



**DELOVOY
PROFIL**

AUDIT
& CONSULTING
GROUP

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА
о годовой финансовой отчетности**

**Закрытого акционерного общества
«Ипотечный агент АИЖК 2011-2»
за 2017 год**

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Акционерам закрытого акционерного общества «Ипотечный агент АИЖК 2011-2»

МНЕНИЕ

Мы провели аудит прилагаемой годовой финансовой отчетности закрытого акционерного общества «Ипотечный агент АИЖК 2011-2» (ОГРН 1107746943721, 125171, Российская Федерация, г. Москва, Ленинградское шоссе, дом 16А, строение 1, этаж 8), состоящей из отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2017 года и отчетов о совокупном доходе, изменениях в капитале и движении денежных средств за 2017 год, а также примечаний к финансовой отчетности, состоящих из краткого обзора основных положений учетной политики и прочей пояснительной информации за 2017 год.

По нашему мнению, прилагаемая годовая финансовая отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение закрытого акционерного общества «Ипотечный агент АИЖК 2011-2» по состоянию на 31 декабря 2017 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2017 год в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности.

ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ВЫРАЖЕНИЯ МНЕНИЯ

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

Ключевые вопросы аудита

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

Ключевые вопросы аудита, информацию о которых следует сообщить в аудиторском заключении, отсутствуют.

Прочая информация

Руководство несет ответственность за прочую информацию. Прочая информация включает годовой отчет закрытого акционерного общества «Ипотечный агент АИЖК 2011-2» за 2017 год, но не включает годовую финансовую отчетность и наше аудиторское заключение о ней. Годовой отчет закрытого акционерного общества «Ипотечный агент АИЖК 2011-2» за 2017 год, предположительно, будет нам предоставлен после даты настоящего аудиторского заключения.

Наше мнение о годовой 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 финансовой отчетности наша обязанность заключается в ознакомлении с прочей информацией и рассмотрении при этом вопроса, имеются ли существенные несоответствия между прочей информацией и годовой финансовой отчетностью или нашими знаниями, полученными в ходе аудита, и не содержит ли прочая информация иные признаки существенных искажений.

Если на основании проведенной нами работы мы придем к выводу о том, что такая прочая информация содержит существенное искажение, мы обязаны будем сообщить об этом факте.

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ РУКОВОДСТВА И ЛИЦ, ОТВЕЧАЮЩИХ ЗА КОРПОРАТИВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ, АУДИРУЕМОГО ЛИЦА ЗА ГОДОВУЮ ФИНАНСОВУЮ ОТЧЕТНОСТЬ

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

При подготовке годовой финансовой отчетности руководство несет ответственность за оценку способности аудируемого лица 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 аудируемое лицо, 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 финансовой отчетности аудируемого лица.

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ АУДИТОРА ЗА АУДИТ ГОДОВОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ

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

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

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

- выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой финансовой отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;
- 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 аудируемого лица;
- оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность оценок и соответствующего раскрытия информации, подготовленного руководством аудируемого лица;
- делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица 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 аудируемого лица 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 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 аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;
- проводим оценку представления годовой финансовой отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая 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 аудируемого лица, 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 аудируемого лица, заявление о том, что мы соблюдали все соответствующие этические требования в отношении независимости и информировали это лицо обо всех взаимоотношениях и прочих вопросах, которые можно обоснованно считать оказывающими влияние на независимость аудитора, а в необходимых случаях – о соответствующих мерах предосторожности.

Руководитель задания по аудиту, по результатам которого составлено аудиторское заключение, Н. Н. Миронова.

Заместитель Директора Департамента
международного аудита и консалтинга



Разумовская Н.А.

Аудиторская организация:

Акционерное общество Аудиторская компания «ДЕЛОВОЙ ПРОФИЛЬ»,
ОГРН 1027700253129,
127015, г. Москва, ул. Вятская, дом 70, эт. 4, пом. II, ком. 1-20, 20А, 20Б,
член Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации «Содружество»,
ОРНЗ 11606087136

«26» апреля 2018 года

ФИНАНСОВАЯ ОТЧЕТНОСТЬ,

**подготовленная в соответствии с международными стандартами
финансовой отчетности (МСФО),
Закрытого акционерного общества
«Ипотечный агент АИЖК 2011-2»
за год, закончившийся 31 декабря 2017**

Содержание

ОТЧЕТ О СОВОКУПНОМ ДОХОДЕ.....	3
ОТЧЕТ О ФИНАНСОВОМ ПОЛОЖЕНИИ.....	4
ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ В КАПИТАЛЕ.....	5
ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ	6
ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ	7
1 Введение	7
2 Основа подготовки финансовой отчетности.....	9
3 Основные принципы учетной политики	13
4 Существенные учетные суждения и оценки.....	19
5 Процентные доходы	20
6 Процентные расходы	20
7 Прочие доходы	20
8 Административные расходы	21
9 Налог на прибыль	21
10 Денежные средства и их эквиваленты.....	21
11 Средства с ограниченным правом использования.....	22
12 Права (требования), в том числе удостоверенные закладными.....	22
13 Прочие краткосрочные активы	26
14 Облигации выпущенные.....	27
15 Акционерный капитал	29
16 Прибыль на акцию.....	29
17 Анализ по сегментам деятельности	30
18 Операции со связанными сторонами.....	31
19 Вознаграждения управленческому персоналу	32
20 Управление финансовыми рисками.....	32
21 Условные обязательства.....	39
22 Справедливая стоимость финансовых инструментов	39
23 События, произошедшие после отчетной даты.....	42

Отчет о совокупном доходе
за год, закончившийся 31 декабря 2017 года
(в тысячах российских рублей)

	Примечания	2017 год	2016 год
Процентные доходы	5	549 183	689 218
Процентные расходы	6	(593 736)	(622 690)
Чистые процентные доходы (расходы)		(44 553)	66 528
Чистые доходы (расходы) по курсовым разницам		-	(8)
Прочие доходы	7	9 222	6 598
Прочие расходы			
Операционные доходы и расходы		9 222	6 590
Административные расходы	8	(56 128)	(79 808)
Убыток до налогообложения		(91 459)	(6 690)
Текущий налог на прибыль		-	-
Чистый убыток		(91 459)	(6 690)
Прочий совокупный доход (расход)		-	-
Итого совокупный расход за период		(91 459)	(6 690)

Финансовая отчетность была одобрена к выпуску 24 апреля 2018 года.

Белая Оксана Юрьевна

Уполномоченный представитель ООО «ТМФ РУС»,
управляющей организации ЗАО «Ипотечный агент АИЖК
2011-2» по доверенности 17-16 РОА/ТМФ от 08.08.2016 г.

Прилагаемые примечания на страницах 7-42 являются неотъемлемой частью настоящей финансовой отчетности.

Отчет о финансовом положении
за год, закончившийся 31 декабря 2017 года
(в тысячах российских рублей)

	<i>Примечания</i>	<i>2017 года</i>	<i>2016 года</i>
АКТИВЫ			
Денежные средства и их эквиваленты	10	159 998	182 390
Денежные средства, ограниченные к использованию	11	197 584	185 447
Права (требования), в том числе удостоверенные залладными	12	3 882 861	5 015 782
Прочие краткосрочные активы	13	39 833	17 232
Итого активы		4 280 276	5 400 851
КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Обязательства			
Облигации выпущенные	14	3 724 872	4 752 596
Кредиторская задолженность		3 553	4 949
Прочие краткосрочные обязательства		28	24
		3 728 453	4 757 569
Собственный капитал			
Акционерный капитал	15	10	10
Резервный капитал		1	1
Нераспределенная прибыль		551 812	643 271
Итого собственный капитал		551 823	643 282
Итого капитал и обязательства		4 280 276	5 400 851

Финансовая отчетность была одобрена к выпуску 24 апреля 2018 года.

Белая Оксана Юрьевна

Уполномоченный представитель ООО «ТМФ РУС»,
управляющей организации ЗАО «Ипотечный агент АИЖК
2011-2» по доверенности 17-16 РОА/TMF от 08.08.2016 г.

Прилагаемые примечания на страницах 7-42 являются неотъемлемой частью настоящей финансовой отчетности.

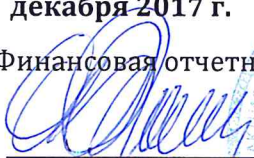
Отчет об изменениях в капитале

за год, закончившийся 31 декабря 2017 года

(в тысячах российских рублей)

	Акционерный капитал	Прочие компоненты капитала	Нераспределенная прибыль	Итого собственный капитал
Остаток по состоянию на 31 декабря 2015 г.	10	1	649 961	649 972
Совокупный расход	-	-	(6 690)	(6 690)
Остаток по состоянию на 31 декабря 2016 г.	10	1	643 271	643 282
Совокупный расход	-	-	(91 459)	(91 459)
Остаток по состоянию на 31 декабря 2017 г.	10	1	551 812	551 823

Финансовая отчетность была одобрена к выпуску 24 апреля 2018 года.


Белая Оксана Юрьевна

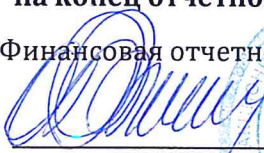
Уполномоченный представитель ООО «ТМФ РУС»,
управляющей организацией ЗАО «Ипотечный агент АИЖК
2011-2» по доверенности 17-16 РОА/ТМФ от 08.08.2016 г.

Прилагаемые примечания на страницах 7-42 являются неотъемлемой частью настоящей финансовой отчетности.

Отчет о движении денежных средств
за год, закончившийся 31 декабря 2017 года
(в тысячах российских рублей)

	Примечания	2017 год	2016 год
Денежные потоки от операционной деятельности			
Проценты полученные		552 759	681 564
Проценты выплаченные	14	(597 763)	(627 388)
Погашение по правам (требованиям)	12	1 017 375	1 135 379
Поступления от продаж прав (требований) по обратному выкупу		93 992	54 941
Прочие доходы полученные		4 411	2 239
Прочие расходы оплаченные		-	(8)
Административные расходы оплаченные		(57 332)	(79 226)
Чистый денежный поток от операционной деятельности до налога на прибыль		1 013 442	1 167 501
Уплаченный налог		-	-
Чистые денежные потоки от операционной деятельности		1 013 442	1 167 501
Денежные потоки от финансовой деятельности			
Облигации погашенные	14	(1 023 697)	(1 196 028)
Чистое поступление денежных средств от финансовой деятельности		(1 023 697)	(1 196 028)
Чистое уменьшение денежных средств и их эквивалентов		(10 255)	(28 527)
Денежные средства и их эквиваленты на начало года	10, 11	367 837	396 364
Денежные средства и их эквиваленты на конец отчетного периода	10, 11	357 582	367 837

Финансовая отчетность была одобрена к выпуску 24 апреля 2018 года.


Белая Оксана Юрьевна

Уполномоченный представитель ООО «ТМФ РУС»,
управляющей организации ЗАО «Ипотечный агент АИЖК
2011-2» по доверенности 17-16 РОА/ТМФ от 08.08.2016 г.

Прилагаемые примечания на страницах 7-42 являются неотъемлемой частью настоящей финансовой отчетности.

ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ

1 Введение

Основные виды деятельности

Основной деятельностью Закрытого акционерного общества «Ипотечный агент АИЖК 2011-2» (далее – Компания или «Ипотечный агент») является приобретение прав (требований), удостоверенных закладными (далее – права (требования)) по ипотечным кредитам для осуществления эмиссий выпуска облигаций с ипотечным покрытием, обслуживания этих выпусков облигаций и осуществления действий, связанных с выпуском, обращением и погашением облигаций с ипотечным покрытием.

Компания является ипотечным агентом на основании Федерального Закона от 11.11.2003 г. №152-ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах».

В соответствии с ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах» Ипотечный агент, как специализированная коммерческая организация, не может иметь штат сотрудников.

Ипотечный агент не вправе заключать возмездные договоры с физическими лицами и осуществлять виды предпринимательской деятельности, не предусмотренные ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах».

Высшим органом управления Компании является Общее собрание акционеров. Единоличным исполнительным органом Компании является ООО «ТМФ РУС». В соответствии с ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах» ведение бухгалтерского учета передано специализированной организации ООО «РМА Сервис».

Компания зарегистрирована в Российской Федерации 18.11.2010 в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 46 г. Москвы.

Юридический адрес Компании: 125171, Российская Федерация, г. Москва, Ленинградское шоссе, дом 16А, строение 1, этаж 8.

Компания осуществляет деятельность в России.

Основной источник финансирования Компании – размещение облигаций.

Доходы в виде имущества, включая денежные средства, и (или) имущественных прав, которые получены Компанией, будут предназначены в основном для:

- оплаты процентов по выпущенным облигациям с ипотечным покрытием владельцам или номинальным держателям данных облигаций;
- погашения, в том числе досрочного, облигаций с ипотечным покрытием в соответствии с условиями выпуска данных облигаций;
- расходов, связанных с обслуживанием ипотечного портфеля и облигаций;
- формирование необходимых средств для покрытия потенциальных рисков, связанных с приобретенным ипотечным портфелем.

В соответствии с Уставом основными видами деятельности Компании являются:

- приобретение Портфеля прав (требований);
- выпуск облигаций с ипотечным покрытием;
- начисление процентов по правам (требованиям) в конце каждого отчетного периода в соответствии с отчетами Сервисного агента;
- получение денежных средств по правам (требованиям) в оплату основного долга и начисленных процентов, пеней, включая досрочное погашение задолженности по правам (требованиям);

1 Введение (продолжение)

- начисление процентов по выпущенным облигациям с ипотечным покрытием и их выплата владельцам или номинальным держателям облигаций;
- реализация предмета залога по правам (требованиям) в случае неплатежеспособности заемщика и (или) получение страхового возмещения при наступлении страхового случая по Договору страхования;
- досрочное погашение облигаций;
- вступление в договорные отношения со специализированными организациями в связи с формированием и обслуживанием ипотечного покрытия, выпуском облигаций и их обслуживанием, и другими операциями, связанными с осуществлением уставной деятельности;
- продажа оставшихся непогашенными прав (требований) после погашения всех облигаций;
- другие не запрещенные законодательством Российской Федерации виды деятельности, необходимые для осуществления Компанией эмиссии и исполнения обязательств по облигациям с ипотечным покрытием, а также обеспечения и осуществления деятельности Компании как ипотечного агента.

Условия осуществления финансово-хозяйственной деятельности в Российской Федерации

Российская экономика подвержена влиянию рыночных колебаний и снижения темпов экономического развития в мировой экономике. Мировой финансовый кризис привел к возникновению неопределенности относительно будущего экономического роста, доступности финансирования, а также стоимости капитала, что может в будущем негативно повлиять на финансовое положение, результаты операций и экономические перспективы Компании.

Российская Федерация продолжает проявлять некоторые характеристики развивающегося рынка. Эти характеристики включают наличие валюты, которая не является свободно конвертируемой в большинстве стран вне Российской Федерации, ограничительный валютный контроль и относительно высокую инфляцию. Налоговое, валютное и таможенное законодательство Российской Федерации подвержено различающимся интерпретациями и изменениям, которые могут происходить часто.

Политическая и экономическая нестабильность, текущая ситуация с введением санкций, неопределенность и волатильность фондового рынка и другие риски оказали и могут продолжать оказывать влияние на российскую экономику. Будущее экономическое развитие Российской Федерации зависит от внешних факторов и мер внутреннего характера, предпринимаемых правительством для поддержания роста и внесения изменений в налоговую, юридическую и нормативную базу.

Развитие ситуации может отличаться от оценки руководства.

Данные события могут оказать в будущем существенное влияние на результаты деятельности и финансовое положение Компании, и в настоящее время сложно предположить, каким именно будет это влияние. Будущая экономическая и нормативно-правовая ситуация и ее влияние на результаты деятельности Компании могут отличаться от текущих ожиданий руководства. На способность заемщиков погашать задолженность перед Компанией могут повлиять также такие факторы, как падение реальных располагаемых доходов населения и снижение рентабельности в корпоративном секторе. Помимо этого, неблагоприятные изменения экономических

1 Введение (продолжение)

условий могут привести к снижению стоимости залогового обеспечения, удерживаемого по правам (требованиям).

Руководство Компании считает, что оно предпринимает надлежащие меры по поддержанию экономической устойчивости Компании в текущих условиях.

2 Основа подготовки финансовой отчетности

Общая часть

Настоящая финансовая отчетность за 2017 год, подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности («МСФО»).

В соответствии с законодательством Российской Федерации по бухгалтерскому учету (далее по тексту – «РСБУ»), Компания обязана вести бухгалтерский учет и составлять отчетность в российских рублях.

Настоящая финансовая отчетность основана на учетных данных Компании, сформированных по РСБУ, с учетом корректировок и переклассификации статей, которые необходимы для приведения ее в соответствие с МСФО.

Принципы оценки финансовых показателей

Прилагаемая финансовая отчетность подготовлена в соответствии с принципом учета по фактическим затратам.

Функциональная валюта и валюта представления данных финансовой отчетности

Национальной валютой Российской Федерации является российский рубль. Руководство Компании приняло решение использовать в качестве функциональной валюты Ипотечного агента российский рубль, так как это наилучшим образом отражает экономическую сущность большинства проводимых Компанией операций и обстоятельств, влияющих на ее деятельность.

Российский рубль является также валютой представления данных настоящей финансовой отчетности.

Все данные финансовой отчетности были округлены с точностью до целых тысяч рублей.

Принцип непрерывности деятельности

Настоящая финансовая отчетность была подготовлена исходя из допущения непрерывности деятельности, в соответствии с которым реализация активов и погашение обязательств происходит в ходе обычной деятельности. Настоящая отчетность не включает корректировки, которые необходимо было бы произвести в том случае, если бы Компания не могла бы продолжить дальнейшее осуществление финансово-хозяйственной деятельности в соответствии с принципом непрерывности деятельности.

Заявление о соответствии

Финансовая отчетность подготовлена Компанией в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности в редакции, опубликованной Советом по Международным стандартам финансовой отчетности и утвержденной к применению на территории РФ.

2 Основа подготовки финансовой отчетности (продолжение)

Новые и пересмотренные стандарты и интерпретации, вступившие в силу с 1 января 2017 г.

Стандарты, поправки и интерпретации к существующим стандартам, которые вступили в силу для годовых отчетных периодов, начинающихся с 1 января 2017 г.:

(а) «Инициатива в сфере раскрытия информации (поправки к МСФО (IAS) 7)»

Поправки требуют раскрытия информации, которая позволит пользователям финансовой отчетности оценить изменения в обязательствах, которые обусловлены финансовой деятельностью, включая изменения как связанные, так и не связанные с изменением денежных потоков.

Поправки вступают в силу в отношении годовых периодов, начинающихся 1 января 2017 года или после этой даты. Допускается досрочное применение.

Для выполнения новых требований по раскрытию информации Компания представила сверку сальдо обязательств на начало и на конец отчетного периода с раскрытием информации об изменениях, обусловленных финансовой деятельностью.

(б) Признание отложенных налоговых активов в отношении нереализованных убытков (поправки к МСФО (IAS) 12)»

Поправки разъясняют порядок учета отложенных налоговых активов в отношении нереализованных убытков, возникших по долговым инструментам, оцениваемым по справедливой стоимости.

Применение данных поправок не оказало существенного влияния на финансовую отчетность, поскольку Компания оценивает достаточность будущей налогооблагаемой прибыли способом, сопоставимым с указанным в поправках.

Вышеуказанные стандарты, поправки к стандартам и интерпретациям не оказали значительного влияния на финансовую отчетность Компании.

Стандарты, поправки и интерпретации к существующим стандартам, не вступившие в силу и не применяемые Компанией досрочно

Ниже представлены стандарты и интерпретации, которые были выпущены, но еще не вступили в силу на дату публикации отдельной финансовой отчетности Компании. Компания планирует применить эти стандарты после их вступления в силу.

МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты»

Опубликованный в июле 2014 года, в конечном итоге должен заменить собой МСФО (IAS) 39 «Финансовые инструменты: признание и оценка». Компания признает, что новый стандарт вносит значительные изменения в процесс учета финансовых инструментов и, вероятнее всего, окажет существенное влияние на финансовую отчетность. Компания не проводила оценку влияния данных изменений. Компания не намерена применять данный стандарт досрочно. Стандарт подлежит ретроспективному применению, за некоторыми исключениями, в отношении годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2018 года или позднее.

В июле 2014 года Совет по МСФО опубликовал окончательную версию МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты», которая включает в себя все этапы проекта по финансовым инструментам и заменяет МСФО (IAS) 39 «Финансовые инструменты: признание и оценка», а также все предыдущие версии МСФО (IFRS) 9. Стандарт вводит новые требования в отношении классификации и оценки, а также учета обесценения и хеджирования.

2 Основа подготовки финансовой отчетности (продолжение)

В части классификации и оценки новый стандарт требует, чтобы оценка всех финансовых активов, за исключением долевых и производных инструментов, проводилась на основе комбинированного подхода, исходя из бизнес-модели, используемой организацией для управления финансовыми активами и характеристик финансового актива, связанных с предусмотренными договором денежными потоками.

Вместо категорий, установленных МСФО (IAS) 39, вводятся следующие категории финансовых инструментов: оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток (ПиУ), по справедливой стоимости через прочий совокупный доход (ПСД) и по амортизированной стоимости.

МСФО (IFRS) 9 также разрешает компаниям продолжать классифицировать (но без права последующей реклассификации) финансовые инструменты, отвечающие критериям признания в качестве оцениваемых по амортизированной стоимости или по справедливой стоимости через ПСД в категорию оцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток, если это позволит устранить или значительно уменьшить непоследовательность подходов к оценке или признанию.

Долевые инструменты, не предназначенные для торговли, могут относиться (без права последующей реклассификации) в категорию оцениваемых по справедливой стоимости через ПСД, при этом доходы или расходы по таким инструментам в дальнейшем не подлежат отражению в отчете о совокупном доходе.

МСФО (IFRS) 9 в значительной степени сохраняет существующие требования МСФО (IAS) 39 в части классификации финансовых обязательств.

МСФО (IFRS) 9 вступает в силу для годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2018 г. Или после этой даты.

После вступления стандарта в силу Компания планирует классифицировать финансовые активы как учитываемые по амортизированной стоимости.

По предварительной оценке, Компании применение требований МСФО (IFRS) 9 в части классификации финансовых обязательств не окажет значительного влияния на ее финансовую отчетность.

В отношении обесценения МСФО (IFRS) 9 вводит новую, ориентированную на будущее модель «ожидаемых кредитных убытков», которая заменяет модель «понесенных кредитных убытков», установленную МСФО (IAS) 39.

Новая модель обесценения будет применяться к финансовым активам, оцениваемым по амортизируемой стоимости или по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, за исключением инвестиций в долевые инструменты, а также к активам по договору.

В соответствии с МСФО (IFRS) 9, оценочные резервы под ожидаемые кредитные убытки будут оцениваться одним из следующих способов:

- на основе 12-месячных ожидаемых кредитных убытков. Это ожидаемые кредитные убытки, которые возникнут вследствие дефолтов, возможных в течение 12 месяцев после отчетной даты.
- на основе ожидаемых кредитных убытков за весь срок. Это ожидаемые кредитные убытки, возникающие вследствие всех возможных случаев дефолта на протяжении всего ожидаемого срока действия финансового инструмента.

Оценка ожидаемых кредитных убытков за весь срок применяется, если кредитный риск по финансовому активу на отчетную дату значительно увеличился с момента

2 Основа подготовки финансовой отчетности (продолжение)

первоначального признания. В противном случае применяется оценка ожидаемых кредитных убытков за 12 месяцев после отчетной даты. При этом предприятие вправе использовать допущение, что кредитный риск по финансовому инструменту не увеличился значительно с момента первоначального признания, если было определено, что финансовый инструмент имеет низкий кредитный риск по состоянию на отчетную дату. Однако, в отношении торговой дебиторской задолженности и активов по договору, не содержащих значительных компонентов финансирования, всегда должна применяться оценка ожидаемых кредитных убытков за весь срок. Предприятие может выбрать в качестве своей учетной политики такой же подход и для торговой дебиторской задолженности и активов по договору, содержащих значительные компоненты финансирования.

Оценка ожидаемых кредитных убытков должна быть объективной и взвешенной по степени вероятности, должна отражать временную стоимость денег и включать обоснованную и подтверждаемую информацию, которую можно получить без чрезмерных затрат или усилий в отношении прошлых событий, текущих условий и прогнозов будущих экономических условий.

Требования по классификации и оценке и обесценению в общем случае применяются ретроспективно (с некоторыми освобождениями) путем корректировки вступительного сальдо нераспределенной прибыли и резервов на дату первоначального применения. Стандарт не содержит требования о пересчете сравнительных данных за прошлые периоды.

На данный момент Компания разрабатывает методику расчета ожидаемых кредитных убытков. В то же время руководство Компании полагает, что применение новой модели обесценения в соответствии с МСФО (IFRS) 9 не окажет значительного влияния на ее финансовую отчетность.

МСФО (IFRS) 9 вступает в силу для годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2018 года или после этой даты. Компания не планирует применять стандарт досрочно.

МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с клиентами»

МСФО (IFRS) 15, опубликованный в мае 2014 года, устанавливает новую пятиступенчатую модель учета выручки по договорам с покупателями. Признание выручки по договорам аренды, попадающим в сферу применения МСФО (IAS) 17 «Аренда», и договорам страхования, попадающим в сферу применения МСФО (IFRS) 4 «Договоры страхования», а также выручки, возникающей в связи с наличием финансовых инструментов и прочих договорных прав и обязательств, попадающих в сферу применения МСФО (IAS) 39 «Финансовые инструменты: признание и оценка» (или, в случае досрочного применения, МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты»), не входит в сферу применения МСФО (IFRS) 15 и регулируется соответствующими стандартами.

Новый стандарт обязателен к применению для всех компаний и заменяет собой все текущие требования МСФО по признанию выручки. Данный стандарт применяется ретроспективно, либо в полном объеме, либо с использованием упрощений практического характера, в отношении годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2018 г. или после этой даты.

Новый стандарт не окажет существенного влияния на финансовую отчетность Компании.

2 Основа подготовки финансовой отчетности (продолжение)

МСФО (IFRS) 16 «Аренда»

В январе 2016 года Совет по МСФО выпустил новый стандарт МСФО (IFRS) 16 «Аренда», регулирующий учет договоров аренды. Для арендодателей порядок учета договоров аренды по новому стандарту существенно не изменится. Однако для арендаторов вводится требование признавать большинство договоров аренды путем отражения на балансе обязательств по аренде и соответствующих им активов в форме права пользования.

Арендаторы должны использовать единую модель для всех признаваемых договоров аренды, но имеют возможность не признавать краткосрочную аренду и аренду, в которой базовый актив имеет низкую стоимость.

Порядок признания прибыли или убытка по всем признаваемым договорам аренды в целом соответствует текущему порядку признания финансовой аренды, при этом процентные и амортизационные расходы должны будут признаваться отдельно в отчете о прибылях и убытках.

МСФО (IFRS) 16 вступает в силу для годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2019 г. или после этой даты.

Компания считает, что вступление в силу МСФО 16 не окажет влияния на финансовую отчетность, так как Компания не имеет договоров аренды, в которых бы она выступала в качестве арендодателя, так и арендатора.

Поправки к МСФО (IFRS) 2 «Выплаты на основе акций»

Совет по МСФО выпустил поправки к МСФО (IFRS) 2 «Выплаты на основе акций», относящиеся к классификации и оценке операций по выплатам на основе акций. Поправки призваны устранить расхождения в практике применения стандарта, но рассматривают ограниченный круг вопросов, касающихся только классификации и оценки.

Данные поправки вступают в силу для годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2018 года или после этой даты.

Руководство предполагает, что вышеуказанные стандарты и поправки к стандартам не окажут значительного влияния на финансовую отчетность Компании.

Следующие поправки к стандартам и разъяснения, которые вступят в силу в период после отчетной даты, как ожидается, также не окажут значительного влияния на финансовую отчетность Компании:

- Ежегодные усовершенствования МСФО, период 2014–2016 гг. – поправки к МСФО (IFRS) 1 и МСФО (IAS) 28
- Переводы инвестиционной недвижимости из категории в категорию (Поправки к МСФО (IAS) 40)
- Продажа или взнос активов в сделке между инвестором и его ассоциированным или совместным предприятием (Поправки к МСФО (IFRS) 10 и МСФО (IAS) 28)
- Разъяснение КРМФО (IFRIC) 22 Операции в иностранной валюте и предварительная оплата
- Разъяснение КРМФО (IFRIC) 23 Неопределенность в отношении правил исчисления налога на прибыль

3 Основные принципы учетной политики

Далее изложены основные принципы учетной политики, последовательно применяемые при составлении данной финансовой отчетности.

Финансовые активы

Дата признания

Все стандартные операции по покупке и продаже финансовых активов отражаются на дату операции, т.е. на дату, когда Компания берет на себя обязательство по покупке актива. К стандартным операциям по покупке или продаже относятся операции по покупке или продаже финансовых активов, в рамках которых требуется поставка активов в сроки, установленные законодательством или принятые на рынке.

Классификация финансовых инструментов

Финансовые инструменты, оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период, представляют собой активы или обязательства, которые:

- приобретаются или возникают, главным образом, с целью продажи или выкупа в ближайшем будущем;
- являются частью портфеля идентифицируемых финансовых инструментов, управляемых совместно, и по которым в недавнем прошлом существует доказательство извлечения прибыли в краткосрочной перспективе;
- являются в момент первоначального признания определенными Компанией в категорию оцениваемых по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период.

Компания определяет финансовые активы и обязательства в категорию оцениваемых по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период, если выполняется одно из следующих условий:

- управление активами или обязательствами и их оценка осуществляются на основе справедливой стоимости;
- такой подход полностью или существенно устраняет эффект несоответствия в бухгалтерском учете, который иначе существовал бы; или
- актив или обязательство содержит встроенный производный финансовый инструмент, который существенно изменяет потоки денежных средств, которые при его отсутствии ожидалось бы по договору.

Все производные финансовые инструменты, предназначенные для торговли, имеющие положительную справедливую стоимость, а также купленные опционные контракты отражаются в финансовой отчетности как финансовые активы, предназначенные для торговли.

Дебиторская задолженность представляет собой непроеизводные финансовые активы с фиксированными или определенными платежами, не котируемые на активно функционирующем рынке, за исключением тех, которые:

- Компания намеревается продать незамедлительно или в самом ближайшем будущем;
- в момент первоначального признания Компания определяет в категорию оцениваемых по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период; либо

3 Основные принципы учетной политики (продолжение)

- по которым держатель может не возместить все первоначально осуществленные инвестиции по причинам, отличным от обесценения займа.

Финансовые активы Компании включают денежные средства и их эквиваленты, права (требования) и прочую дебиторскую задолженность.

Последующая оценка прав (требований) и дебиторской задолженности

Права (требования) и дебиторская задолженность представляют собой производные финансовые активы с установленными или определяемыми выплатами. После первоначальной оценки такие финансовые активы оцениваются по амортизированной стоимости, определяемой с использованием метода эффективной процентной ставки, за вычетом убытков от обесценения. Амортизированная стоимость рассчитывается с учетом дисконтов или премий при приобретении, а также комиссионных или затрат, которые являются неотъемлемой частью эффективной процентной ставки. Амортизация на основе использования эффективной процентной ставки включается в состав финансовых доходов в отчете о совокупном доходе. Убытки от обесценения отражаются в составе прочих расходов по операционной деятельности.

Обесценение активов

На каждую отчетную дату Компания оценивает наличие объективных признаков обесценения финансового актива или группы финансовых активов. Финансовый актив или Компания финансовых активов условно определяются как обесцененные тогда, и только тогда, когда существует объективное свидетельство обесценения в результате одного или более событий, произошедших после первоначального признания актива (произошедший «случай наступления убытка»), и случай (или случаи) наступления убытка оказывает влияние на ожидаемые будущие потоки денежных средств от финансового актива или группы финансовых активов, которое можно надежно оценить.

Признаки обесценения могут включать свидетельства того, что заемщик или Компания заемщиков имеют существенные финансовые затруднения, нарушают обязательства по выплате процентов или по основной сумме долга, высокую вероятность банкротства или финансовой реорганизации, а также свидетельство, на основании информации с наблюдаемого рынка, снижения ожидаемых

будущих потоков денежных средств, например, изменения в уровне просроченных платежей или экономических условиях, которые коррелируют с убытками по активам.

Финансовые обязательства

Финансовые обязательства классифицируются либо как финансовые обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыли и убытки, либо как прочие финансовые обязательства. У Компании отсутствуют финансовые обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыли и убытки.

Прочие финансовые обязательства, включающие облигационные заемные средства, иную кредиторскую задолженность, принимаются к учету по справедливой стоимости за вычетом расходов по операции.

В дальнейшем прочие финансовые обязательства оцениваются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки.

Компания списывает финансовые обязательства только в случае их погашения, аннулирования или истечения срока действия.

3 Основные принципы учетной политики (продолжение)

Взаимозачет активов и обязательств

Финансовые активы и обязательства взаимозачитываются и отражаются в отчете о финансовом положении в свернутом виде в том случае, если для этого существуют юридические основания и намерение сторон урегулировать задолженность путем взаимозачета, или реализовать актив и исполнить обязательство одновременно.

Денежные средства и их эквиваленты

К денежным средствам и их эквивалентам Компания относит активы, которые могут быть легко обратимы в заранее известную сумму денежных средств и подвержены незначительному риску изменения стоимости. В состав денежных и приравненных к ним средств входят наличные денежные средства, средства на текущих счетах в банках и краткосрочные депозиты в банках до 90 дней.

Заемные средства

Выпущенные финансовые инструменты или их компоненты классифицируются как обязательства, если в результате договорного соглашения Компания имеет обязательство либо поставить денежные средства или иные финансовые активы, либо исполнить обязательство иным образом, чем путем обмена фиксированной суммы денежных средств или других финансовых активов на фиксированное количество собственных долевых инструментов. Такие инструменты включают в себя кредиты банков, прочие заемные средства, выпущенные облигации. После первоначального признания заемные средства отражаются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной ставки процента. Доходы и расходы отражаются в отчете о совокупном доходе при прекращении признания обязательств, а также в процессе амортизации.

В случае приобретения Компанией своей собственной задолженности, последняя исключается из отчета о финансовом положении, а разница между балансовой стоимостью обязательства и суммой уплаченных средств отражается в отчете о совокупном доходе.

Реструктуризация кредитов

Компания стремится, по мере возможности, вместо обращения взыскания на залог, пересматривать условия по кредитам, например, продлять договорные сроки платежа и согласовывать новые условия кредитования. Учет подобной реструктуризации производится следующим образом:

- Если реструктуризация не обусловлена финансовыми трудностями заемщика, Компания использует подход, аналогичный применяемому для прекращения признания финансовых обязательств, описанному ниже;
- Если реструктуризация обусловлена финансовыми трудностями заемщика и кредит считается обесцененным после реструктуризации, Компания признает разницу между приведенной
- стоимостью будущих денежных потоков в соответствии с новыми условиями, дисконтированных с использованием первоначальной эффективной процентной ставки, и балансовой стоимостью до реструктуризации в составе расходов на обесценение в отчетном периоде. Если кредит не является обесцененным в результате реструктуризации, Компания пересчитывает эффективную процентную ставку.

3 Основные принципы учетной политики (продолжение)

Такие кредиты продолжают оцениваться на предмет обесценения на индивидуальной или совокупной основе, и их возмещаемая стоимость оценивается с использованием первоначальной или текущей эффективной процентной ставки по кредиту.

Прекращение признания финансовых активов и обязательств

Финансовые активы

Финансовый актив (или, где применимо – часть финансового актива или часть группы схожих финансовых активов) прекращает признаваться в отчете о финансовом положении, если:

- срок действия прав на получение денежных потоков от актива истек;
- Компания передала право на получение денежных потоков от актива или приняла обязательство перечислить полученные денежные потоки полностью без существенной задержки третьей стороне на условиях «транзитного» соглашения; а также
- Компания либо (а) передала практически все риски и выгоды от актива, либо (б) не передала, но и не сохраняет за собой все риски и выгоды от актива, но передала контроль над данным активом.

В случае если Компания передала свои права на получение денежных потоков от актива, при этом ни передав, ни сохранив за собой практически всех рисков и выгод, связанных с ним, а также не передав контроль над активом, такой актив отражается в учете в пределах продолжающегося участия Компании в этом активе.

Продолжение участия в активе, имеющее форму гарантии по переданному активу, оценивается по наименьшему из значений первоначальной балансовой стоимости актива и максимального размера возмещения, которое может быть предъявлено к оплате Компании.

Финансовые обязательства

Снятие с учета финансового обязательства происходит в случае исполнения, отмены или истечения срока действия соответствующего обязательства.

При замене одного существующего финансового обязательства другим обязательством перед тем же кредитором на существенно отличных условиях, или в случае внесения существенных изменений в условия существующего обязательства, первоначальное обязательство снимается с учета, а новое обязательство отражается в учете с признанием разницы в балансовой стоимости обязательств в отчете о совокупном доходе.

Резервы

Резервы признаются, если Компания вследствие определенного события в прошлом имеет юридические или добровольно принятые на себя обязательства, для урегулирования которых с большой степенью вероятности потребуется отток ресурсов, заключающих в себе будущие экономические выгоды, и которые можно оценить с достаточной степенью надежности.

Акционерный капитал

Акционерный капитал состоит из номинальной стоимости выпущенных Компанией полностью оплаченных и зарегистрированных акций, с учетом поправки на гиперинфляцию.

3 Основные принципы учетной политики (продолжение)

Возможность Компании объявлять и выплачивать дивиденды подпадает под регулирование действующего законодательства Российской Федерации.

Дивиденды признаются как обязательства и вычитаются из суммы капитала на отчетную дату только в том случае, если они были объявлены до отчетной даты включительно. Информация о дивидендах раскрывается в отчетности, если они были рекомендованы до отчетной даты, а также рекомендованы или объявлены после отчетной даты, но до даты утверждения финансовой отчетности.

Процентные доходы и расходы и административные расходы

Процентные доходы и процентные расходы отражаются в составе прибылей и убытков с использованием метода эффективной процентной ставки, при дисконтировании по которой ожидаемые будущие денежные платежи или поступления на протяжении предполагаемого срока использования финансового инструмента или в течение более короткого периода времени, где это

применимо, в точности приводятся к чистой балансовой стоимости финансового актива или финансового обязательства.

При расчете учитываются все договорные условия по финансовому инструменту (например, право на досрочное погашение) и комиссионные или дополнительные расходы, непосредственно связанные с инструментом, которые являются неотъемлемой частью эффективной процентной ставки, но не учитываются будущие убытки по кредитам. Балансовая стоимость финансового актива или финансового обязательства корректируется в случае пересмотра Компанией оценок платежей или поступлений. Скорректированная балансовая стоимость рассчитывается на основании первоначальной эффективной процентной ставки, а изменение балансовой стоимости отражается как процентные доходы или расходы.

В случае снижения отраженной в финансовой отчетности стоимости финансового актива или группы аналогичных финансовых активов вследствие обесценения, процентные доходы продолжают признаваться по первоначальной эффективной процентной ставке на основе новой балансовой стоимости.

Административные расходы признаются на момент оказания соответствующей услуги.

Операции в иностранной валюте

Операции в иностранной валюте переводятся в функциональную валюту по валютному курсу, действовавшему на дату совершения операции.

Монетарные активы и обязательства, выраженные в иностранных валютах, по состоянию на отчетную дату, переводятся в функциональную валюту по валютному курсу, действовавшему на отчетную дату. Доходы и расходы, возникающие при пересчете операций в иностранных валютах, отражаются в отчете о совокупном доходе.

Немонетарные статьи, отражаемые по фактической стоимости в иностранной валюте, пересчитываются по обменному курсу, действующему на дату операции. Немонетарные статьи, отражаемые по справедливой стоимости в иностранной валюте, пересчитываются по обменному курсу, действующему на дату определения справедливой стоимости.

Курсовые разницы, возникающие при пересчете, отражаются в составе прибылей и убытков, за исключением разницы, возникающей при пересчете инвестиций в капитал, имеющих в наличии для продажи.

3 Основные принципы учетной политики (продолжение)

Разница между договорным обменным курсом по операции в иностранной валюте и официальным курсом ЦБ РФ на дату такой операции включается в состав доходов за вычетом расходов по операциям в иностранной валюте.

По состоянию на 31 декабря 2017 г. официальные валютные курсы, установленные Центральным банком Российской Федерации и использованные для перевода остатков, выраженных в

иностранной валюте, составили 57,6002 рублей за 1 доллар США и 68,8668 рублей за 1 евро (31 декабря 2016 г.: 60,6569 рублей за 1 доллар США и 63,8111 рублей за 1 евро).

4 Существенные учетные суждения и оценки

Использование оценок и суждений

Руководство использует ряд оценок и предположений в отношении представления активов и обязательств и раскрытия условных активов и обязательств при подготовке финансовой отчетности в соответствии с требованиями МСФО. Фактические результаты могут отличаться от указанных оценок. Для применения учетной политики Компании руководство использовало свои суждения и делало оценки в отношении определения сумм, признанных в финансовой отчетности.

Компанией сделаны следующие основные допущения, относящиеся к будущим событиям, а также к основным источникам неопределенности оценок на отчетную дату и несущие в себе существенный риск возникновения необходимости внесения существенных корректировок в балансовую стоимость активов и обязательств в течение следующего отчетного года:

Резерв под обесценение прав (требований)

Компания регулярно проводит анализ прав (требований) и дебиторской задолженности на предмет обесценения. Исходя из имеющегося опыта, Компания использует свое субъективное суждение при оценке убытков от обесценения в ситуациях, когда заемщик испытывает финансовые затруднения и отсутствует достаточный объем фактических данных об аналогичных заемщиках.

Компания оценивает изменения будущих денежных потоков, на основе наблюдаемых данных, указывающих на неблагоприятное изменение в статусе погашения обязательств заемщиками в составе группы или изменение государственных либо местных экономических условий, которое соотносится со случаями невыполнения обязательств по активам.

Оценка справедливой стоимости

Справедливая стоимость актива или обязательства оценивается с использованием допущений, которые использовались бы участниками рынка при определении цены актива или обязательства, при этом предполагается, что участники рынка действуют в своих лучших интересах.

Оценка справедливой стоимости финансового актива учитывает возможность участника рынка генерировать экономические выгоды либо посредством использования актива наилучшим и наиболее эффективным образом, либо в результате его продажи другому участнику рынка, который будет использовать данный актив наилучшим и наиболее эффективным образом.

4 Существенные учетные суждения и оценки (продолжение)

Компания использует такие методики оценки, которые являются приемлемыми в сложившихся обстоятельствах и для которых доступны данные, достаточные для оценки справедливой стоимости,

при этом максимально используя уместные наблюдаемые исходные данные и минимально используя ненаблюдаемые исходные данные.

Все активы и обязательства, справедливая стоимость которых оценивается или раскрывается в финансовой отчетности, классифицируются в рамках описанной ниже иерархии источников справедливой стоимости на основе исходных данных самого низкого уровня, которые являются существенными для оценки справедливой стоимости в целом:

- I. Уровень 1 – Рыночные котировки цен на активном рынке по идентичным активам или обязательствам (без каких-либо корректировок);
- II. Уровень 2 – Модели оценки, в которых существенные для оценки справедливой стоимости исходные данные, относящиеся к наиболее низкому уровню иерархии, являются прямо или косвенно наблюдаемыми на рынке;
- III. Уровень 3 – Модели оценки, в которых существенные для оценки справедливой стоимости исходные данные, относящиеся к наиболее низкому уровню иерархии, не являются наблюдаемыми на рынке.

Компания определяет политику и процедуры для периодической оценки справедливой стоимости некотируемых финансовых активов и финансовых обязательств, отражающихся по амортизированной стоимости.

Для целей раскрытия информации о справедливой стоимости Компания классифицировала активы и обязательства на основе их характера, присущих им характеристик и рисков, а также применимого уровня в иерархии источников справедливой стоимости, как указано выше.

5 Процентные доходы

	<i>За год, закончившийся</i>	
	<i>31.12.2017 год</i>	<i>31.12.2016 год</i>
Доходы по процентам по правам (требованиям)	520 110	654 120
Доходы по банковским процентам	29 073	35 098
Итого	549 183	689 218

6 Процентные расходы

	<i>За год, закончившийся</i>	
	<i>31.12.2017 год</i>	<i>31.12.2016 год</i>
Расходы по процентам по облигациям	593 736	622 690
Итого	593 736	622 690

7 Прочие доходы

	<i>За год, закончившийся</i>	
	<i>31.12.2017 год</i>	<i>31.12.2016 год</i>
Доходы от пени по правам (требованиям)	7 371	5 706
Доходы по госпошлине	1 851	892
Итого	9 222	6 598

8 Административные расходы

	<i>За год, закончившийся</i>	
	<i>31.12.2017 год</i>	<i>31.12.2016 год</i>
Расходы по услугам Сервисного агента	33 502	50 841
Расходы по услугам Специального депозитария	13 654	16 461
Расходы по бухгалтерским услугам	2 476	2 669
Расходы по услугам Рейтингового агентства	1 436	3 561
Расходы по госпошлине	1 095	1 936
Расходы по услугам Расчетного агента	1 062	1 526
Расходы по услугам аудитора	503	451
Прочие административные расходы	396	114
Расходы по услугам платежного агента	383	430
Расходы по услугам биржи	87	80
Расходы по обслуживанию в Центральном Депозитарии	50	50
Расходы по услугам ведения реестра	46	60
Расходы на административные услуги	1 438	1 629
Итого	56 128	79 808

9 Налог на прибыль

Российские юридические лица обязаны самостоятельно подавать налоговые декларации. Ставка налога на прибыль, кроме дохода по государственным ценным бумагам, составляла 20% в 2017 и 2016 годах. Ставка налога на процентный доход по государственным и ипотечным ценным бумагам составляла 15% для платежей в федеральный бюджет.

Срок использования временных разниц, уменьшающих размер налогооблагаемой базы по налогу на прибыль, не ограничен действующим налоговым законодательством Российской Федерации.

В соответствии с главой 25 НК РФ, доходы, полученные ипотечным агентом в результате его уставной деятельности, не увеличивают налогооблагаемую базу для исчисления налога на прибыль.

10 Денежные средства и их эквиваленты

Денежные средства и их эквиваленты составляют:

	<i>2017 год</i>	<i>2016 год</i>
Денежные средства на текущих счетах в российских банках	159 998	182 390
Итого	159 998	182 390

На денежные средства, размещенные на банковских счетах, начисляются проценты.

Данные о движении денежных средств за отчетный период, закончившийся 31.12.2017 года, классифицированные по операционной и финансовой деятельности, представлены в отчете о движении денежных средств.

11 Средства с ограниченным правом использования

Средства с ограниченным правом использования на 31 декабря 2017 года в размере 197 584 тыс. рублей (на 31 декабря 2016 году 185 447 тыс. рублей) представлены неснижаемыми остатками на корреспондентских счетах в российских банках, и являются обеспечением в рамках сделок российской секьюритизации ипотечных кредитов Компании.

12 Права (требования), в том числе удостоверенные закладными

Общий объем портфеля прав (требований) Компании по состоянию на конец отчетного периода следующий:

	2017 год	2016 год
Права (требования) (штук), в том числе:	6 002	7 309
Права (требования) с задержкой уплаты аннуитетных платежей более 90 дней (штук)	78	127

Права (требования) включают в себя следующие позиции:

	2017 год	2016 год
Долгосрочные права (требования)	3 421 716	4 467 216
Краткосрочные права (требования)	461 145	548 566
Итого	3 882 861	5 015 782

Долгосрочные права (требования)

	2017 год	2016 год
Права (требования) - со сроком погашения от 1 года до 5 лет	584 676	656 775
Права (требования) - со сроком погашения свыше 5 лет	2 837 040	3 810 441
Итого	3 421 716	4 467 216

Краткосрочные права (требования)

Основная сумма долга

	2017 год	2016 год
Права (требования) - с просроченным сроком более 1 года	830	1 228
Права (требования) - со сроком погашения до 1 года	21 023	26 343
Права (требования) - текущая часть долгосрочных прав (требований) - со сроком погашения от 1 года до 5 лет	67 247	67 385
Права (требования) - текущая часть долгосрочных прав (требований) - со сроком погашения свыше 5 лет	326 307	390 953
Итого	415 407	485 909

12 Права (требования), в т. ч. удостоверенные закладными (продолжение)

	2017 год	2016 год
Проценты к получению - с непросроченным сроком	35 896	50 481
Проценты к получению - с просроченным сроком до 1 года	8 091	9 055
Проценты к получению - с просроченным сроком более 1 года	1 751	3 121
Итого	45 738	62 657
Итого краткосрочные права (требования)	461 145	548 566

Движение по правам (требованиям)

Остаток на начало периода	2017 год	2016 год
Долгосрочные права (требования)	4 467 216	5 564 158
Краткосрочные права (требования)	485 909	501 895
Итого	4 953 125	6 066 053
Движение по правам (требованиям) за период		
Поступление прав (требований)	-	-
Погашение прав (требований)	(1 017 375)	(1 066 524)
Продажа прав (требований) по обратному выкупу	(98 627)	(46 404)
Итого	(1 116 002)	(1 112 928)
Остаток на конец периода		
Долгосрочные права (требования)	3 421 716	4 467 216
Краткосрочные права (требования)	415 407	485 909
Итого	3 837 123	4 953 125

Движение процентов к получению по правам (требованиям)

	2017 год	2016 год
Остаток на начало периода	62 657	17 303
Начислено за период	520 110	654 120
Погашено за период	(524 495)	(601 563)
Реализация процентов по обратному выкупу	(12 534)	(7 203)
Остаток на конец периода	45 738	62 657

Концентрация прав (требований)

По состоянию на 31 декабря 2017 г. и 31 декабря 2016 г. Компания не имела заемщиков или групп связанных заемщиков, задолженность которых превышала бы 10% от совокупной задолженности по правам (требованиям).

Обеспечения, полученные при покупке прав (требований)

	2017 год	2016 год
Обеспечение по права (требованиям)	11 417 034	13 855 525

Полученные обеспечения по правам (требованиям) переоцениваются на каждые отчетные даты.

По состоянию на 31.12.2017г. на балансе Компании находилось 78 прав (требований) с задержкой уплаты аннуитетных платежей более 90 дней.

Обесценение прав (требований)

При возникновении задержек в платежах по правам (требованиям), Компания может использовать следующие возможности для возмещения задолженности:

- договориться с заемщиком о возобновлении платежей;

12 Права (требования), в т. ч. удостоверенные залладными (продолжение)

- реструктурировать задолженность;
- получить страховое возмещение (в случае наступления страхового случая);
- реализовать право (требование) третьим лицам;
- реализовать предмет залога в досудебном порядке;
- реализовать предмет залога через суд.

Таким образом, возникновение просрочек по правам (требованиям) не обязательно влечет за собой обесценение прав (требований), т.к. они по-прежнему обеспечены предметом залога и получение убытков от реализации предмета залога в случае существенных просрочек платежей крайне маловероятно.

В связи с указанным обстоятельством резерв под обесценение прав (требований) не создавался

12 Права (требования), в том числе удостоверенные закладными (продолжение)**Классификация ипотечных прав (требований) по срокам погашения**

	Со сроком погашения до года	1	Со сроком погашения от 1 года до 5 лет	Со сроком погашения свыше 5 лет	Итого прав (требований)
По состоянию на 31.12.2017					
Права (требования) – номинальная стоимость	415 407		584 676	2 837 040	3 837 123
Права (требования) – проценты по правам (требованиям)	45 738		-	-	45 738
Итого дебиторская задолженность по правам (требованиям), по состоянию на 31 декабря 2017	461 145		584 676	2 837 040	3 882 861
По состоянию на 31.12.2016					
Права (требования) – номинальная стоимость	485 909		656 775	3 810 441	4 953 125
Права (требования) – проценты по правам (требованиям)	62 657		-	-	62 657
Итого дебиторская задолженность по правам (требованиям), по состоянию на 31 декабря 2016	548 566		656 775	3 810 441	5 015 782

13 Прочие краткосрочные активы

	<i>2017 год</i>	<i>2016 год</i>
Дебиторская задолженность по погашенным правам (требованиям) и процентам	38 839	15 510
Дебиторская задолженность по начисленным пеням	225	765
Авансы, выданные поставщикам	769	799
Прочие краткосрочные активы	-	158
Итого прочих активов	39 833	17 232

Движение по дебиторской задолженности по погашенным правам (требованиям) и процентам

Остаток на начало периода	<i>2017 год</i>	<i>2016 год</i>
Дебиторская задолженность по погашенным правам (требованиям)	9 891	78 746
Дебиторская задолженность по погашенным процентам	5 579	50 482
Дебиторская задолженность по погашенным пеням	40	187
Дебиторская задолженность по прочим погашенным расчетам с правами (требованиями)	-	13
Итого	15 510	129 428

Движение прочих краткосрочных активов за период

Погашение прав (требований) по отчету сервисного агента	1 039 863	1 066 524
Погашение процентов по отчету сервисного агента	524 495	601 563
Погашение пеней по отчету сервисного агента	4 424	4 211
Погашение прочих расчетов по правам (требованиям) по отчету сервисного агента	-	108
Поступление денежных средств по погашению прав (требований)	(1 017 375)	(1 135 379)
Поступление денежных средств по процентам по правам (требованиям)	(523 687)	(646 466)
Поступление денежных средств по пеням по правам (требованиям)	(4 391)	(4 359)
Поступление денежных средств по прочим расчетам по правам (требованиям)	-	(120)
Итого	23 329	(113 918)

Остаток на конец периода

Дебиторская задолженность по погашенным правам (требованиям)	32 379	9 891
Дебиторская задолженность по процентам по правам (требованиям)	6 388	5 579
Дебиторская задолженность по пеням по правам (требованиям)	72	39
Дебиторская задолженность по прочим расчетам по правам (требованиям)	-	1
Итого	38 839	15 510

14 Облигации выпущенные

В отчетном периоде Компания имела неконвертируемые документарные процентные жилищные облигации с ипотечным покрытием на предъявителя с обязательным централизованным хранением класса «А2» и жилищные облигации с ипотечным покрытием класса «Б», обеспеченные залогом того же ипотечного покрытия, с возможностью досрочного погашения по требованию владельцев Облигаций и по усмотрению Компании.

Обязательства класса «А2» исполняются преимущественно перед обязательствами класса «Б».

	2017 год	2016 год
Долгосрочные облигации	3 301 337	4 255 760
Текущая часть долгосрочных облигаций	415 407	484 681
Проценты к оплате по облигациям	8 128	12 155
Итого	3 724 872	4 752 596

Движение по облигациям выпущенным

	2017 год	2016 год
Остаток на начало периода		
Долгосрочные облигации	4 255 760	5 444 038
Текущая часть долгосрочных облигаций	484 681	492 431
Итого	4 740 441	5 936 469

Движение облигаций, выпущенных за период

Выплаты по облигациям	(1 023 697)	(1 196 028)
Итого	(1 023 697)	(1 196 028)

Остаток на конец периода

Долгосрочные облигации	3 301 337	4 255 760
Текущая часть долгосрочных облигаций	415 407	484 681
Итого	3 716 744	4 740 441

Движение процентов к оплате по облигациям выпущенным

	2017 год	2016 год
Остаток на начало периода	12 155	16 853
Начислено за период	593 736	622 690
Выплачено за период	(597 763)	(627 388)
Остаток на конец периода	8 128	12 155

14 Облигации выпущенные (продолжение)

Классификация по видам облигаций выпущенных

По состоянию на 31.12.2017

Жилищные облигации с ипотечным покрытием класса "А2"	Срок погашения	Ставка купона, %	Количество облигаций, шт.	Номинал единицы, руб.	Номинальная стоимость, тыс. руб.	Проценты по облигациям	Балансовая стоимость, тыс. руб.
	15 сентября 2043	9,00%	7 457 000	276,19	2 059 549	8 128	2 067 677
Жилищные облигации с ипотечным покрытием класса "Б"	15 сентября 2043	плавающая ставка	1 657 195	1 000,00	1 657 195	-	1 657 195
Итого облигации выпущенные			9 114 195		3 716 744	8 128	3 724 872

По состоянию на 31.12.2016

Жилищные облигации с ипотечным покрытием класса "А2"	Срок погашения	Ставка купона, %	Количество облигаций, шт.	Номинал единицы, руб.	Номинальная стоимость, тыс. руб.	Проценты по облигациям	Балансовая стоимость, тыс. руб.
	15 сентября 2043	9,00%	7 457 000	413,47	3 083 246	12 155	3 095 401
Жилищные облигации с ипотечным покрытием класса "Б"	15 сентября 2043	плавающая ставка	1 657 195	1 000,00	1 657 195	-	1 657 195
Итого облигации выпущенные			9 114 195		4 740 441	12 155	4 752 596

15 Акционерный капитал

Акционерный капитал Компании состоит из 100 обыкновенных именных акций с номинальной стоимостью 100 рублей каждая, выпущенных, полностью оплаченных и зарегистрированных акций (31 декабря 2017 г.: из 100 обыкновенных именных акций с номинальной стоимостью 100 рублей каждая обыкновенных выпущенных, полностью оплаченных и зарегистрированных акций).

Ипотечный агент является компанией с иностранными инвестициями.

<i>На 31.12.2017</i>	<i>Вид акций</i>	<i>Номинальная стоимость, руб.</i>	<i>Количество акций, шт</i>	<i>Балансовая стоимость, тыс.руб.</i>
Штихтинг Москоу Мортгеджиз VI (Stichting Moscow Mortgages VI)	Обыкновенные именные акции	100	99	9,9
Штихтинг Москоу Мортгеджиз V (Stichting Moscow Mortgages V)	Обыкновенные именные акции	100	1	0,1
Итого				10

<i>На 31.12.2016</i>	<i>Вид акций</i>	<i>Номинальная стоимость, руб.</i>	<i>Количество акций, шт.</i>	<i>Балансовая стоимость, тыс.руб.</i>
Штихтинг Москоу Мортгеджиз VI (Stichting Moscow Mortgages VI)	Обыкновенные именные акции	100	99	9,9
Штихтинг Москоу Мортгеджиз V (Stichting Moscow Mortgages V)	Обыкновенные именные акции	100	1	0,1
Итого				10

Все акции полностью оплачены в денежной форме. Дивиденды за 2017 года не начислялись и не выплачивались.

16 Прибыль на акцию

Прибыль на акцию рассчитывается путем деления прибыли, приходящейся на владельцев обыкновенных акций, на средневзвешенное количество обыкновенных акций, находящихся в обращении в течение периода. У Компании отсутствуют конвертируемые облигации и опционы на акции, которые потенциально могут быть конвертированы в обыкновенные акции.

Ниже приводится количество акций для расчета базовой прибыли на акцию:

16 Прибыль на акцию (продолжение)

	<i>Обыкновенные акции, штук</i>	<i>Привилегированные акции, штук</i>	<i>Итого, штук</i>
Количество акций по состоянию на 31.12.2017 г.	100	-	100
Выпуск акций в течение отчетного года	-	-	-
Количество акций по состоянию на 31.12.2016 г.	100	-	100
	<i>За год, закончившийся 31.12.2017</i>	<i>За год, закончившийся 31.12.2016</i>	
Чистый убыток от продолжающей деятельности, приходящихся на акционеров компании	(91 459)		(6 690)
Средневзвешенное количество обыкновенных акций в обращении за отчетный период	100		100
Базовый убыток на акцию	(915)		(67)

Компания является специализированной коммерческой организацией, и возникновение прибыли (убытка) объясняется структурой сделки. Все поступления по правам (требованиям), в том числе в виде процентов и основного долга будут распределяться за минусом расходов третьих лиц на выплату купонов по облигациям, а также погашение (амортизацию) облигаций.

Результирующий денежный поток по поступлениям и выплатам равен нулю, то есть поступления равны выплатам. Балансирующей величиной в уравнивании поступлений по процентам по кредитному пулу и выплатой купонов по старшим классам облигаций является переменная (плавающая) ставка по младшему классу, которая рассчитывается расчетным агентом таким образом, чтобы выплатить по младшему классу Оригинатору весь остаток процентных поступлений (так называемая избыточная доходность) после выплаты купонов по старшим классам облигаций и расходов сторон, сопровождающих сделку. Денежный поток не может быть отрицательным.

Таким образом, чистые активы Компании должны в конечном итоге сравняться с денежными потоками и достигнуть нулевой величины.

17 Анализ по сегментам деятельности

В настоящее время Компания осуществляет свою деятельность в одном операционном сегменте – приобретение прав (требований), в том числе удостоверенных закладными для осуществления выпуска облигаций с ипотечным покрытием, обслуживания этих выпусков облигаций и осуществления действий, связанных с выпуском, обращением и погашением облигаций с ипотечным покрытием.

Основные активы и операции Компании сосредоточены на территории Российской Федерации. Поэтому Компания не представляет сегментную отчетность.

18 Операции со связанными сторонами

В соответствии с МСФО (IAS) 24 «Раскрытие информации о связанных сторонах», связанными считаются стороны, одна из которых имеет возможность контролировать или в значительной степени влиять на операционные и финансовые решения другой стороны. При решении вопроса о том, являются ли стороны связанными, принимается во внимание содержание взаимоотношений сторон, а не только их юридическая форма.

Список основных связанных сторон по отношению к Компании приведен ниже:

	<i>Страна</i>	<i>Характер влияния</i>
Штихтинг Москоу Мортгеджиз VI	Нидерланды	Договор о создании ЗАО «Ипотечный агент АИЖК 2011-2» от 29.10.2010
Штихтинг Москоу Мортгеджиз V	Нидерланды	Договор о создании ЗАО «Ипотечный агент АИЖК 2011-2» от 29.10.2010
Общество с ограниченной ответственностью "ТМФ РУС"	Россия	Договор о передаче полномочий единоличного исполнительного органа Компании от 14.01.2011 г.
Общество с ограниченной ответственностью "РМА СЕРВИС"	Россия	Договор об оказании услуг по ведению бухгалтерского и налогового учета от 14.01.2011 г.
Шарп Данара Сундетовна	Россия	Договор об оказании услуг по ведению бухгалтерского и налогового учета от 14.01.2011 г.
Песу Юсси Самули	Россия	Договор о передаче полномочий единоличного исполнительного органа Компании от 14.01.2011 г.
Королев Андрей Юрьевич	Россия	Договор о передаче полномочий единоличного исполнительного органа Компании от 14.01.2011 г. Учредительный договор Штихтинг Москоу Мортгеджиз VI от 29.10.2010, Учредительный договор Штихтинг Москоу Мортгеджиз V от 29.10.2010
АО «АИЖК» (с 14.03.2018г. переименована в АО «ДОМ.РФ»)	Россия	Организация, контролирующая Компанию

На основании МСФО (IFRS 10) «Консолидированная финансовая отчетность» Компания считает, что АО «АИЖК» (с 14.03.2018г. переименована в АО «ДОМ.РФ») контролирует Компанию.

Российская Федерация, через Федеральное агентство по управлению государственным имуществом, контролирует деятельность АО «АИЖК» (с 14.03.2018г. переименована в АО «ДОМ.РФ»).

Российская Федерация через государственные агентства и прочие организации напрямую и косвенно контролирует и оказывает существенное влияние на значительное число предприятий (совместно именуемых «предприятия, связанные с государством»). Компания с данными организациями операций не совершала.

Компания совершает операции со связанными сторонами и имеет остатки на конец отчетного периода по следующим активам и обязательствам:

18 Операции со связанными сторонами (продолжение)

	<i>2017 год</i>	<i>2016 год</i>
Активы		
Прочие краткосрочные активы	38 839	15 510
Обязательства		
Кредиторская задолженность	3 553	3 673

Расходы по связанным сторонам за отчетные годы, следующие:

	<i>2017 год</i>	<i>2016 год</i>
Административные расходы	1 438	1 629
Бухгалтерские услуги	2 476	2 669
Услуги Сервисного агента	33 502	50 841
Итого	37 417	55 139

Движение денежных средств по связанным сторонам за отчетные периоды, следующие:

	<i>2017 год</i>	<i>2016 год</i>
Поступление по обратному выкупу прав (требований)	93 992	54 941

19 Вознаграждения управленческому персоналу

Ключевой управленческий персонал не предусмотрен уставом Компании.

Функции единоличного исполнительного органа Компании переданы управляющей организации ООО «ТМФ РУС».

20 Управление финансовыми рисками

Управление рисками является существенным элементом финансовой и операционной деятельности Компании. Основными видами рисков, которые принимает на себя Компания, являются кредитный риск, рыночный риск, риск ликвидности и операционный риск.

Политика и процедуры по управлению рисками

Политика по управлению рисками направлена на повышение эффективности деятельности, обеспечение непрерывности бизнес-процессов и обеспечение высокого уровня собственной кредитоспособности и безусловного исполнения обязательств Компании.

Действующие процедуры нацелены на определение, анализ и управление рисками, которым подвержена Компания, на установление лимитов рисков и соответствующих контролей, а также на постоянную оценку уровня риска и его соответствия установленным лимитам. Политика и процедуры по управлению рисками пересматриваются на регулярной основе с целью отражения изменений рыночной ситуации и учета накопленного опыта.

Страновые риски

Основные страновые риски, влияющие на Компанию, это риски Российской Федерации.

20 Управление финансовыми рисками (продолжение)

- Политическая нестабильность может негативно отразиться на деятельности и финансовом положении. В последнее время в Российской политической системе наблюдается стабилизация, однако, в целом она в существенной степени подтверждена различным формам волнений.
- Конфликты между федеральными и региональными органами власти и прочие конфликты могут создать неблагоприятные экономические условия, что может негативно отразиться на деятельности и финансовом положении.
- Производственная инфраструктура России (энергетическая система, системы сообщения и связи) находится в неудовлетворительном состоянии и, в течение более десяти последних лет не поддерживалась достаточным финансированием и обслуживанием. Правительство активно разрабатывает планы реорганизации систем железных дорог, электроэнергии и телефонной связи. Любая такая реорганизация может привести к
 - увеличению платежей и тарифов. Износ производственной инфраструктуры России наносит вред национальной экономике, нарушает доступ к средствам связи, приводит к росту затрат на осуществление коммерческой деятельности в России и срывам в ее осуществлении, что может оказать неблагоприятное воздействие на коммерческую деятельность Компании.
 - Социальная нестабильность может привести к расширению поддержки возобновленного государственного централизма, национализма или насилия, оказав тем самым существенное неблагоприятное влияние на возможности Компании по эффективному ведению бизнеса.
 - Слабость российской юридической системы и российского законодательства создает неопределенную среду для инвестиций и хозяйственной деятельности.

Ухудшения ситуации в регионе и в России в целом, которые в ближайшее время могут негативно повлиять на деятельность и экономическое положение Компании, Руководством не прогнозируется.

Отраслевые риски

Согласно требованиям Закона, об ипотечных ценных бумагах, правоспособность Компании ограничена, в связи с чем Компания не ведет никакой хозяйственной деятельности, за исключением видов деятельности, предусмотренных уставом. Согласно уставу, исключительным предметом деятельности Компании является приобретение требований по кредитам, обеспеченным ипотекой, и (или) залладных.

К рискам, которые могут повлиять на деятельность Компании и исполнение Компанией обязательств по облигациям, связанным с возможным ухудшением экономической ситуации на российском рынке ипотечного кредитования, и являющимся наиболее значимыми, по мнению Компании, относятся следующие:

Кредитный риск по правам (требованиям), входящим в состав ипотечного покрытия

Данный риск связан с потенциальной неспособностью или нежеланием заемщиков выполнять свои обязанности по обеспеченным ипотекой обязательствам, удостоверенным залладными, входящими в состав ипотечного покрытия облигаций. Неисполнение обязательств по правам (требованиям) может быть вызван как снижением доходов заемщиков, так и увеличением их расходов. При этом следует отметить, что снижение доходов заемщиков может быть вызвано как внуренними

20 Управление финансовыми рисками (продолжение)

факторами (снижение заработной платы одного или нескольких из созаемщиков и др.), так и внешними факторами (общее ухудшение макроэкономической ситуации в стране, снижение темпов роста экономики, увеличение темпов инфляции и др.).

Согласно требованиям Закона, об ипотечных ценных бумагах предмет ипотеки страхуется заемщиком от риска утраты и/или повреждения. Страховая сумма в течение всего срока действия обязательств по каждому договору должна быть не менее чем размер (сумма) обеспеченного ипотекой требования о возврате суммы основного долга.

Риск падения цен на недвижимое имущество на рынке РФ

Падение цен на жилье или снижение ликвидности недвижимости может привести к ухудшению качества обеспечения ипотечных кредитов. В этом случае при обращении взыскания на предмет залога по обеспеченным ипотекой требованиям, удостоверенным закладными, Компания как залогодержатель несет риск неполного удовлетворения своих требований по правам (требованиям).

Кредитный риск

Кредитный риск определен как вероятность убытков из-за неспособности другого участника операции с данным финансовым инструментом выполнить условия договора. Цель управления кредитным риском заключается в предотвращении потери ликвидных средств, депонированных у таких контрагентов или инвестированных в них. Финансовые активы, которые потенциально подвергают Компанию кредитному риску, состоят, в основном, из прав (требований) с учётом начисленных процентов, денежных средств на расчётных счетах и прочей дебиторской задолженности.

Максимальная подверженность кредитному риску по финансовым активам равна балансовой стоимости финансовых активов Компании и составляет на 31 декабря 2017 г. 4 280 млн. руб. (31 декабря 2016 г.: 5 400 млн. руб.).

Политика и процедуры управления кредитным риском включают требования к выкупаемым правам (требованиям) и оценке платежеспособности заемщиков, лимиты рефинансирования на поставщиков прав (требований), требования к сервисным агентам, которые обеспечивают обслуживание прав (требований) Компании.

Компания приобретает права (требования) по кредитам, предоставленным для приобретения и строительства жилой недвижимости, которые удовлетворяют установленным требованиям. Все права (требования) обеспечены залогом жилой недвижимости. Требования к приобретаемым правам (требованиям) включают соответствие интервалу текущего значения коэффициента соотношения суммы ипотечного кредита к сумме стоимости обеспечения, что подтверждается независимой оценкой.

Страхование жизни и потери трудоспособности заемщика не является обязательным требованием Компании. Однако в случае отсутствия данного вида страхования к процентной ставке по кредиту или займу устанавливается дополнительная надбавка за отсутствие личного страхования. Требованием Компании является страхование квалифицированными страховыми компаниями имущества, находящегося в обеспечении по ипотечным кредитам. Компания устанавливает минимальные требования к финансовому положению заемщиков, а также определяет максимальную сумму кредита и объем ежемесячных выплат в зависимости от финансового положения заемщика.

20 Управление финансовыми рисками (продолжение)

Компания ежемесячно отслеживает своевременность выплат по правам (требованиям) и выявляет права (требования) с просроченными выплатами. Компанией разработаны политика и процедуры в отношении взыскания задолженности по просроченным и дефолтным правам (требованиям).

Рыночный риск - это риск того, что справедливая стоимость будущих денежных потоков по финансовым инструментам будет колебаться вследствие изменений в рыночных параметрах. Рыночный риск состоит из валютного риска, риска изменения процентных ставок, а также других ценовых рисков.

Валютный риск

Преимущественно, Компания не подвержена рискам, связанным с изменением курса обмена иностранных валют, т.к. операции по основной деятельности, а также текущие расходы, выражены, как правило, в российских рублях. Таким образом, колебания курса валют не могут влиять на финансовый результат Компании.

Риск изменения процентных ставок

Риск изменения процентной ставки возникает вследствие возможности того, что изменения в процентных ставках окажут влияние на будущие денежные потоки или справедливую стоимость финансовых инструментов.

Для управления риском изменения процентных ставок Компания:

- выбирает параметры выпуска облигаций с учетом ожидаемого среднего срока жизни портфеля прав (требований);
- выпускает облигации с правом досрочного погашения части номинала;
- прогнозирует уровень досрочного погашения прав (требований);
- осуществляет финансовое планирование и моделирование параметров с целью оптимизации условий выпуска облигаций.

Большинство активов и обязательств Компании состоят из активов и обязательств с процентной ставкой, фиксированной на весь срок кредита, и сроком погашения более года после отчетной даты.

Руководство Компании считает, что подверженность и чувствительность к процентному риску незначительна.

Ценовой риск

Ценовой риск – это риск колебаний стоимости финансового инструмента в результате изменения рыночных цен, вне зависимости от того, были ли подобные изменения вызваны факторами,

Ценовой риск – это риск колебаний стоимости финансового инструмента в результате изменения рыночных цен, вне зависимости от того, были ли подобные изменения вызваны факторами, характерными для данного конкретного инструмента или же факторами, влияющими на все инструменты, обращающиеся на рынке. Ценовой риск возникает тогда, когда Компания имеет длинную или короткую позицию по финансовому инструменту.

По состоянию на 31 декабря 2017 и 31 декабря 2016 гг. Компания в целом не была подвержена значительному ценовому риску.

20 Управление финансовыми рисками (продолжение)

Риск досрочного погашения

Риск досрочного погашения - это риск того, что Компания понесет финансовый убыток вследствие того, что его клиенты и контрагенты погасят или потребуют погашения обязательств раньше или позже, чем предполагалось, например, ипотечные кредиты с фиксированной ставкой в случае снижения процентных ставок.

Досрочные погашения оказывают исключительно высокое влияние на распределение денежных потоков по портфелю прав (требований) и величину чистого процентного дохода.

Моделирование сценариев досрочных погашений является одной из основных функций управления рисками.

Полные досрочные погашения в значительной степени связаны с перекредитованием и определяются главным образом изменением рыночных процентных ставок. Частичные досрочные погашения связаны, главным образом, с получением заемщиками дополнительных доходов, как регулярных (увеличение заработной платы), так и нерегулярных (например, средства материнского семейного капитала).

Риск ликвидности

Подход Компании к управлению ликвидностью заключается в том, чтобы обеспечить, насколько это возможно постоянное наличие у Компании достаточной ликвидности для выполнения своих обязательств в срок (как в обычных условиях, так и в нестандартных ситуациях), не допуская возникновения неприемлемых убытков или риска ущерба для репутации Компании.

В ходе обычной деятельности Компания убеждается в том, что она имеет достаточное количество свободных денежных средств в наличии для осуществления ожидаемых операционных расходов, включая выполнение финансовых обязательств. Потенциальное воздействие чрезвычайных обстоятельств, которые не могут быть обоснованно спрогнозированы, таких как природные катаклизмы, при этом не учитывается.

Компания управляет ликвидностью с целью обеспечения доступности к ликвидным активам в любой момент, когда возникает необходимость погашения обязательств, посредством подготовки годовых бюджетов, постоянного мониторинга прогнозных и фактических денежных потоков, и сопоставления графиков погашения активов и обязательств.

Позиция Компании по недисконтированным прогнозируемым потокам денежных средств по состоянию на 31 декабря 2017 г. может быть представлена следующим образом:

20 Управление финансовыми рисками (продолжение)

По состоянию на 31.12.2017

	До 1 года	От 1 года до 5 лет	Свыше 5 лет	Итого
Активы				
Денежные средства и их эквиваленты	357 582	-	-	357 582
Права (требования), в том числе удостоверенные закладными	461 145	584 676	2 837 040	3 882 861
Прочие краткосрочные активы	39 064	-	-	39 064
Итого активы	857 791	584 676	2 837 040	4 279 507
Обязательства				
Облигации выпущенные	423 535	584 676	2 716 661	3 724 872
Кредиторская задолженность	3 553	-	-	3 553
Прочие обязательства	28	-	-	28
Итого обязательств	427 116	584 676	2 716 661	3 728 453
Чистая позиция	430 675	-	120 379	551 054

20 Управление финансовыми рисками (продолжение)

По состоянию на 31.12.2016

Активы	До 1 года	От 1 года до 5 лет	Свыше 5 лет	Итого
Денежные средства и их эквиваленты	367 837	-	-	367 837
Права (требования)	548 566	656 775	3 810 441	5 015 782
Прочие активы	16 433			16 433
Итого активы	932 836	656 775	3 810 411	5 400 052
Обязательства				
Облигации выпущенные	496 836	656 775	3 598 985	4 752 596
Кредиторская задолженность	4 949	-	-	4 949
Прочие обязательства	24	-	-	24
Итого обязательств	501 809	656 775	3 598 985	4 757 569
Чистая позиция	431 826	-	211 456	642 482

21 Условные обязательства

Контрактные обязательства, выданные гарантии, поручительства

На 31 декабря 2017 года и на 31 декабря 2016 года Компания не имеет обязательств по договорам залога и поручительства.

Налогообложение

Российское налоговое, валютное и таможенное законодательства подвержены различающимся интерпретациям и изменениям, которые могут происходить достаточно часто. Интерпретации руководства Компании данного законодательства в применении к сделкам и деятельности Компании могут противоречить интерпретациям соответствующих региональных и федеральных властей.

По состоянию на 31 декабря 2017 года руководство Компании полагает, что его интерпретация существующего законодательства является соответствующей и трактовка Компанией налогового, валютного и таможенного законодательства будет поддержана.

Страхование

Компания владеет страховыми полисами в отношении своих активов во всех случаях, подлежащих обязательному страхованию.

Компания подвержена политическим, законодательным, налоговым и регулирующим изменениям и рискам, которые не покрываются страхованием.

Судебные разбирательства

Руководство не располагает информацией о каких-либо существенных фактических или незавершенных судебных разбирательствах, а также о потенциальных исках, которые могут быть выставлены против Компании.

22 Справедливая стоимость финансовых инструментов

Компания использует следующую иерархическую структуру методов оценки для определения и раскрытия информации о справедливой стоимости финансовых инструментов:

- Уровень 1: котировки (нескорректированные) на активных рынках по идентичным активам или обязательствам;
- Уровень 2: модели оценки, для которых все исходные данные для которых, оказывающие существенное влияние на отражаемую в отчетности сумму справедливой стоимости, прямо или косвенно основываются на информации, наблюдаемой на рынке;
- Уровень 3: модели оценки, использующие исходные данные, оказывающие существенное влияние на отражаемую в отчетности сумму справедливой стоимости, которые не основываются на информации, наблюдаемой на рынке.

В следующей таблице представлен анализ балансовой и справедливой стоимости финансовых инструментов в разрезе уровней иерархии источников справедливой стоимости:

22 Справедливая стоимость финансовых инструментов (продолжение)

активы/обязательства	уровень 1	уровень 2	уровень 3	Итого
31 декабря 2017 года				
Активы, справедливая стоимость которых раскрывается:				
Денежные средства и их эквиваленты	-	-	159 998	159 998
Денежные средства, ограниченные к использованию	-	-	197 584	197 584
Права (требования)	-	-	3 882 861	3 882 861
Прочие активы	-	-	39 064	39 064
Итого активы на 31.12.2017	-	-	4 279 507	4 279 507
Обязательства, справедливая стоимость которых раскрывается:				
Облигации выпущенные	2 073 856	1 662 167	-	3 736 023
Кредиторская задолженность	-	-	3 553	3 553
Прочие краткосрочные обязательства	-	-	28	28
Итого обязательства на 31.12.2017	2 073 856	1 662 167	3 581	3 739 604
Активы, справедливая стоимость которых раскрывается:				
Денежные средства и их эквиваленты	-	-	182 390	182 390
Денежные средства, ограниченные к использованию	-	-	185 447	185 447
Права (требования)	-	-	5 015 782	5 015 782
Прочие активы	-	-	16 433	16 433
Итого активы на 31.12.2016	-	-	5 400 052	5 400 052
Обязательства, справедливая стоимость которых раскрывается:				
Облигации выпущенные	3 072 276	1 644 766	-	4 717 042
Кредиторская задолженность	-	-	4 949	4 949
Прочие краткосрочные обязательства	-	-	24	24
Итого обязательства на 31.12.2016	3 072 276	1 644 766	4 973	4 722 015

Ниже приводится сравнение балансовой стоимости и справедливой стоимости в разрезе классов финансовых инструментов Компании, которые не отражаются по

22 Справедливая стоимость финансовых инструментов (продолжение)

справедливой стоимости в отчете о финансовом положении. В таблице не приводятся значения справедливой стоимости нефинансовых активов и нефинансовых обязательств.

31 декабря 2017 года	балансовая стоимость	справедливая стоимость	непризнанный доход/(расход)
Финансовые активы:			
Денежные средства и их эквиваленты	159 998	159 998	-
Денежные средства, ограниченные к использованию	197 584	197 584	-
Права (требования)	3 882 861	3 882 861	-
Прочие активы	39 064	39 064	-
Итого активы на 31.12.2017	4 279 507	4 279 507	-
Финансовые обязательства:			
Облигации выпущенные	3 724 872	3 736 023	(11 149)
Кредиторская задолженность	3 553	3 553	-
Прочие краткосрочные обязательства	28	28	-
Итого обязательства на 31.12.2017	3 728 453	3 739 604	(11 149)
31 декабря 2016 года	балансовая стоимость	справедливая стоимость	непризнанный доход/(расход)
Финансовые активы:			
Денежные средства и их эквиваленты	182 390	182 390	-
Денежные средства, ограниченные к использованию	185 447	185 447	-
Права (требования)	5 015 782	5 015 782	-
Прочие активы	16 433	16 433	-
Итого активы на 31.12.2016	5 400 052	5 400 052	-
Финансовые обязательства:			
Облигации выпущенные	4 752 596	4 717 042	35 554
Кредиторская задолженность	4 949	4 949	-
Прочие краткосрочные обязательства	24	24	-
Итого обязательства на 31.12.2016	4 757 569	4 722 015	35 554

Финансовые инструменты, отраженные по справедливой стоимости

Ниже приводится описание методов определения справедливой стоимости финансовых инструментов, которые отражаются по справедливой стоимости, при помощи методик оценки. Они включают в себя оценку Компанией допущений, которые могли бы использоваться участником рынка при определении стоимости инструментов.

22 Справедливая стоимость финансовых инструментов (продолжение)

Права требования, дебиторская задолженность

По мнению руководства Компании, справедливая стоимость прав требований по закладным незначительно отличается от их балансовой стоимости. Это объясняется существующей практикой пересмотра процентных ставок с целью отражения текущих рыночных условий, в результате чего проценты по большинству остатков начисляются по ставкам, приблизительно равным рыночным процентным ставкам.

Облигации

В случае наличия котировок на бирже финансовых инструментов справедливая стоимость основана на объявленных рыночных ценах. Так по облигациям класса «А2» имеются котировки на бирже. В случае некотируемых финансовых инструментов используется модель дисконтированных денежных потоков по текущей процентной ставке с учетом оставшегося периода времени до погашения для долговых инструментов с аналогичными условиями и кредитным риском. При использовании методов дисконтирования потоков денежных средств оценка будущих потоков денежных средств базируется на оценке руководства, а в качестве ставки дисконтирования используется рыночная ставка по аналогичным инструментам по состоянию на отчетную дату.

Либо используются котировки иных эмитентов со схожими условиями размещения. Это облигации класса «Б».

23 События, произошедшие после отчетной даты

В течение периода с 01 января 2018 года по 24 апреля 2018 года дивиденды по результатам отчетного периода, закончившегося 31 декабря 2017 года, не начислялись и не выплачивались.

15 марта 2018 года состоялась купонная выплата, Компанией были выплачены следующие купоны и номинальная часть основного долга:

- номинальная часть основного долга по облигациям класса А2: 266 215 тыс. рублей;
- купон по облигациям класса А2: 45 711 тыс. рублей;
- купон по облигациям класса Б: 83 705 тыс. рублей.

Иных существенных событий, без знания о которых для пользователей финансовой отчетности была бы невозможна достоверная оценка финансового состояния, движения денежных средств или результатов деятельности Компании, в период между отчетной датой и датой подписания финансовой отчетности за отчетный период не произошло.