

АО «О1 Пропертиз Финанс»

**Финансовая отчетность
в соответствии с Международными
стандартами финансовой отчетности за 2020 год
и аудиторское заключение**

Содержание

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

ФИНАНСОВАЯ ОТЧЕТНОСТЬ

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

Примечания к финансовой отчетности

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ	2
ОТВЕТСТВЕННОСТЬ АУДИТОРА ЗА АУДИТ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ	3
1 Общие сведения о Компании и ее деятельности.....	10
2 Экономическая среда, в которой Компания осуществляет свою деятельность	10
3 Основные положения учетной политики.....	11
4 Важные расчетные оценки и профессиональные суждения в применении учетной политики	18
5 Применение новых или пересмотренных стандартов и разъяснений.....	19
6 Займы выданные	20
7 Денежные средства и их эквиваленты.....	20
8 Акционерный капитал.....	21
9 Выпущенные долговые ценные бумаги	21
10 Торговая и прочая кредиторская задолженность и прочие обязательства	22
11 Финансовые доходы и финансовые расходы.....	23
12 Условные и договорные обязательства.....	23
13 Налог на прибыль	24
14 Управление финансовыми рисками	25
15 Управление капиталом.....	26
16 Справедливая стоимость финансовых инструментов	27
17 Расчеты и операции со связанными сторонами	28
18 События после окончания отчетного периода	29

Исх № 1172 от 28.04.2021

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Акционерам АО «О1 Пропертиз Финанс»

МНЕНИЕ

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

- отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2020 года;
- отчета о совокупном доходе за 2020 год;
- отчета об изменениях в капитале за 2020 год;
- отчета о движении денежных средств за 2020 год;
- примечаний к финансовой отчетности, включая краткий обзор основных положений учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая финансовая отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Общества по состоянию на 31 декабря 2020 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2020 год в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО).

ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ВЫРАЖЕНИЯ МНЕНИЯ

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

КЛЮЧЕВЫЕ ВОПРОСЫ АУДИТА

Ключевые вопросы аудита – это вопросы, которые, согласно нашему профессиональному суждению, являлись наиболее значимыми для нашего аудита годовой 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.

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

Мы обратили внимание на данную область, в связи с существенностью займов, выданных связанной стороне.

Мы проанализировали выполнение связанной стороной обязательств по уплате процентов и возврату займов. Мы установили, что сумма выданных займов практически идентична сумме облигационных займов, полученные средства по которым были направлены на выдачу рассматриваемых займов. Мы также установили, что по указанным облигационным займам выступает поручителем 100% материнская компания той связанной стороны, которой выданы займы.

СУЩЕСТВЕННАЯ НЕОПРЕДЕЛЕННОСТЬ В ОТНОШЕНИИ НЕПРЕРЫВНОСТИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Мы обращаем внимание на подраздел «Существенная неопределенность в отношении непрерывности деятельности» раздела 1 Примечаний к прилагаемой финансовой отчетности, в котором указано, что на 31 декабря 2020 года, на 31 декабря 2019 года сумма чистых активов АО «О1 Пропертиз Финанс» оказалась меньше величины уставного капитала на 10 278 521 тыс. рублей и на 972 103 тыс. рублей соответственно. Убыток за 2020 год составил 9 306 418 тыс.руб. (за 2019 год прибыль 27 266 тыс.руб.) Основной причиной возникших в отчетном периоде убытков является начисление резерва по обесценению займов выданных (Примечание 6). Как отмечается в разделе 1 Примечаний, данные события или условия, указывают на наличие существенной неопределенности, которая может вызвать значительные сомнения в способности АО «О1 Пропертиз Финанс» продолжать непрерывно свою деятельность. Руководство полагает, что Компания будет продолжать свою деятельность непрерывно в ближайшие 12 месяцев. Мы не выражаем модифицированного мнения в связи с этим вопросом.

ПРОЧАЯ ИНФОРМАЦИЯ

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

Наше мнение о прилагаемой 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 прилагаемой 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 прилагаемой финансовой отчетностью или нашими знаниями, полученными в ходе аудита, и не содержит ли прочая информация иных возможных существенных искажений. Если на основании проведенной нами работы мы приходим к выводу о том, что такая прочая информация содержит существенное искажение, мы обязаны сообщить об этом факте.

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ РУКОВОДСТВА И ЛИЦ, ОТВЕЧАЮЩИХ ЗА КОРПОРАТИВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ, ЗА ФИНАНСОВУЮ ОТЧЕТНОСТЬ

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

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

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

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ АУДИТОРА ЗА АУДИТ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ

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

Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе этой финансовой отчетности.

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

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

Мы осуществляем информационное взаимодействие с лицами, 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, 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, мы определяем вопросы, которые были наиболее значимыми для аудита финансовой отчетности за текущий период и, следовательно, являются ключевыми вопросами аудита.

Мы описываем эти вопросы в нашем аудиторском заключении, кроме случаев, когда публичное раскрытие информации об этих вопросах запрещено законом или нормативным актом или когда в крайне редких случаях мы приходим к выводу о том, что информация о каком-либо вопросе не должна быть сообщена в нашем заключении, так как можно обоснованно предположить, что отрицательные последствия сообщения такой информации превысят общественно значимую пользу от ее сообщения.

Руководитель задания по аудиту, по результатам которого
выпущено аудиторское заключение,
действует на основании доверенности № ОБ/240820/21-ФЭ-39
от 24.08.2020 сроком до 30.06.2021



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

« 28 » Апреля 2021 г.

АО «О1 Пропертиз Финанс»
Отчет о финансовом положении

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	Прим.	31 декабря 2020 года	31 декабря 2019 года
АКТИВЫ			
Внеоборотные активы			
Займы выданные	6	40 058 057	21 877 577
Отложенный налоговый актив	13	2 627 567	293 057
Итого внеоборотные активы		42 685 624	22 170 634
Оборотные активы			
Займы выданные	6	532 731	15 443 367
Авансы выданные		369	517
Прочая дебиторская задолженность		-	304
Денежные средства и их эквиваленты	7	484	362
Итого оборотные активы		533 584	15 444 550
ИТОГО АКТИВОВ		43 219 208	37 615 184
ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Долгосрочные обязательства			
Торговая и прочая кредиторская задолженность и прочие обязательства	10	7 594 459	-
Выпущенные долговые ценные бумаги	9	45 030 791	22 528 973
Итого долгосрочные обязательства		52 625 250	22 528 973
Краткосрочные обязательства			
Выпущенные долговые ценные бумаги	9	857 315	16 046 249
Задолженность по налогу на прибыль		3 744	-
Торговая и прочая кредиторская задолженность и прочие обязательства		1 408	2 053
Итого краткосрочных обязательств		862 467	16 048 302
ИТОГО ОБЯЗАТЕЛЬСТВА		53 487 717	38 577 275
СОБСТВЕННЫЕ СРЕДСТВА			
Акционерный капитал	8	10 012	10 012
Дополнительный взнос акционера		52 377	52 377
Нераспределенная прибыль		(10 330 898)	(1 024 480)
Собственные средства, причитающиеся акционерам Компании		(10 268 509)	(962 091)
ИТОГО СОБСТВЕННЫЕ СРЕДСТВА		(10 268 509)	(962 091)
ИТОГО ОБЯЗАТЕЛЬСТВА И СОБСТВЕННЫЕ СРЕДСТВА		43 219 208	37 615 184

Утверждено для выпуска Генеральным Директором и подписано от его имени 29 Апреля 2021 г.




 Мухометьярова Г.К., Генеральный Директор

АО «О1 Пропертиз Финанс»
Отчет о совокупном доходе

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	Прим.	12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2020 года	12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2019 года
Финансовые доходы	11	3 791 733	3 251 847
Финансовые расходы	11	(15 416 583)	(3 210 675)
Общие, административные и прочие расходы		(8 163)	(7 080)
(Убыток)/Прибыль до налогообложения		(11 633 013)	34 092
Налог на прибыль	13	2 326 595	(6 826)
(УБЫТОК)/ПРИБЫЛЬ ЗА ПЕРИОД		(9 306 418)	27 266
Итого совокупный (убыток)/доход за период		(9 306 418)	27 266
Прибыль, причитающаяся:		(9 306 418)	27 266
- Акционерам Компании			
Итого совокупный доход, причитающийся:		(9 306 418)	27 266
- Акционерам Компании			

Мухометьярова Г.К., Генеральный Директор



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

(в тысячах российских рублей)	Принадлежит акционерам Компании				Итого	Итого собственных средств
	Акционерный капитал	Дополнительный взнос акционера	Нераспределенная прибыль			
Остаток на 31 декабря 2018 года	12	52 377	(1 051 746)	(999 357)	(999 357)	
Увеличение уставного капитала	10 000	-	-	10 000	10 000	
Итого операции с собственником	10 000	-	-	10 000	10 000	
Прибыль за период	-	-	27 266	27 266	27 266	
Итого совокупный доход, отраженный за 2019 год	-	-	27 266	27 266	27 266	
Остаток на 31 декабря 2019 года	10 012	52 377	(1 024 480)	(962 091)	(962 091)	
Прибыль за период	-	-	(9 306 418)	(9 306 418)	(9 306 418)	
Итого совокупный доход, отраженный за 2020 год	-	-	(9 306 418)	(9 306 418)	(9 306 418)	
Остаток на 31 декабря 2020 года	10 012	52 377	(10 330 898)	(10 268 509)	(10 268 509)	

Мухометьярова Г.К., Генеральный Директор



АО «О1 Пропертиз Финанс»
Отчет о движении денежных средств

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	Прим.	2020 год	2019 год
Прибыль до налогообложения		(11 633 013)	34 092
В том числе:			
Финансовые расходы	11	15 416 583	3 210 675
Финансовые доходы	11	(3 791 733)	(3 251 847)
Движение денежных средств от операционной деятельности до изменений оборотного капитала		(8 163)	(7 080)
Выдача займов связанным сторонам		(2 783 121)	(9 500)
Поступления по займам выданным от связанных сторон		2 908 906	-
Проценты полученные от связанных сторон		2 912 400	2 562 477
Изменения по предоплатам		764	(365)
Изменения по торговой и прочей кредиторской задолженности		644	(115)
Изменения в оборотном капитале		3 039 593	2 552 497
Налог на прибыль уплаченный		(4 180)	(3 423)
Чистые денежные средства, полученные от операционной деятельности		3 027 250	2 541 994
Движение денежных средств в финансовой деятельности			
Купонный доход выплаченный		(3 027 128)	(2 552 013)
Взнос учредителя		-	10 000
Чистые денежные средства, использованные в финансовой деятельности		(3 027 128)	(2 542 013)
Чистое увеличение денежных средств и их эквивалентов		122	(19)
Денежные средства и их эквиваленты на начало периода		362	381
Денежные средства и их эквиваленты на конец периода	7	484	362

Мухометьярова Г.К. Генеральный Директор



1 Общие сведения о Компании и ее деятельности

Настоящая финансовая отчетность подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (далее - "МСФО") за год, закончившийся 31 декабря 2020 года, для компании АО «О1 Пропертиз Финанс» (далее – «Компания»).

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

По состоянию на 31 декабря 2020 года Mystorella Trading Limited являлась непосредственной материнской компанией, которая владела 100% акций. Акционером материнской компании является Сотия Константину / Sotia Konstantinou.

До 2 июля 2013 года единственным акционером Компании был г-н Баринов А.В.

Основная деятельность. Основным видом деятельности Компании в Российской Федерации является капиталовложения в ценные бумаги.

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

Существенная неопределенность в отношении непрерывности деятельности

На 31 декабря 2020 года и на 31 декабря 2019 года сумма чистых активов оказалась меньше величины уставного капитала Общества на 10 278 521 тыс. рублей и на 972 103 тыс. рублей соответственно. Убыток за 2020 год составил 9 306 418 тыс.руб. (за 2019 год прибыль 27 266 тыс.руб.) Основной причиной возникших в отчетном периоде убытков является начисление резерва по обесценению займов выданных (Примечание 6). Данные события или условия указывают на наличие существенной неопределенности, которая может вызвать значительные сомнения в способности Компании продолжать непрерывно свою деятельность. Руководство полагает, что Компания будет продолжать свою деятельность непрерывно в ближайшие 12 месяцев.

2 Экономическая среда, в которой Компания осуществляет свою деятельность

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

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

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

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

В результате событий выше в течение 2020г:

- Официальный курс доллара США, устанавливаемый Банком России, повысился с 61,9057 рублей за доллар США по состоянию на 31 декабря 2019 года до 73,8757 рублей за доллар США на 31 декабря 2020 года;
- Ключевая ставка ЦБ РФ в 2019 году снизилась с 6,25 % по состоянию на 31 декабря 2019 года до 4,25 % на 31 декабря 2020 года;
- Активность банковского кредитования снизилась, поскольку банки продолжали переоценивать бизнес-модели своих заемщиков и их способность противостоять возросшей волатильности обменных курсов. По-прежнему ограничен доступ к международным финансовым рынкам для привлечения финансирования для ряда организаций;
- В 2020 году Fitch Ratings сохранил кредитный рейтинг России на уровне «BBB», Standard & Poor's сохранил рейтинг России на уровне «BBB-», Moody's Investors Service на уровне «Baa3». Standard & Poor's сохранило «стабильный» прогноз кредитного рейтинга России на уровне «BBB-» и сохранило суверенный рейтинг России на инвестиционном уровне. Fitch Ratings установило прогноз на уровне «стабильного» и сохранило суверенный рейтинг России на инвестиционном уровне;
- Финансовые рынки по-прежнему характеризуются отсутствием стабильности, частыми и существенными изменениями цен, и увеличением спредов по торговым операциям.

После 31 декабря 2020 года:

- обменный курс ЦБ РФ колебался в диапазоне 72,9619 рублей до 77,7730 рублей за доллар США.

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

3 Основные положения учетной политики

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

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

3 Основные положения учетной политики (продолжение)

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

Затраты по сделке, непосредственно связанные с приобретением финансовых активов или финансовых обязательств, оцениваемых по справедливой стоимости через прибыли и убытки, признаются немедленно в составе прибылей и убытков.

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

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

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

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

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

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

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

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

- исходные данные Уровня 1 представляют собой не требующие корректировок котировки идентичных активов или обязательств на активных рынках, к которым Компания имеет доступ на дату оценки;

3 Основные положения учетной политики (продолжение)

- исходные данные Уровня 2, не являются котировками, определенными для Уровня 1, но которые наблюдаемы на рынке для актива или обязательства либо напрямую, либо косвенно; и
- исходные данные Уровня 3 представляют собой ненаблюдаемые исходные данные по активу или обязательству.

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

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

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

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

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

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

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

- фактическое или ожидаемое значительное ухудшение внешнего (если имеется) или внутреннего кредитного рейтинга финансового инструмента;

3 Основные положения учетной политики (продолжение)

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

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

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

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

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

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

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

3 Основные положения учетной политики (продолжение)

Метод эффективной процентной ставки. Метод эффективной процентной ставки – это метод для расчета амортизированной стоимости финансового актива или обязательства и распределения процентных доходов в течение соответствующего периода. Эффективная процентная ставка – это ставка, используемая для дисконтирования ожидаемых будущих

денежных поступлений или платежей в течение ожидаемого срока существования финансового актива или обязательства, или более короткого периода в случаях, когда это применимо.

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

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

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

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

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

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

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

3 Основные положения учетной политики (продолжение)

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

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

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

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

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

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

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

3 Основные положения учетной политики (продолжение)

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

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

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

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

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

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

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

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

3 Основные положения учетной политики (продолжение)

Комиссионные доходы по организации сделок для третьих сторон, например, приобретение кредитов, акций и других ценных бумаг или покупка или продажа компаний, полученные при совершении указанных операций, отражаются по завершении сделки. Комиссионные доходы по управлению инвестиционным портфелем и прочие управленческие и консультационные услуги отражаются в соответствии с условиями договоров об оказании услуг, как правило, пропорционально затраченному времени. Комиссионные доходы по управлению активами

инвестиционных фондов отражаются пропорционально объему оказанных услуг в течение периода оказания данной услуги. Этот же принцип применяется в отношении услуг, связанных с управлением имуществом, финансовым планированием, и в отношении депозитарных услуг, которые оказываются на постоянной основе в течение продолжительного периода времени.

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

Аренда.

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

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

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

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

4 Важные расчетные оценки и профессиональные суждения в применении учетной политики

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

4 Важные расчетные оценки и профессиональные суждения в применении учетной политики (продолжение)

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

Налоговое законодательство. Налоговое, валютное и таможенное законодательство Российской Федерации допускает возможность различных толкований. См. Примечание 12.

Первоначальное признание операций со связанными сторонами. В ходе своей обычной деятельности Компания проводит операции со связанными сторонами. В соответствии с МСФО (IFRS) 9, финансовые инструменты должны первоначально отражаться по справедливой стоимости. При отсутствии активного рынка для таких операций для того, чтобы определить, осуществлялись операции по рыночным или нерыночным процентным ставкам, используются профессиональные суждения. Основанием для суждения является ценообразование на аналогичные виды операций с несвязанными сторонами и анализ эффективной ставки процента. Условия в отношении операций со связанными сторонами отражены в Примечании 17.

5 Применение новых или пересмотренных стандартов и разъяснений

Следующие поправки и разъяснения, вступившие в силу с 1 января 2020 года, не оказали влияния на данную финансовую отчетность:

- Поправки к МСФО (IFRS) 3 – «Определение бизнеса»;
- Поправки к МСФО (IFRS) 7, МСФО (IFRS) 9, МСФО (IFRS) 17 и МСФО (IAS) 39 – «Реформа базовой процентной ставки»;
- Поправки к МСФО (IAS) 1 и МСФО (IAS) 8 – «Определение существенности»;
- «Концептуальные основы представления финансовых отчетов»

Опубликован ряд новых стандартов и разъяснений, которые являются обязательными для годовых периодов, начинающихся с 1 января 2020 года или после этой даты, и которые Компания не применила досрочно:

- СФО (IFRS) 17 «Договоры страхования»
- Поправки к МСФО (IAS) 1 – «Классификация обязательств как краткосрочных или долгосрочных»
- Поправки к МСФО (IFRS) 3 – «Ссылки на Концептуальные основы»
- Поправки к МСФО (IAS) 16 – «Основные средства: поступления до использования по назначению»
- Поправки к МСФО (IAS) 37 – «Обременительные договоры –затраты на исполнение договора»
- Поправка к МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты»
- Поправки к МСФО (IFRS) 10 и (IAS) 28

Компания планирует принять применимые стандарты и разъяснения к использованию после вступления в силу, существенного влияния на финансовую отчетность не ожидается.

АО «О1 Пропертиз Финанс»
Примечания к финансовой отчетности за 2020 год

6 Займы выданные

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	31 декабря 2020 года	31 декабря 2019 года
Займы, выданные связанным сторонам (в долларах США) - долгосрочная часть (Прим. 17)	30 712 913	22 751 224
Займы, выданные связанным сторонам (в российских рублях) - долгосрочная часть (Прим. 17)	12 281 603	-
Займы, выданные третьим лицам (в российских рублях) - долгосрочная часть	10 382 577	-
Резерв по обесценению выданных займов –долгосрочная часть	(13 319 036)	(873 647)
Займы, выданные связанным сторонам (в российских рублях) - краткосрочная часть (Прим. 17)	-	15 446 928
Займы, выданные связанным сторонам (в долларах США) - краткосрочная часть (Прим. 17)	761 721	613 146
Резерв по обесценению выданных займов - краткосрочная часть	(228 990)	(616 707)
Итого займы выданные	40 590 788	37 320 944

Компания предоставила займы по ставкам 6,1 % годовых в рублях, со сроком погашения до 2024-2026 г.

Компания предоставила займы в долларах США по ставке 6,1%, со сроком погашения до 2024-2026 г.

Займы не являются просроченными.

Величина резерва по обесценению согласно МСФО (IFRS) 9 приведена в таблице ниже:

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	31 декабря 2020 года	31 декабря 2019 года
Остаток на 1 января	1 490 354	1 596 020
(Восстановление)/ увеличение резерва за период	12 057 672	(105 666)
Остаток на 31 декабря	13 548 026	1 490 354

Информация о расчетной справедливой стоимости займов приведена в Примечании 16. Информация по операциям со связанными сторонами представлена в Примечании 17.

7 Денежные средства и их эквиваленты

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	31 декабря 2020 года	31 декабря 2019 года
Денежные средства на банковских счетах в рублях	484	362
Итого денежные средства и их эквиваленты	484	362

8 Акционерный капитал

	Количество обыкновенных акций, шт.	Номинальная стоимость, рублей	Итого, тысяч рублей
Остаток на 1 января 2019 года	120	100	12
Остаток на 31 декабря 2019 года	100 120	100	10 012
Остаток на 31 декабря 2020 года	100 120	100	10 012

Номинальный зарегистрированный выпущенный акционерный капитал Компании, сформированный в 2009 году, составляет 12 тыс. руб. 26 марта 2019 года Советом Директоров Компании было принято решение о дополнительном выпуске обыкновенных акций в размере 100 тыс. штук с номинальной стоимостью 100 руб. за одну акцию.

Общее количество обыкновенных акций по состоянию на 31 декабря 2020 года: 100 120 штук (31 декабря 2019 года: 100 120 штук) с номинальной стоимостью 100 руб. за одну акцию. Все выпущенные обыкновенные акции полностью оплачены. Каждая обыкновенная акция предоставляет право одного голоса.

9 Выпущенные долговые ценные бумаги

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	31 декабря 2020 года	31 декабря 2019 года
Долгосрочные выпущенные долговые ценные бумаги		
Облигации в долларах США	30 030 791	22 528 973
Рублевые облигации	15 000 000	-
Итого долгосрочные выпущенные долговые ценные бумаги	45 030 791	22 528 973
Краткосрочные выпущенные долговые ценные бумаги		
Облигации в долларах США	756 215	578 008
Рублевые облигации	101 100	15 468 241
Итого краткосрочные выпущенные долговые ценные бумаги	857 315	16 046 249
Итого выпущенные долговые ценные бумаги	45 888 106	38 575 222

Рублевые облигации на сумму 15 000 000 тыс. руб. (дата размещения 09.10.15 г., регистрационный номер №4B02-01-71827-Н от 13.08.2015, ЗАО "ФБ ММВБ") выпущены с купонным доходом по ставке 13% и должны быть погашены до 3 октября 2020 года. Выплата накопленного купонного дохода производится один раз в полгода. В сентябре 2020 года условия выпуска были изменены: купонный доход был снижен до 6%, срок продлен до 27 сентября 2024 года.

В феврале 2017 года Компания выпустила облигации в долларах США на сумму 335 000 тыс. долларов США (дата размещения 03.02.17г., регистрационный номер №4B02-01-71827-Н-001Р от 25.01.2017, ЗАО "ФБ ММВБ"). Облигации были выпущены с купонным доходом по ставке 7% и должны были быть погашены до 29 января 2021 года. Выплата накопленного купонного дохода производится один раз в полгода.

В марте 2018 года условия выпуска были изменены: купонный доход был снижен до Euribor + 2,2%; погашение займа предусмотрено в рублях по расчетному курсу, определяемому как текущий курс евро, умноженный на фиксированный валютный коэффициент; срок продлен до 23.01.2026г.

9 Выпущенные долговые ценные бумаги (продолжение)

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

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

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	31 декабря 2020 года	31 декабря 2019 года
Займ облигационный 335 млн.долларов	24 605 060	18 698 651
Эффект от дисконтирования	(3 524 556)	(2 871 544)
Итого	21 080 504	15 827 107

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	31 декабря 2020 года	31 декабря 2019 года
Займ облигационный 150 млн.долларов	10 942 850	8 316 111
Эффект от дисконтирования	(1 236 348)	(1 036 237)
Итого	9 706 502	7 279 874

Гарантию на выплату облигаций предоставила компания O1 Properties Limited.

Информация о расчетной справедливой стоимости выпущенных долговых ценных бумаг приведена в Примечании 16.

10 Торговая и прочая кредиторская задолженность и прочие обязательства

На 31 декабря 2020 года в составе долгосрочной задолженности по строке «Торговая и прочая кредиторская задолженность и прочие обязательства» отражена непогашенная задолженность связанных сторон по договору уступки прав требования на сумму 7 594 459 тыс. рублей. Данная задолженность не является просроченной. Согласно условиям договора задолженность не будет истребована в течение года после отчетной даты.

11 Финансовые доходы и финансовые расходы

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	2020 год	2019 год
Процентный доход от займов выданных	3 371 237	3 146 181
Прочие финансовые доходы	1 300	-
Курсовые разницы	419 196	-
Корректировка резерва по займам выданным	-	105 666
Итого финансовые доходы	3 791 733	3 251 847
Процентные расходы по выпущенным долговым ценным бумагам	(3 358 910)	(3 125 356)
Резерв по займам выданным	(12 057 673)	-
Курсовые разницы	-	(85 319)
Итого финансовые расходы	(15 416 583)	(3 210 675)
Чистый финансовый доход, отраженный в отчете о совокупном доходе	(11 624 850)	41 172

Информация по операциям со связанными сторонами представлена в Примечании 17.

12 Условные и договорные обязательства

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

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

Руководство Компании полагает, что применяемые Компанией в 2020 году и предшествующие годы цены соответствуют рыночному уровню, и оно внедрило процедуры внутреннего контроля для выполнения новых требований законодательства по трансфертному ценообразованию.

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

12 Условные и договорные обязательства (продолжение)

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

Соблюдение условий кредитных договоров. По состоянию на 31 декабря 2020 года и 31 декабря 2019 года Компанией были соблюдены условия, предусмотренные кредитными договорами.

13 Налог на прибыль

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	31 декабря 2020 года	31 декабря 2019 года
Текущий налог	(7 915)	-
Отложенный налог	2 334 510	(6 826)
Налог на прибыль за период	2 326 595	(6 826)

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

Выверка относительно эффективной ставки налога представлена ниже:

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	31 декабря 2020 года	31 декабря 2019 года
Прибыль до налогообложения	(11 633 013)	34 092
Теоретический налог, начисленный по установленному курсу	2 326 603	(6 819)
- неуменьшаемые расходы и необлагаемые доходы	(8)	(7)
Налог на прибыль за период	2 326 595	(6 826)

Изменения в суммах отложенных налоговых активов и обязательств за период:

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	1 января 2019 года	Начисленный в отчете о совокупном доходе	31 декабря 2019 года	Начисленный в отчете о совокупном доходе	31 декабря 2020 года
Облигационные займы	(1 023 166)	241 239	(781 927)	(170 253)	(952 180)
Займы выданные	1 003 844	(227 555)	776 289	93 853	870 142
Резерв по займам выданным	319 204	(21 133)	298 071	2 411 533	2 709 605
Убытки прошлых лет	-	623	623	(623)	-
Итого отложенный налоговый актив/ (обязательство)	299 882	(6 826)	293 057	2 334 510	2 627 567

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

14 Управление финансовыми рисками

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

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

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

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

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

Если бы по состоянию на 31 декабря 2020 года процентные ставки были на 100 базисных пунктов выше (ниже), то прибыль до налогообложения за год была бы на 458 881 тыс. руб. ниже (выше) (31 декабря 2019 года: 385 752 (займы полученные) тыс. руб. ниже (выше)).

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

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

Приведенная ниже таблица показывает распределение обязательств по состоянию на 31 декабря 2020 года по договорным срокам, оставшимся до погашения. Суммы, раскрытые в таблице сроков погашения, представляют контрактные не дисконтированные денежные потоки. Эти не дисконтированные денежные потоки отличаются от суммы, включенной в отчет о финансовом положении, так как сумма, отраженная в отчете о финансовом положении, рассчитана на основе дисконтированных потоков денежных средств.

АО «О1 Пропертиз Финанс»
Примечания к финансовой отчетности за 2020 год

14 Управление финансовыми рисками (продолжение)

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

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	Балансовая стоимость	Договорные денежные потоки	До 1 года	от 1 до 5 лет	Свыше 5 лет
Выпущенные долговые ценные бумаги	45 888 106	52 425 861	1 533 916	30 868 741	20 023 204
Торговая и прочая кредиторская задолженность и прочие обязательства, за вычетом налогов, подлежащих уплате, и авансов полученных	7 595 866	7 595 866	1 407	7 594 459	-
Итого будущие платежи по финансовым обязательствам	53 483 972	60 021 727	1 535 323	38 463 200	20 023 204

Сопоставимая информация по состоянию на 31 декабря 2019 года:

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	Балансовая стоимость	Договорные денежные потоки	До 1 года	от 1 до 5 лет	Свыше 5 лет
Выпущенные долговые ценные бумаги	38 575 222	47 200 253	17 523 606	10 529 316	19 147 331
Торговая и прочая кредиторская задолженность и прочие обязательства, за вычетом налогов, подлежащих уплате, и авансов полученных	2 053	2 053	2 053	-	-
Итого будущие платежи по финансовым обязательствам	38 577 275	47 202 306	17 525 659	10 529 316	19 147 331

15 Управление капиталом

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

16 Справедливая стоимость финансовых инструментов

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

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

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

Доходы и расходы по производным финансовым инструментам включены в прочие операционные доходы, отраженные в составе прибылей и убытков за год. В течение 2020 и 2019 гг. не было перемещений производных финансовых инструментов и векселей из/в категорию 3 Уровня.

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

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

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

16 Справедливая стоимость финансовых инструментов (продолжение)

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

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	31 декабря 2020 года		31 декабря 2019 года	
	Справедливая стоимость	Балансовая стоимость	Справедливая стоимость	Балансовая стоимость
Займы выданные (Уровень 3)	50 864 475	40 590 788	39 343 592	37 320 944
Денежные средства и их эквиваленты (Уровень 2)	484	484	362	362
Выпущенные долговые ценные бумаги (Уровень 3)	(46 512 485)	(45 888 106)	(39 106 815)	(38 575 222)
Торговая и прочая кредиторская задолженность (Уровень 3)	(7 595 866)	(7 595 866)	(2 053)	(2 053)

17 Расчеты и операции со связанными сторонами

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

Остатки по операциям со связанными сторонами представлены ниже:

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	31 декабря 2020 года	31 декабря 2019 года
	Компании, находящиеся под существенным влиянием Контролирующего акционера	Компании, находящиеся под существенным влиянием Контролирующего акционера
Займы выданные (Прим. 6)	30 312 037	37 320 944
Долгосрочная торговая и прочая кредиторская задолженность и обязательства (Прим. 10)	7 594 459	-

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

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	2020 год	2019 год
	Компании, находящиеся под существенным влиянием Контролирующего акционера	Компании, находящиеся под существенным влиянием Контролирующего акционера
Финансовые доходы (Прим. 11)	3 365 923	3 146 181

Гарантию на выплату облигаций предоставила компания O1 Properties Limited. В феврале 2021 года Moody's Investors Service повысило долгосрочный кредитный рейтинг гарантора по выплате облигаций O1 Properties Limited на одну ступень – с "Caa3" до "Caa2".

За 2020 и 2019 выплат управленческому персоналу не было.

18 События после окончания отчетного периода

Начиная с 31 декабря 2020 года и до даты выпуска настоящей отчетности в Компании других событий, которые могут существенно повлиять на финансовую отчетность, кроме изменения рейтинга, описанного в Примечании 17, не произошло.