207 638
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
т5.3	Заемные средства	1410	47 591 564	50 296 816	26 827 057
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	47 591 564	50 296 816	26 827 057
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
т5.3	Заемные средства	1510	458 206	352 194	15 657 805
т5.3	Кредиторская задолженность	1520	7 168 136	7 599 840	2 055
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	7 626 343	7 952 034	15 659 860
	БАЛАНС	1700	55 479 912	58 490 840	42 694 555

Руководитель

(подпись)

Горбик Сергей
Владимирович

(расшифровка подписи)

17 марта 2022 г.

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2021 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

Коды		
0710002		
31	12	2021
63622501		
7722696870		
64.99.1		
12267	23	
384		

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по

ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
	Выручка	2110	1 672 602	2 732 170
т 6	Себестоимость продаж	2120	(1 628 249)	(2 693 294)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	44 353	38 876
	Коммерческие расходы	2210	-	-
т 6	Управленческие расходы	2220	(3 124)	(4 263)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	41 229	34 613
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	-
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	7 305 628	13 792 601
	Прочие расходы	2350	(7 321 801)	(13 784 254)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	25 056	42 960
	Налог на прибыль	2410	(6 191)	(8 592)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(6 191)	(7 967)
	отложенный налог на прибыль	2412	-	(625)
	Прочее	2460	1 150	(16)
	в том числе:			
	Чистая прибыль (убыток)	2400	20 015	34 352

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 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	20 015	34 352
	СПРАВОЧНО			
п3.7	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

(подпись)

Горбик Сергей
Владимирович

(расшифровка подписи)



17 марта 2022 г.

**Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2021 г.**

Коды		
0710004		
31	12	2021
63622501		
7722696870		
64.99.1		
12267		23
384		

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

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

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2019 г.	3100	10 012	-	-	-	197 626	207 638
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	34 352	34 352
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	34 352	34 352
переоценка имущества	3212	X	X	X	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	X	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
	3217	-	-	-	-	-	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
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
	3245	-	-	-	-	-	-
Величина капитала на 31 декабря 2020 г.	3200	10 012	-	-	-	231 979	241 991
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	20 015	20 015
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	20 015	20 015
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	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
	3317	-	-	-	-	-	-
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

	3345	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3300	10 012	-	-	-	-	-	-	-	-	251 994	-	262 006

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	Изменения капитала за 2020 г.		На 31 декабря 2020 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
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 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Чистые активы	3600	262 006	241 991	207 638



Горбик Сергей
Владимирович
(расшифровка подписи)

Руководитель
(подпись)

17 марта 2022 г.

**Отчет о движении денежных средств
за Январь - Декабрь 2021 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	2021
63622501		
7722696870		
64.99.1		
12267		23
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	1 959 200	5 821 306
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	-	-
займов выданных	4114	885 300	2 908 906
проценты по займам выданным	4115	1 073 900	2 912 400
прочие поступления	4119	-	-
Платежи - всего	4120	(1 958 657)	(5 821 185)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(8 352)	(5 707)
в связи с оплатой труда работников	4122	(448)	(334)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	(7 413)	(4 180)
в связи с погашением купонного дохода по облигационным займам	4125	(1 514 089)	(3 027 128)
кредитору по переводу долга	4126	(428 355)	(2 782 606)
прочие платежи	4129	-	(1 230)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	543	121
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	-	-
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	-	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
	4215	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	-	-
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	-	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	4225	-	-

прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	-	-

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	-	-
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	-	-
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
	4315	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	-	-
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	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	-	-
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	543	121
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	483	362
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	1 026	483
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

(подпись)

Горбик Сергей
Владимирович

(расшифровка подписи)

17 марта 2022 г.

**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		Убыток от обесценения	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения		
			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 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5110	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5101	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5111	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.		На 31 декабря 2020 г.	
		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
Всего	5120	-	-	-	-
в том числе:	5121	-	-	-	-

1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Всего	5130	-	-	-
в том числе:	5131	-	-	-

1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период			На конец периода	
			первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы	Поступило	Выбыло		первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы за период
						первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы		
НИОКР - всего	5140	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-
	5150	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5141	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-
	5151	за 2020 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	принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР	
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 2021 г.	-	-	-	-	
	5170	за 2020 г.	-	-	-	-	
в том числе:	5161	за 2021 г.	-	-	-	-	
	5171	за 2020 г.	-	-	-	-	
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5180	за 2021 г.	-	-	-	-	
	5190	за 2020 г.	-	-	-	-	
в том числе:	5181	за 2021 г.	-	-	-	-	
	5191	за 2020 г.	-	-	-	-	



Руководитель _____
 (подпись)
 Горбик Сергей
 Владимирович
 (расшифровка подписи)

17 марта 2022 г.

2. Основные средства
2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация	Поступило	Выбыло объектов		Переоценка	Первоначальная стоимость	накопленная амортизация	
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация				
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5210	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5201	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5211	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5230	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5221	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5231	за 2020 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 2021 г.	-	-	-	-	
	5250	за 2020 г.	-	-	-	-	
в том числе:	5241	за 2021 г.	-	-	-	-	
	5251	за 2020 г.	-	-	-	-	

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

Наименование показателя	Код	за 2021 г.	за 2020 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 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 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	-	-	-



Горбик Сергей
Владимирович
(расшифровка подписи)

Руководитель
(подпись)

17 марта 2022 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 коррек- тировка	Поступило	выбыло (погашено)		начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная коррек- тировка
						первоначальная стоимость	накопленная коррек- тировка				
Долгосрочные - всего	5301	за 2021 г.	50 259 251	-	-	-	(3 590 402)	-	-	47 552 249	-
	5311	за 2020 г.	26 976 298	-	-	(7 594 157)	30 877 110	-	-	50 259 251	-
в том числе:											
Займы выданные	5302	за 2021 г.	50 259 251	-	(885 300)	-	(2 705 102)	-	-	47 552 249	-
	5312	за 2020 г.	26 976 298	-	-	(7 594 157)	30 877 110	-	-	50 259 251	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5315	за 2020 г.	14 938 998	-	-	-	(14 938 998)	-	-	-	-
в том числе:											
Займы выданные	5306	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5316	за 2020 г.	14 938 998	-	-	-	(14 938 998)	-	-	-	-
Финансовых вложений - итого	5300	за 2021 г.	50 259 251	-	-	-	(3 590 402)	-	-	47 552 249	-
	5310	за 2020 г.	41 915 296	-	-	(7 594 157)	15 938 112	-	-	50 259 251	-

3.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге - всего	5320	-	-	-
в том числе:				
5321				
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5325	-	-	-
в том числе:				
5326				
5329				
Иное использование финансовых вложений		-	-	-



Горбик Сергей
Владимирович
(расшифровка подписи)

Руководитель _____
(подпись)

17 марта 2022 г.

4. Запасы

4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года				Изменения за период				На конец периода		
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	поступления и затраты	выбыло		оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	
							себе-стоимость	резерв под снижение стоимости					убытков от снижения стоимости
Запасы - всего	5400	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5420	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	X	-	-	-
в том числе: Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5421	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Готовая продукция	5402	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5422	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары для перепродажи	5403	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5423	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5424	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5425	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочие запасы и затраты	5406	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5426	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5507	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5527	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

4.2. Запасы в залоге

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 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 _____
 (подпись)

Горбик Сергей
 Владимирович
 (расшифровка подписи)

17 марта 2022 г.

5. Дебиторская и кредиторская задолженность
5.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период										На конец периода	
			На начало года		поступление		выбыло	восста- новление резерва	перевод из долго- в краткосроч- ную задолжен- ность	перевод из дебитор- ской в кре- диторскую задолжен- ность	перевод из кредитор- ской в де- биторскую задолжен- ность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнитель- ным долгам	
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнитель- ным долгам	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления								погаше- ние
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2021 г.	7 594 157	-	-	(883 400)	-	-	-	-	-	6 710 757	-	
	5521	за 2020 г.	-	-	7 594 157	-	-	-	-	-	-	7 594 157	-	
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5522	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Авансы выданные	5503	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5523	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Прочая	5504	за 2021 г.	7 594 157	-	-	(883 400)	-	-	-	-	-	6 710 757	-	
	5524	за 2020 г.	-	-	7 594 157	-	-	-	-	-	-	7 594 157	-	
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5505	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-	
	5525	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-	
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	5510	за 2021 г.	636 949	-	637 057	(58 126)	-	-	-	-	-	1 215 880	-	
	5530	за 2020 г.	778 272	-	119 304	(264 429)	-	-	-	-	-	636 949	-	
Авансы выданные	5511	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5531	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Прочая	5512	за 2021 г.	369	-	-	(2)	-	-	-	-	-	367	-	
	5532	за 2020 г.	515	-	241	(387)	-	-	-	-	-	369	-	
Итого	5513	за 2021 г.	636 581	-	637 057	(58 124)	-	-	-	-	-	1 215 513	-	
	5533	за 2020 г.	777 758	-	119 063	(264 042)	-	-	-	-	-	636 581	-	
Итого	5514	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-	
	5534	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-	
Итого	5500	за 2021 г.	8 231 106	-	637 057	(941 526)	-	-	X	-	-	7 926 637	-	
	5520	за 2020 г.	778 272	-	7 713 461	(264 429)	-	-	X	-	-	8 231 106	-	

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.		На 31 декабря 2020 г.		На 31 декабря 2019 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 поставщиками 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	поступление			выбыло			перевод из долгосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	Остаток на конец периода
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность				
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2021 г.	50 296 816	-	2 278 021	-	(4 983 273)	-	-	-	-	47 591 564	
	5571	за 2020 г.	26 827 057	-	11 097 154	-	(2 627 395)	-	15 000 000	-	-	50 296 816	
в том числе:													
кредиты	5562	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5572	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
займы	5563	за 2021 г.	50 296 816	-	2 278 021	-	(4 983 273)	-	-	-	-	47 591 564	
	5573	за 2020 г.	26 827 057	-	11 097 154	-	(2 627 395)	-	15 000 000	-	-	50 296 816	
прочая	5564	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5574	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5555	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	
	5575	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2021 г.	7 952 034	-	780	-	(2 704 245)	-	-	-	-	7 626 342	
	5580	за 2020 г.	15 659 860	-	10 994 744	-	(3 702 570)	-	(15 000 000)	-	-	7 952 034	
в том числе:													
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2021 г.	1 381	-	8	-	(165)	-	-	-	-	235	
	5581	за 2020 г.	2 053	-	1 018	-	(1 689)	-	-	-	-	1 381	
авансы полученные	5562	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5582	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2021 г.	3 802	-	11	-	(2 571)	-	-	-	-	1 439	
	5583	за 2020 г.	2	-	-	-	(2)	-	-	-	-	3 802	
кредиты	5564	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5584	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
займы	5565	за 2021 г.	352 194	-	2 379 328	-	(2 273 315)	-	-	-	-	458 206	
	5585	за 2020 г.	657 805	-	3 395 267	-	(3 700 879)	-	(15 000 000)	-	-	352 194	
прочая	5566	за 2021 г.	7 594 657	-	7 594 657	-	(428 195)	-	-	-	-	7 166 462	
	5586	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7 594 657	
	5567	за 2021 г.	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	
	5587	за 2020 г.	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	
Итого	5550	за 2021 г.	58 248 850	-	2 278 801	-	(7 687 518)	-	X	-	-	55 217 906	
	5570	за 2020 г.	42 486 917	-	22 091 898	-	(6 329 965)	-	X	-	-	58 248 850	

5.4. Просроченная кредиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Всего	5590	-	-	-
в том числе:				
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5591	-	-	-
расчеты с покупателями и заказчиками	5592	-	-	-
	5593	-	-	-



Руководитель _____ (подпись)
 Горбик Сергей Владимирович
 (расшифровка подписи)

17 марта 2022 г.

6. Затраты на производство

Наименование показателя	Код	за 2021 г.	за 2020 г.
Материальные затраты	5610	-	-
Расходы на оплату труда	5620	352	255
Отчисления на социальные нужды	5630	106	77
Амортизация	5640	-	-
Прочие затраты	5650	1 630 917	2 697 225
Итого по элементам	5660	1 631 375	2 697 557
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	1 631 375	2 697 557



Руководитель _____
 (подпись)

Горбик Сергей
 Владимирович
 (расшифровка подписи)

17 марта 2022 г.

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 2021 год

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Полное наименование Общества: Акционерное общество «О1 Пропертиз Финанс», сокращенное наименование АО «О1 Пропертиз Финанс» (далее – Общество), ОГРН 1097746593394, зарегистрировано по адресу: 125047, г. Москва, улица Лесная, д. 5, этаж. 1, далее - Общество, тел/факс +7 (495) 644-16-80

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 – 64.99.1)

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

Уставный капитал был сформирован в 2009 году и составил 12 тыс.руб. 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 тыс.руб. (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.

Общество не имеет обособленных подразделений (филиалов, представительств).

Общество осуществляет следующие виды деятельности:

- Вложения в ценные бумаги (код ОКВЭД2 64.99.1)

Единоличным исполнительным органом Общества является генеральный директор Горбик Сергей Владимирович, До 02 сентября 2021 года Исполнительным органом Общества являлась Мухометьярова Галия Кульбаевна.

Общество не имеет лицензий

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

Общество подлежит обязательному аудиту.

Аудитором бухгалтерской отчетности за 2021 год является Общество с ограниченной ответственностью «ФинЭкспертиза» (ОГРН 1027739127734, ИНН 7708096662), являющееся членом Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество» (СРО ААС), ОГРН 12006017998; Юридический адрес: 127473, г. Москва, ул. Краснопролетарская, дом 16, строение 1, этаж 6, помещение I, комната 29; телефон, факс: (495) 775-2200, (495) 775-2201; адрес электронной почты: www.finexpertiza.ru; info@finexpertiza.ru

Настоящие пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2021 год, подготовленной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

2. Существенные элементы Учетной политики и представления информации в бухгалтерской отчетности

Нормативно-правовая база подготовки бухгалтерской отчетности

При ведении бухгалтерского учета АО «О1 Пропертиз Финанс» руководствовались 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, действующими положениями по бухгалтерскому учету и рабочим планом счетов, сформированным на основе Плана счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций и Инструкции по его применению, утвержденных приказом Минфина России от 31.10.2000 г. № 94н. В случае если по конкретному вопросу ведения бухгалтерского учета в федеральных стандартах бухгалтерского учета не установлены способы ведения бухгалтерского учета, то Общество разрабатывает соответствующий способ исходя из требований, установленных законодательством Российской Федерации о бухгалтерском учете, федеральными и (или) отраслевыми стандартами.

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

Численность персонала Общества по состоянию на 31 декабря 2021, 31.12.2020 и 31.12.2019 составила 1 человек.

Данные бухгалтерской отчетности приводятся в тысячах рублей. Отрицательные показатели приведены в круглых скобках.

ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ

2.1. Финансовые вложения

При первоначальном признании финансовые вложения оцениваются по фактическим затратам на их приобретение.

Финансовые вложения, по которым можно определить текущую рыночную стоимость, на конец отчетного периода переоцениваются по текущей рыночной стоимости. Разница между оценкой финансовых вложений на текущую отчетную дату и предыдущей их оценкой относится на прочие расходы и доходы.

К финансовым вложениям, по которым их текущая рыночная стоимость не определяется, относятся:

- предоставленные другим организациям займы (процентные),
- дебиторская задолженность, приобретенная на основании уступки права требования.

Иные финансовые вложения, по которым текущая рыночная стоимость не определяется, отражаются при выбытии по первоначальной стоимости каждой единицы.

Доходы и расходы по операциям с финансовыми вложениями отражаются в составе доходов и расходов в соответствии с пунктом 5 Положения по бухгалтерскому учету «Доходы организации» ПБУ 9/99 и ПБУ 10/99 «Расходы организации».

Финансовые вложения (код строки 1170 бухгалтерского баланса) на 31.12.2021, 31.12.2020, 31.12.2019, тыс. руб.:

Заемщик	Срок возврата займа	на 31.12.2021	на 31.12.2020	на 31.12.2019
EAGLEMAN LIMITED				

Местонахождение: 9 Джианну Кранидиоти, 2 этаж, офис/квартира 210, п.и. 1065, Никосия, Кипр		37 174 835	39 881 838	41 915 296
Договоры займа в рублях:				
Дог. займа № LA-O1PF-EGL-05-10-15 от 05.10.2015, процентная часть займа	31.12.2025	4 435 935	4 435 785	14 938 998
Договор займа № LA-O1PF-EGL-22-05-17/1 от 01.01.2020	14.05.2024	147 339	149 239	0
Договоры займа в валюте:				
Дог. займа № LA-O1PF-EGL-31-01-17 от 31.01.2017 г.	23.01.2026	22 573 296	24 446 986	18 580 735
Валюта USD		335 916 669	335 916 669	335 916 669
Дог. займа № LA-O1PF-EGL-22-05-17 от 22.05.2017 г.	14.05.2024	10 018 265	10 849 828	8 395 563
Валюта USD		149 083 331	149 083 331	149 083 331
Estelle Holding Limited				
Местонахождение: Стасину 8, Фотос Фотиадос Бизнес Центр, 4 этаж, 4 этаж, квартира 402,1060, Никосия, Кипр		7 594 807	7 594 807	-
Договор уступки CES/O1PF от 29.12.2020, руб.	29.03.2026	7 166 461	7 166 462	-
Договор уступки MYS/EST от 29.12.2020, руб.	29.03.2026	428 345	428 345	-
КРУГОЗОР БИЗНЕС ЦЕНТР (КИПР) ЛИМИТЕД				
Местонахождение: Спиру, Киприану 18, 2 этаж, 1075, Никосия, Кипр		1 720 438	1 720 438	-
Договор займа № WLS-SPR-06-02-12 от 06.02.2012г. (Уступка) руб.	30.09.2024	1 720 438	1 720 438	-
ЛЕ ФОРТАКО ЛИМИТЕД				
Местонахождение: Спиру, Киприану 18, 2 этаж, 1075, Никосия, Кипр		1 062 168	1 062 168	-
Дог. займа № WLS-SKP-06-02-12 от 06.02.2012 (руб., уступка)	30.09.2024	1 062 168	1 062 168	
Итого		47 552 249	50 259 251	41 915 296

Курс \$ США на 31.12.2021г. – 74,2926 руб.

Курс EUR на 31.12.2021г. - 84,0695руб.

Сумма курсовых разниц, повлиявшая на рублевый эквивалент финансовых вложений, выраженных в валюте составила 5 677 тыс. руб.

2.2. Дебиторская задолженность

В составе дебиторской задолженности представлена информация о выданных беспроцентных займах и начисленных, не оплаченных процентных доходах.

2.3. 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.

Общество признает обязательство по биржевым неконвертируемым процентным документарным облигациям при фактическом поступлении денежных средств.

Купонный доход облигационным займам по выпущенным долговым ценным бумагам отражается в составе расходов исходя из условий выпуска ценных бумаг.

Сумма выплаченного купонного дохода по Биржевым облигациям в 2021 году составила: 1 514 089 тыс. руб., в 2020 году: 3 027 128 тыс. руб.

В Отчете о финансовых результатах (ОФР) начисленный купонный доход по Биржевым облигациям признается расходами и отражается по стр. 2120 «Себестоимость продаж»

Дополнительные расходы по займам:

- затраты, связанные с выпуском Биржевых облигаций, а также дополнительные расходы, связанные с обслуживанием долга (кроме купонного дохода), в том числе банковские комиссии, агентские вознаграждения за поддержку вторичного рынка выпущенных ценных бумаг, учитываются Обществом в полной сумме в том отчетном периоде, когда эти затраты были фактически произведены.

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 тыс.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 тыс.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 (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.

Долгосрочные заемные средства (код стр. 1410 «Заемные средства» бухгалтерского баланса: долгосрочные биржевые неконвертируемые процентные документарные облигации, основной долг) на 31.12.2021, 31.12.2020, 31.12.2019, тыс. руб.:

Заемщик	Срок погашения	на 31.12.2021	на 31.12.2020	на 31.12.2019
Биржевые облигации в рублях:				
Выпуск № 4B02-01-71827-Н от 13.08.2015 г.	27.09.2024	15 000 000	15 000 000	-
штук		15 000 000	15 000 000	-
Биржевые облигации в валюте:				
Выпуск № 4B02-01-71827-Н-001P от 25.01.2017	23.01.2026	22 511 698	24 380 275	18 530 029
Валюта USD		335 000 000	335 000 000	335 000 000
штук		335 000	335 000	335 000
Выпуск № 4B02-02-71827-Н-001P от 12.05.2017	14.05.2024	10 079 866	10 916 541	8 297 028
Валюта USD		150 000 000	150 000 000	150 000 000
штук		150 000	150 000	150 000
ИТОГО по стр. 1410 «Заемные средства» ББ		47 591 564	50 296 816	26 827 057

Краткосрочные заемные средства - (код стр. 1510 «Заемные средства» бухгалтерского баланса: краткосрочная часть основного долга: биржевые неконвертируемые процентные документарные облигации, купонный доход) на 31.12.2021, 31.12.2020, 31.12.2019, тыс. руб.:

Заемщик	Срок погашения	на 31.12.2021	на 31.12.2020	на 31.12.2019
Итого по стр. 1510 «Заемные средства» бухгалтерского баланса				
Выпуск № 4B02-01-71827-Н от 13.08.2015 г., основной долг, руб.	менее 12 мес. после отчетной даты	-	-	15 000 000
Купонный доход	менее 12 мес. после отчетной даты	458 206	352 194	657 805

2.4. Оценочные обязательства

Оценочные обязательства в 2021 и 2020 годах отсутствуют.

2.5. 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.

Выручкой по обычным видам деятельности признаются полученные доходы в форме процентов от выдачи займов, поскольку основным видом деятельности Общества являются вложения в ценные бумаги согласно пункта 1 настоящих Пояснений (код по ОКВЭД – 64.99.1).

Общество применяет в бухгалтерском учете метод определения выручки от оказания услуг в соответствии с допущением временной определенности фактов хозяйственной деятельности (принцип начисления).

1. Выручка по обычным видам деятельности

Выручка по стр. 2110 Отчета о финансовых результатах (ОФР) имеет следующую структуру, (тыс. руб.):

№ п/п	Наименование показателя	2021	2020
1	2	3	4
1	Процентный доход по займам выданным	1 672 602	2 732 170
Итого выручка по стр. 2110 ОФР		1 672 602	2 732 170

В Отчете о финансовых результатах (ОФР) процентный доход по займам выданным признается выручкой и отражается по стр. 2110 «Выручка»

2. Расходы по обычным видам деятельности

Себестоимость по видам затрат (тыс. руб.)

№ п/п	Наименование показателя	2021	2020
1	2	3	4
1	купонный доход по Биржевым облигациям	(1 628 249)	(2 693 294)
Итого себестоимость по стр. 2120 ОФР		(1 628 249)	(2 693 294)

В Отчете о финансовых результатах (ОФР) начисленный купонный доход по Биржевым облигациям признается расходами и отражается по стр. 2120 «Себестоимость продаж»

Прочие доходы Общества, тыс. руб.:

Наименование прочих доходов	2021	2020
Курсовые разницы	7 305 628	13 791 301
Прочие внереализационные	-	1 300
Итого прочие доходы	7 305 628	13 792 601

Прочие расходы Общества, тыс. руб.:

Прочие расходы	2021	2020
Курсовые разницы	(7 311 304)	(13 780 364)
Банковские комиссии	(723)	(1 230)
Прочие внереализационные расходы	(3 874)	-
Убыток/Прибыль прошлых лет (Прин. в НУ)	(5 898)	(2 659)
Итого	(7 321 801)	(13 784 254)

Раскрытие информации о прочих доходах и прочих 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.

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.

2.7. Налог на прибыль

Расшифровка строки 2410 «Налог на прибыль» Отчета о финансовых результатах, тыс. руб.

Наименование показателя	строка ОФР	2021	2020
Прибыль до налогообложения по бухгалтерскому учету	2 300	25 056	42 960
ставка налога на прибыль		20%	20%

Условный расход по налогу	-	(5 011)	(8 592)
отложенный налог на прибыль	2412	(1 180)	625
текущий налог на прибыль	2411	(6 191)	(7 967)

2.8. Информация о прибыли на акцию

Величина средневзвешенного количества обыкновенных акций в обращении, использованная при расчете прибыли/базовой прибыли на акцию составила:

в 2021 году 100 120 шт.

в 2020 году 100 120 шт.

Величина базовой прибыли, приходящейся на акцию:

в 2021 году 166,79 руб./акция

в 2020 году 343 руб./акция

2.9. Изменения в учетной политике и исправление ошибок

Изменения в учетной политике с 01 января 2021 года

В учетную политику на 2021 год Обществом не вносились изменения и дополнения, которые существенным образом повлияли бы на сопоставимые показатели финансовой (бухгалтерской) отчетности за 2020 год.

Корректировки в отчетности за 2021 год показателей за 2020 год

1. Бухгалтерский баланс

В Бухгалтерском балансе по графе «на 31.12.2020» финансовые вложения по беспроцентной части займа переквалифицированы в дебиторскую задолженность для целей более экономически обоснованного представления информации. Изменения представлены в таблице, тыс.руб.:

Наименование показателя	Код стр. баланса	графа «на 31.12.2020»		
		значение до корректировки	сумма корректировки	значение после корректировки
1	2	3	4	5=3+ 4
Финансовые вложения	1170	57 853 408	-7 594 157	50 259 251
Итого по разделу I	1100	57 853 408	-7 594 157	50 110 012
Дебиторская задолженность	1230	636 949	7 594 157	8 231 106
Итого по разделу II	1200	637 432	7 594 157	8 231 589

2. Отчет о финансовых результатах (ОФР), показатели за 2020 год

В ОФР за 2021 год по графе «за январь – декабрь 2020» проценты по займам выданным переквалифицированы в выручку, а купонный доход по Биржевым облигациям) переквалифицирован в себестоимость продаж для целей более экономически обоснованного представления информации о текущей (обычной) деятельности Общества.

Изменения ОФР представлены в таблице, тыс.руб.:

Наименование показателя	Код стр. ОФР	графа «за январь – декабрь 2020»		
		значение до корректировки	сумма корректировки	значение после корректировки
1	2	3	4	5=3+ 4
Себестоимость продаж	2120	-	2 732 170	2 732 170
Процентный доход по займам выданным				
Проценты к получению	2320	2 732 170	(2 732 170)	-
Себестоимость продаж				
Начисленный купонный доход по Биржевым облигациям	2120	-	(2 693 294)	(2 693 294)
Проценты к уплате	2330	(2 693 294)	2 693 294	-

3. Отчет о движении денежных средств (ОДДС), показатели за 2020 год

В 2021 году внесены изменения в ОДДС за 2021 год в графе «за январь - декабрь 2020»: информация о денежных потоках о возврате предоставленных займов - перенесена из раздела «Денежные потоки от инвестиционных операций» в раздел «Денежные потоки от текущих операций» для целей более экономически обоснованного представления информации о текущей (обычной) деятельности Общества. Изменения представлены в таблице, (тыс. руб.):

Отчет о движении денежных средств/ наименование показателя	графа «за январь - декабрь 2020»			
	код стр. ОДДС	до корректировки	сумма корректировки	с учетом корректировки
1	2	3	4	5= 3 + 4
Денежные потоки от текущих операций:				
Поступления - всего	4110	-	5 821 307	5 821 307
займы выданные	4114	-	2 908 906	2 908 906
проценты по займам выданным	4115	-	2 912 400	2 912 400
Платежи - всего	4120	(11 451)	(5 809 734)	(5 821 185)
в связи с погашением купонного дохода по Биржевым облигациям	4125	-	(3 027 128)	(3 027 128)
кредитору по переводу долга	4126	-	(2 782 606)	(2 782 606)
Денежные потоки от инвестиционных операций:				
Поступления - всего	4210	2 908 906	(2 908 906)	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	2 908 906	(2 908 906)	-
Платежи - всего	4220	-2 782 606	2 782 606	-
кредитору по переводу долга	4223	(2 782 606)	2 782 606	-
Денежные потоки от финансовых операций:				
Платежи - всего	4320	-3 027 128	3 027 128	-
в связи с погашением купонного дохода по Биржевым облигациям	4324	-3 027 128	3 027 128	-

2.10. Информация о забалансовых счетах:

Общество арендует помещение под офис, информация представлена в таблице:
(счет 001 «Арендованные основные средства»)

№ договора	Адрес	Арендодатель	Срок аренды
Договор субаренды нежилого помещения № б/н № 11.132.04.15631/19 от 15.04.2019	119021, Москва г	АО «КВАРТАЛ 674-675»	30.11.2020 01.11.2022

2.11. 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.

Бенефициарным владельцем Общества по состоянию на 31.12.2021г является Sotia Konstantinou/ Сотия Константину (Республика Кипр)

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 аффилированного лица	Место нахождения юридического лица или место жительства физического лица (указывается только с согласия физического лица)	Характер взаимоотношений, основание, в силу которого лицо 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

Исполнение обязательств по всем выпускам облигаций обеспечивается поручительством Частной акционерной компании с ограниченной ответственностью «O1 ПРОПЕРТИЗ ЛИМИТЕД» (O1 PROPERTIES LIMITED).

Операции, проведенные со связанными сторонами

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	-	1 209 325	-
Безвозмездная помощь учредителя	-	-	-
Прочие операции	-	-	-

Незавершенные операции со связанными сторонами

Таблица 2
(тыс.руб.)

Виды операций	Основное хозяйственное общество	Зависимые хозяй-ственные общества	Основной управленческий персонал
На 31.12.2021	-	-	-
Дебиторская задолженность	-	-	-
Кредиторская задолженность	-	-	-
Займы выданные, включая начисленные проценты	-	46 668 199	-

Вознаграждения, выплачиваемые основному управленческому персоналу

Вознаграждение основному управленческому персоналу в 2021 году составило 351,7 тыс.руб., в 2020 году 331,9 тыс.руб.

2.12. 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.

2.13. События после отчетной даты

С февраля 2022 года США, ЕС и ряд других стран вводят санкции против России, Россия вводит ответные санкции. Как следствие, наблюдается рост волатильности на фондовых и валютных рынках, а также значительное снижение курса рубля по отношению к доллару США и евро. Все это оказывает неблагоприятное воздействие на экономику России.

2.14. Развитие ситуации с коронавирусной инфекцией

С декабря 2019 года в мире наблюдается вспышка Коронавирусной инфекции (COVID-2019). Правительство и Центральный банк РФ принимают оперативные меры, направленные на снижение экономического влияния коронавирусной инфекции и волатильности на глобальных финансовых и сырьевых рынках. Руководство Общества следит за развитием текущей ситуации и предпринимает необходимые меры.

Генеральный директор

17.03.2022

Горбик С. В.

