



**DELOVOY
PROFIL**

AUDIT
& CONSULTING
GROUP

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

о годовой финансовой отчетности

Закрытого акционерного общества

«Ипотечный агент АИЖК 2014-1»

за 2016 год

АКГ «ДЕЛОВОЙ ПРОФИЛЬ» (GGI)

г. Москва, ул. Вятская, 70. Тел: +7 (495) 740-16-01, e-mail: info@delprof.ru, www.delprof.ru



АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Акционерам ЗАО «Ипотечный агент АИЖК 2014-1»,
иным лицам

СВЕДЕНИЯ ОБ АУДИРУЕМОМ ЛИЦЕ:

Наименование: Закрытое акционерное общество «Ипотечный агент АИЖК 2014-1»
(ЗАО «Ипотечный агент АИЖК 2014-1»)

Основной государственный регистрационный номер: 1137746856323

Местонахождение: 125171, г. Москва, Ленинградское шоссе, дом № 16А, строение 1,
этаж 8

СВЕДЕНИЯ ОБ АУДИТОРЕ:

Наименование: Акционерное общество Аудиторская компания «ДЕЛОВОЙ
ПРОФИЛЬ» (АО АК «ДЕЛОВОЙ ПРОФИЛЬ»)

Основной государственный регистрационный номер: 1027700253129

Местонахождение: 117342, г. Москва, ул. Бутлерова, д. 17Б

АО АК «ДЕЛОВОЙ ПРОФИЛЬ» является членом Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации «Содружество» (СРО ААС), включено в реестре аудиторов и аудиторских организаций за основным регистрационным номером записи (ОРНЗ) 11606087136.

Мы провели аудит прилагаемой годовой финансовой отчетности ЗАО «Ипотечный агент АИЖК 2014-1» (далее – аудируемое лицо), состоящей из отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2016 года, отчета о совокупном доходе, изменениях в капитале и движении денежных средств за 2016 год, а также примечаний к финансовой отчетности, состоящих из краткого обзора основных положений учетной политики и прочей пояснительной информации за 2016 год.

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ АУДИРУЕМОГО ЛИЦА ЗА ГОДОВУЮ ФИНАНСОВУЮ ОТЧЕТНОСТЬ

Руководство аудируемого лица несет ответственность за составление и достоверность указанной годовой финансовой отчетности в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности и за систему внутреннего контроля, необходимую для составления годовой финансовой отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ АУДИТОРА

Наша ответственность заключается в выражении мнения о достоверности годовой финансовой отчетности на основе проведенного нами аудита. Мы проводили аудит в соответствии с федеральными стандартами аудиторской деятельности. Данные стандарты требуют соблюдения применимых этических норм, а также планирования и проведения аудита таким образом, чтобы получить достаточную уверенность в том, что годовая финансовая отчетность не содержит существенных искажений.

Аудит включал проведение аудиторских процедур, направленных на получение аудиторских доказательств, подтверждающих числовые показатели в годовой финансовой отчетности и раскрытие в ней информации. Выбор аудиторских процедур является предметом нашего суждения, которое основывается на оценке риска существенных искажений, допущенных вследствие недобросовестных действий или ошибок. В процессе оценки данного риска нами рассмотрена система внутреннего контроля, обеспечивающая составление и достоверность годовой финансовой отчетности, с целью выбора соответствующих аудиторских процедур, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля.

Аудит также включал оценку надлежащего характера применяемой учетной политики и обоснованности оценочных показателей, полученных руководством аудируемого лица, а также оценку представления годовой финансовой отчетности в целом.

Мы полагаем, что полученные в ходе аудита аудиторские доказательства дают достаточные основания для выражения мнения о достоверности годовой финансовой отчетности.

МНЕНИЕ

По нашему мнению, годовая финансовая отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение ЗАО «Ипотечный агент АИЖК 2014-1» по состоянию на 31 декабря 2016 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2016 год в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности.

АО АК «ДЕЛОВОЙ ПРОФИЛЬ»
Заместитель Директора Департамента
международного аудита и консалтинга



Разумовская Н.А.

« 27 » апреля 2017г.

Финансовая отчетность,
подготовленная в соответствии с международными стандартами финансовой
отчетности (МСФО),
Закрытого акционерного общества «Ипотечный агент АИЖК 2014-1»
за год, закончившийся 31 декабря 2016

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 отчетности	9
3 Основные принципы учетной политики	12
4 Существенные учетные суждения и оценки.....	17
5 Процентные доходы	18
6 Процентные расходы.....	18
7 Прочие доходы.....	18
8 Административные расходы	18
9 Налог на прибыль	19
10 Денежные средства и их эквиваленты.....	19
11 Средства с ограниченным правом использования	19
12 Права (требования).....	19
13 Прочие краткосрочные активы	24
14 Облигации выпущенные	25
15 Акционерный капитал.....	28
16 Прибыль на акцию.....	28
16 Прибыль на акцию (продолжение)	29
17 Анализ по сегментам деятельности	29
18 Операции со связанными сторонами.....	29
19 Вознаграждения управленческому персоналу.....	31
20 Управление финансовыми рисками.....	31
21 Условные обязательства	36
22 Справедливая стоимость финансовых инструментов	37
23 События, произошедшие после отчетной даты	39

Отчет о совокупном доходе

за год, закончившийся 31 декабря 2016 года

(в тысячах российских рублей)

	Примечания	2016 год	2015 год
Процентные доходы	5	1 414 742	1 761 282
Процентные расходы	6	(1 205 280)	(1 436 551)
Чистые процентные доходы (расходы)		209 462	324 731
Чистые доходы (расходы) по курсовым разницам		(21)	(25)
Прочие доходы	7	4 570	2 703
Операционные доходы и расходы		4 549	2 678
Административные расходы	8	(161 243)	(197 107)
Прибыль до налогообложения		52 768	130 302
Текущий налог на прибыль		-	-
Чистая прибыль		52 768	130 302
Прочий совокупный доход/(расход)		-	-
Итого совокупный доход/(расход) за период		52 768	130 302

Финансовая отчетность была одобрена к выпуску 17 апреля 2017



Белая Оксана Юрьевна

Уполномоченный представитель ООО «ТМФ РУС»,
управляющей организации ЗАО «Ипотечный агент АИЖК
2014-1», действующий на основании доверенности 17-
16РОА/ТМФ от 08.08.2016г.

Прилагаемые примечания на страницах 7-40 являются неотъемлемой частью настоящей финансовой отчетности.

Отчет о финансовом положении**на 31 декабря 2016 г.***(в тысячах российских рублей)*

	<i>Примечания</i>	<i>2016 год</i>	<i>2015 год</i>
АКТИВЫ			
Денежные средства и их эквиваленты	10	383 476	430 018
Денежные средства, ограниченные к использованию	11	440 760	407 800
Права (требования)	12	10 674 197	13 013 765
Прочие краткосрочные активы	13	26 411	268 546
Итого активы		11 524 844	14 120 129
КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Обязательства			
Облигации выпущенные	14	10 605 911	13 250 698
Кредиторская задолженность		11 166	14 432
		10 617 077	13 265 130
Собственный капитал			
Акционерный капитал	15	10	10
Резервный капитал		1	1
Нераспределенная прибыль		907 756	854 988
Итого собственный капитал		907 767	854 999
Итого капитал и обязательства		11 524 844	14 120 129

Финансовая отчетность была одобрена к выпуску 17 апреля 2017


 Белая Оксана Юрьевна



Уполномоченный представитель ООО «ТМФ РУС»,
 управляющей организации ЗАО «Ипотечный агент АИЖК
 2014-1», действующий на основании доверенности 17-
 16РОА/TMF от 08.08.2016г.

Прилагаемые примечания на страницах 7-40 являются неотъемлемой частью настоящей
 финансовой отчетности.

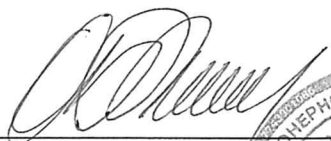
Отчет об изменениях в капитале

за год, закончившийся 31 декабря 2016 г.

(в тысячах российских рублей)

	Уставный капитал	Прочие компоненты капитала	Нераспределенная прибыль	Итого собственный капитал
Остаток по состоянию на 31 декабря 2014 г.	10	-	724 686	724 696
Совокупный доход	-	-	130 302	130 302
Прочие операции с капиталом	-	1	-	1
Остаток по состоянию на 31 декабря 2015 г.	10	1	854 988	854 999
Совокупный доход	-	-	52 768	52 768
Остаток по состоянию на 31 декабря 2016 г.	10	1	907 756	907 767

Финансовая отчетность была одобрена к выпуску 17 апреля 2017



Белая Оксана Юрьевна

Уполномоченный представитель ООО «ТМФ РУС»,
управляющей организации ЗАО «Ипотечный агент АИЖК
2014-1», действующий на основании доверенности 17-
16РОА/TMF от 08.08.2016г.



Прилагаемые примечания на страницах 7-40 являются неотъемлемой частью настоящей финансовой отчетности.

Отчет о движении денежных средств

за год, закончившийся 31 декабря 2016 г.

(в тысячах российских рублей)

	<i>Примечания</i>	<i>2016 год</i>	<i>2015 год</i>
Денежные потоки от операционной деятельности			
Проценты полученные		1 431 138	1 772 060
Проценты выплаченные		(1 198 515)	(1 451 410)
Погашение прав (требований)	12	2 503 438	2 843 920
Поступления по обратному выкупу прав (требований)	12	63 084	60 536
Прочие доходы полученные		3 224	2 703
Прочие расходы оплаченные		(21)	(25)
Административные расходы оплаченные		(164 379)	(200 862)
Чистый денежный поток от операционной деятельности до налога на прибыль		2 637 969	3 026 922
Уплаченный налог		-	-
Чистые денежные потоки от операционной деятельности		2 637 969	3 026 922
Денежные потоки от финансовой деятельности			
Облигации погашенные	14	(2 651 551)	(3 183 565)
Чистое поступление денежных средств от финансовой деятельности		(2 651 551)	(3 183 565)
Чистое увеличение денежных средств и их эквивалентов		(13 582)	(156 643)
Денежные и их эквиваленты на начало года	10,11	837 818	994 461
Денежные средства и их эквиваленты на конец года	10,11	824 236	837 818

Финансовая отчетность была одобрена к выпуску 17 апреля 2017

Белая Оксана Юрьевна

Уполномоченный представитель ООО «ТМФ РУС»,
управляющей организации ЗАО «Ипотечный агент АИЖК
2014-1», действующий на основании доверенности 17-
16РОА/ТМФ от 08.08.2016г.

Прилагаемые примечания на страницах 7-40 являются неотъемлемой частью настоящей
финансовой отчетности.

Примечания к финансовой отчетности

1 Введение

Основные виды деятельности

Основной деятельностью Закрытого акционерного общества «Ипотечный агент АИЖК 2014-1» (далее – «Компания» или «Ипотечный агент») является приобретение прав (требований) по ипотечным кредитам (далее – «права (требования)») 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 сентября 2013 г. 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, 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 рамках уставной деятельности Компания выполняет следующие виды хозяйственных операций:

- приобретение портфеля прав (требований);
- эмиссия выпусков 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, включая досрочное погашение задолженности по правам (требованиям);
- начисление процентов по выпущенным облигациям с ипотечным покрытием в соответствии с отчетами платежного агента и их выплата владельцам или номинальным держателям облигаций;

1 Введение (продолжение)

- 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;
- размещение временно свободных денежных средств (вследствие наличия временного лага между датой их получения и датой уплаты) на депозите в банке с целью формирования дополнительных средств для покрытия потенциальных рисков, связанных с приобретенным ипотечным портфелем;
- 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.

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 интерпретациям 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 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 отчетности

Общая часть

Настоящая финансовая отчетность за 2016 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.

Новые и пересмотренные стандарты и интерпретации, вступившие в силу с 1 января 2016 г.

Следующие изменения к действующим стандартам МСФО, вступили в силу, начиная с 1 января 2016 г.:

- МСФО (IFRS) 14 «Счета отложенных тарифных разниц»
- «Учет приобретения долей участия в совместных операциях (поправки к МСФО (IFRS) 11)»
- «Уточнение допустимых методов амортизации (поправки к МСФО (IAS) 16 и МСФО (IAS) 38)»
- «Сельское хозяйство: плодовые культуры (поправки к МСФО (IAS) 16 и МСФО (IAS) 41)»
- «Метод долевого участия - отдельная финансовая отчетность» (поправки к МСФО (IAS) 27)»
- «Ежегодные усовершенствования МСФО: цикл 2012–2014 гг.» – различные стандарты

2 Основа подготовки отчетности (продолжение)

- «Инвестиционные организации: применение исключения из требования консолидации (поправки к МСФО (IFRS) 10, МСФО (IFRS) 12 и МСФО (IAS) 28)»
- «Инициатива в сфере раскрытия информации (поправки к МСФО (IAS) 1)»

В данной финансовой отчетности у Компании нет операций, затрагиваемых указанными изменениями.

Ряд новых стандартов, поправок к стандартам и разъяснений еще не вступили в действие по состоянию на 31 декабря 2016 года и не применялись при подготовке данной финансовой отчетности. Из указанных нововведений следующие потенциально могут оказать влияние на отчет о финансовом положении Компании и представление финансовой отчетности. Компания планирует начать применение указанных стандартов, поправок и разъяснений с момента их вступления в действие.

- **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.

В части классификации и оценки новый стандарт требует, чтобы оценка всех финансовых активов, за исключением долевого и производного 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.

2 Основа подготовки отчетности (продолжение)

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 долевыми инструментами, 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 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.

Компания полагает, что применение новой модели обесценения в соответствии с МСФО (IFRS) 9 не приведет к возникновению убытков от обесценения, а также к созданию оценочных резервов под ожидаемые кредитные убытки в связи с тем, что у Компании отсутствует торговая дебиторская задолженность, а все дефолтные залоговые подлежат обратному выкупу банком-оригинатором.

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

13

2 Основа подготовки отчетности (продолжение)

полном объеме, либо с использованием упрощений практического характера, в отношении годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2018 г. или после этой даты.

По оценке Руководства, новый стандарт, не окажет существенного влияния на финансовую отчетность Компании.

• МСФО (IFRS) 16 «Аренда»

Данный стандарт не окажет влияния на отчетность Компании.

МСФО (IFRS) 16 заменяет существующее руководство в отношении аренды, в том числе МСФО (IAS) 17 «Аренда», Разъяснение КРМФО (IFRIC) 4 «Определение наличия в соглашении признаков аренды», Разъяснение ПКР (SIC) 15 «Операционная аренда – стимулы» и Разъяснение ПКР (SIC) 27 «Определение сущности операций, имеющих юридическую форму аренды».

МСФО (IFRS) 16 вступает в силу в отношении годовых периодов, начинающихся 1 января 2019 года или после этой даты. Допускается досрочное применение стандарта для предприятий, которые применяют МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями» на дату первоначального применения МСФО (IFRS) 16 или до нее.

МСФО (IFRS) 16 вводит единую модель учета арендаторами договоров аренды, предполагающую их отражение на балансе арендатора. Согласно этой модели арендатор должен признавать актив в форме права пользования, представляющий собой право использовать базовый актив, и обязательство по аренде, представляющее собой обязанность осуществлять арендные платежи. Предусмотрены необязательные упрощения в отношении краткосрочной аренды и аренды объектов с низкой стоимостью. Для арендодателей правила учета в целом сохраняются – они продолжают классифицировать аренду на финансовую и операционную.

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, как в качестве арендодателя, так и арендатора.

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;

3 Основные принципы учетной политики (продолжение)

- 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 ожидались 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
- 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 непроеизводные 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

3 Основные принципы учетной политики (продолжение)

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.

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:

3 Основные принципы учетной политики (продолжение)

- 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.

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 потребуются 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.

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 2016 г. официальные валютные курсы, установленные Центральным банком Российской Федерации и использованные для перевода остатков, выраженных в иностранной валюте, составили 60,6569 рублей за 1 доллар США и 63,8111 рублей за 1 евро (31 декабря 2015 г.: 72,8827 рублей за 1 доллар США и 79,6972 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.

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.

IP

4 Существенные учетные суждения и оценки (продолжение)

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>2016 год</i>	<i>2015 год</i>
Доходы по процентам по правам (требованиям)	1 316 321	1 609 588
Доходы по банковским процентам	98 421	151 694
Итого	1 414 742	1 761 282

6 Процентные расходы

	<i>2016 год</i>	<i>2015 год</i>
Расходы по процентам по облигациям	1 205 280	1 436 551
Итого	1 205 280	1 436 551

7 Прочие доходы

	<i>2016 год</i>	<i>2015 год</i>
Доходы от пени по правам (требованиям)	3 418	1 723
Доходы по госпошлине	1 152	980
Итого	4 570	2 703

8 Административные расходы

	<i>2016 год</i>	<i>2015 год</i>
Расходы по услугам сервисного агента	114 580	143 283
Расходы по услугам специального депозитария	35 515	43 299
Расходы по бухгалтерским услугам	2 771	2 470
Расходы по госпошлине	2 272	2 228
Расходы на административные услуги	2 117	1 733
Расходы по услугам рейтингового агентства	1 997	2 096
Расходы по услугам расчетного агента	1 180	1 180
Расходы по услугам аудитора	421	406
Прочие административные расходы	341	320
Расходы по обслуживанию в центральном депозитарии	49	92
Итого	161 243	197 107

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 2016 и 2015 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>2016 год</i>	<i>2015 год</i>
Денежные средства на текущих счетах в российских банках	383 476	430 018
Итого	383 476	430 018

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

Данные о движении денежных средств за отчетный период, закончившийся 31.12.2016 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 в размере 440 760 тыс. рублей (в 2015 году: 407 800 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), удостоверенные залладными

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

	<i>2016 год</i>	<i>2015 год</i>
Права (требования) (штук)	16 236	18 894
Права (требования) с задержкой уплаты аннуитетных платежей более 90 дней (штук)	154	137
Права (требования) включают в себя следующие позиции:		
	<i>2016 год</i>	<i>2015 год</i>
Долгосрочные права (требования)	9 548 140	11 819 794
Краткосрочные права (требования)	1 126 057	1 193 971
Итого	10 674 197	13 013 765

12 Права (требования) , удостоверенные залладными (продолжение)*Долгосрочные права (требования)*

	2016 год	2015 год
Права (требования) - со сроком погашения от 1 года до 5 лет	1 431 143	1 450 621
Права (требования) - со сроком погашения свыше 5 лет	8 116 997	10 369 173
Итого	9 548 140	11 819 794

*Краткосрочные права (требования)***Основная сумма долга**

	2016 год	2015 год
Права (требования) - с просроченным сроком погашения:	565	1 359
в том числе:	565	1 359
Права (требования) – с просроченным сроком погашения до 1 года	0	0
Права (требования) – с просроченным сроком погашения более 1 года	0	0
Права (требования) - со сроком погашения до 1 года	60 284	57 311
Права (требования) - текущая часть долгосрочных прав (требований) - со сроком погашения от 1 года до 5 лет	142 996	137 670
Права (требования) - текущая часть долгосрочных прав (требований) - со сроком погашения свыше 5 лет	811 029	984 081
Итого	1 014 874	1 180 421

Проценты к получению по правам (требованиям)

	2016 год	2015 год
Проценты к получению - с непросроченным сроком	100 800	147
проценты к получению - с просроченным сроком до 1 года	8 649	13 100
Проценты к получению - с просроченным сроком более 1 года	1 734	303
Итого	111 183	13 550

12 Права (требования) , удостоверенные закладными (продолжение)*Движение по правам (требованиям)*

	<i>2016 год</i>	<i>2015 год</i>
Остаток на начало года		
Долгосрочные права (требования)	11 819 794	14 498 571
Краткосрочные права (требования)	1 180 421	1 347 920
Итого	13 000 215	15 846 491
Движение прав (требований) за год		
Погашение прав (требований)	(2 380 354)	(2 788 287)
Продажа прав (требований) по обратному выкупу	(56 847)	(57 989)
Итого	(2 437 201)	(2 846 276)
Остаток на конец года		
Долгосрочные права (требования)	9 548 140	11 819 794
Краткосрочные права (требования)	1 014 874	1 180 421
Итого	10 563 014	13 000 215

Движение процентов к получению по правам (требованиям)

	<i>2016 год</i>	<i>2015 год</i>
Остаток на начало года	13 550	7 602
Начислено за период	1 316 321	1 609 588
Погашено за период	(1 213 672)	(1 601 424)
Реализация процентов по обратному выкупу	(5 016)	(2 216)
Остаток на конец года	111 183	13 550

Концентрация ипотечных прав (требований)

По состоянию на 31 декабря 2016 г. и 31 декабря 2015 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)

	<i>2016 год</i>	<i>2015 год</i>
Обеспечение по правам (требованиям)	35 235 725	40 933 656

Полученные обеспечения по правам (требованиям) не переоценивались.

Обесценение прав (требований)

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

- договориться с заемщиком о возобновлении платежей;
- реструктурировать задолженность;
- получить страховое возмещение (в случае наступления страхового случая);
- реализовать закладную третьим лицам;
- реализовать предмет залога в досудебном порядке;
- реализовать предмет залога через суд.

12 Права (требования) , удостоверенные закладными (продолжение)

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), удостоверенные залоговыми (продолжение)

Классификация прав (требований) по срокам погашения

	Со сроком погашения до 1 года	Со сроком погашения от 1 года до 5 лет	Со сроком погашения свыше 5 лет	Итого ипотечных прав (требований)
По состоянию на 31.12.2016				
Права (требования) – номинальная стоимость	1 014 874	1 431 143	8 116 997	10 563 014
Права (требования) – проценты по правам (требованиям)	111 183	-	-	111 183
Итого дебиторская задолженность по правам (требованиям)	1 126 057	1 431 143	8 116 997	10 674 197

По состоянию на 31.12.2015

Права (требования) – номинальная стоимость	1 180 421	1 450 621	10 369 173	13 000 215
Права (требования) – проценты по правам (требованиям)	13 550	-	-	13 550
Итого дебиторская задолженность по правам (требованиям)	1 193 971	1 450 621	10 369 173	13 013 765

13 Прочие краткосрочные активы

	<i>2016 год</i>	<i>2015 год</i>
Дебиторская задолженность по погашенным правам (требованиям) и процентам	26 026	268 071
Дебиторская задолженность по начисленным пеням	48	10
Авансы, выданные поставщикам	295	426
Дебиторская задолженность по прочим расчетам по правам (требованиям)	42	39
Итого прочих активов	26 411	268 546

Движение по прочим краткосрочным активам

Остаток на начало года	<i>2016 год</i>	<i>2015 год</i>
Дебиторская задолженность по погашенным правам (требованиям)	170 209	225 841
Дебиторская задолженность по погашенным процентам	97 758	116 701
Дебиторская задолженность по погашенным пеням	100	57
Дебиторская задолженность по прочим погашенным расчетам с правам (требованиям)	4	1
Итого	268 071	342 600

Движение прочих краткосрочных активов за год

Погашение прав (требований) по отчету сервисного агента	2 380 353	2 788 288
Погашение процентов по отчету сервисного агента	1 213 672	1 601 423
Погашение пеней по отчету сервисного агента	2 822	1 646
Погашение прочих расчетов по правам (требованиям) по отчету сервисного агента	80	63
Поступление денежных средств по погашению прав (требований)	(2 533 339)	(2 843 920)
Поступление денежных средств по процентам прав (требований)	(1 302 648)	(1 620 366)
Поступление денежных средств по пеням прав (требований)	(2 902)	(1 603)
Поступление денежных средств по прочим расчетам прав (требований)	(83)	(60)
Итого	(242 045)	(74 529)

13 Прочие краткосрочные активы (продолжение)

Остаток на конец года

Дебиторская задолженность по погашенным правам (требованиям)	17 223	170 209
Дебиторская задолженность по процентам по правам (требованиям)	8 782	97 758
Дебиторская задолженность по пеням по правам (требованиям)	20	100
Дебиторская задолженность по прочим расчетам по правам (требованиям)	1	4
Итого	26 026	268 071

14 Облигации выпущенные

В отчетном периоде Компания имела неконвертируемые документарные процентные жилищные облигации с ипотечным покрытием на предъявителя с обязательным централизованным хранением класса «А2», жилищные облигации с ипотечным покрытием класса «А3» 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 облигаций класса «А2» и класса «А3» исполняются преимущественно перед обязательствами класса «Б».

	<i>2016 год</i>	<i>2015 год</i>
Долгосрочные облигации	9 544 943	12 149 289
Текущая часть долгосрочных облигаций	1 014 874	1 063 080
Проценты к оплате по облигациям	46 094	39 329
Итого	10 605 911	13 250 698

Движение по облигациям выпущенным

Остаток на начало года	<i>2016 год</i>	<i>2015 год</i>
Долгосрочные облигации	12 148 288	15 130 011
Текущая часть долгосрочных облигаций	1 063 080	1 264 924
Итого	13 211 368	16 394 935

Движение облигаций, выпущенных за год

Выплаты по облигациям	(2 651 551)	(3 183 566)
Итого	(2 651 551)	(3 183 566)

Остаток на конец года

Долгосрочные облигации	9 544 943	12 148 289
Текущая часть долгосрочных облигаций	1 014 874	1 063 080
Итого	10 559 817	13 211 369

14 Облигации выпущенные (продолжение)*Движение процентов к оплате по облигациям выпущенным*

	<i>2016 год</i>	<i>2015 год</i>
Остаток на начало года	39 329	54 188
Начислено за период	1 205 280	1 436 551
Выплачено за период	(1 198 515)	(1 451 410)
Остаток на конец года	46 094	39 329

14 Облигации выпущенные (продолжение)**Классификация по видам облигаций выпущенных****По состоянию на 31.12.2016**

	Срок погашения	Ставка купона, %	Количество облигаций, шт.	Номинал единицы, руб.	Номинальная стоимость, тыс. руб.	Проценты по облигациям	Балансовая стоимость, тыс. руб.
Жилищные облигации с ипотечным покрытием класса "А2"	11 июня 2046	8,5	6 323 000	564	3 567 246	16 629	3 583 875
Жилищные облигации с ипотечным покрытием класса "А3"	11 июня 2046	3	6 323 000	1 000	6 323 000	29 465	6 352 465
Жилищные облигации с ипотечным покрытием класса "Б"	11 июня 2046	Плавающая ставка	669 571	1000	669 571	-	669 571
					10 559 817	46 094	10 605 911

По состоянию на 31.12.2015

	Срок погашения	Ставка купона, %	Количество облигаций, шт.	Номинал единицы, руб.	Номинальная стоимость, тыс. руб.	Проценты по облигациям	Балансовая стоимость, тыс. руб.
Жилищные облигации с ипотечным покрытием класса "А2"	11 июня 2046	8,5	6 323 000	984	6 218 798	28 959	6 247 757
Жилищные облигации с ипотечным покрытием класса "А3"	11 июня 2046	3	6 323 000	1 000	6 323 000	10 370	6 333 370
Жилищные облигации с ипотечным покрытием класса "Б"	11 июня 2046	Плавающая ставка	669 571	1000	669 571	-	669 571
					13 211 369	39 329	13 250 698

20

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 2015 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 31.12.2016</i>	<i>Вид акций</i>	<i>Номинальная стоимость, руб.</i>	<i>Количество акций, шт.</i>	<i>Балансовая стоимость, тыс.руб.</i>
Штихтинг Москоу Мортгеджиз XI (Stichting Moscow Mortgages XI)	Обыкновенные именные акции	100	50	5,0
Штихтинг Москоу Мортгеджиз XI I(Stichting Moscow Mortgages XII)	Обыкновенные именные акции	100	50	5,0
Итого				10,0

<i>На 31.12.2015</i>	<i>Вид акций</i>	<i>Номинальная стоимость, руб.</i>	<i>Количество акций, шт.</i>	<i>Балансовая стоимость, тыс.руб.</i>
Штихтинг Москоу Мортгеджиз XI (Stichting Moscow Mortgages XI)	Обыкновенные именные акции	100	50	5,0
Штихтинг Москоу Мортгеджиз XI I(Stichting Moscow Mortgages XII)	Обыкновенные именные акции	100	50	5,0
Итого				10,0

Все акции полностью оплачены в денежной форме. Дивиденды в течение 2016 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	100	0	100
31.12.2016 г.							
Выпуск акций в течение отчетного года							
Количество	акций	по	состоянию	на	100	0	100
31.12.2015 г.							
					<i>За год, закончившийся 31.12.2016</i>		<i>За год, закончившийся 31.12.2015</i>
Чистая прибыль (убыток) от продолжающей деятельности, приходящихся на акционеров компании					52 768		130 302
Средневзвешенное количество обыкновенных акций в обращении за отчетный период					100		100
Базовая прибыль (убыток) на акцию					528		1 303

17 Анализ по сегментам деятельности

В настоящее время Компания осуществляет свою деятельность в одном операционном сегменте – приобретение прав (требований) 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.

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:

18 Операции со связанными сторонами (продолжение)

	<i>Страна</i>	<i>Характер влияния</i>
Штихтинг Москоу Мортгеджиз XII	Нидерланды	Договор о создании ЗАО «Ипотечный агент АИЖК 2014-1» от 03.09.2013
Штихтинг Москоу Мортгеджиз XII	Нидерланды	Договор о создании ЗАО «Ипотечный агент АИЖК 2014-1» от 03.09.2013
Общество с ограниченной ответственностью "ТМФ РУС"	Россия	Договор о передаче полномочий единоличного исполнительного органа Общества от 09.10.2013
Общество с ограниченной ответственностью "РМА СЕРВИС"	Россия	Договор об оказании услуг по ведению бухгалтерского и налогового учета от 09.10.2013
Шарп Данара Сундетовна	Россия	Договор о передаче полномочий единоличного исполнительного органа Общества от 09.10.2013
Алекс Медлок		
	Россия	Договор об оказании услуг по ведению бухгалтерского и налогового учета от 09.10.2013
Королев Андрей Юрьевич	Россия	Учредительный договор Штихтинг Москоу Мортгеджиз XI от 16.08.2013, Учредительный договор Штихтинг Москоу Мортгеджиз XII от 16.08.2013, Договор о передаче полномочий единоличного исполнительного органа Общества от 09.10.2013, Договор о создании ЗАО «Ипотечный агент АИЖК 2014-1» от 03.09.2013
АО "Агентство ипотечного жилищного кредитования" (АО «АИЖК»)	Россия	Организация, контролирующая Компанию

На основании МСФО (IFRS 10) «Консолидированная финансовая отчетность» Компания считает, что АО «АИЖК» контролирует Компанию.

Российская Федерация, через Федеральное агентство по управлению государственным имуществом, контролирует деятельность АО «АИЖК».

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:

	<i>2016 год</i>	<i>2015 год</i>
Активы		
Внешние краткосрочные авансы выданные	295	295
Прочие краткосрочные активы	26 026	268 071
Обязательства		
Кредиторская задолженность	8 415	11 056

18 Операции со связанными сторонами (продолжение)

Расходы по связанным сторонам за отчетные годы, следующие:

	<i>2016 год</i>	<i>2015 год</i>
Расходы на административные услуги	2 117	1 733
Расходы по бухгалтерским услугам	2 771	2 470
Расходы по услугам сервисного агента	114 580	143 283
Расходы по услугам расчетного агента	1 180	1 180
Итого	120 648	148 666

Движения денежных средств по связанным сторонам за отчетные годы следующие:

	<i>2016 год</i>	<i>2015 год</i>
Поступление по обратному выкупу прав (требований)	63 084	60 536

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.

20 Управление финансовыми рисками (продолжение)

Страновые риски

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

- 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 прогнозируются.

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) прав (требований).

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 правам (требованиям)и, 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 внутренними 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.).

20 Управление финансовыми рисками (продолжение)

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 правам (требованиям)и, 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 11 525 млн. руб. (31 декабря 2015 г.: 14 120 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.

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

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.

20 Управление финансовыми рисками (продолжение)

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, 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 2016, 31 декабря 2015 гг. Компания в целом не была подвержена значительному ценовому риску.

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).

20 Управление финансовыми рисками (продолжение)

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 2016 г. может быть представлена следующим образом:

По состоянию на 31.12.2016

	<i>До 1 года</i>	<i>От 1 года до 5 лет</i>	<i>Свыше 5 лет</i>	<i>Итого</i>
Активы				
Денежные средства и их эквиваленты	824 236	-	-	824 236
Права (требования)	1 126 057	1 431 143	8 116 997	10 674 197
Прочие активы	26 116	-	-	26 116
Итого активы	1 976 709	1 431 143	8 116 997	11 524 549
Обязательства				
Облигации выпущенные	1 060 968	1 431 143	8 113 800	10 605 911
Кредиторская задолженность	11 166	-	-	11 166
Итого обязательств	1 072 134	1 431 143	8 113 800	10 617 077
Чистая позиция	904 275	-	3 197	907 472

20 Управление финансовыми рисками (продолжение)

По состоянию на 31.12.2015

	<i>До 1 года</i>	<i>От 1 года до 5 лет</i>	<i>Свыше 5 лет</i>	<i>Итого</i>
Активы				
Денежные средства и их эквиваленты	837 818	-	-	837 818
Права (требования)	1 193 971	1 450 621	10 369 173	13 013 765
Прочие активы	268 120	-	-	268 120
Итого активы	2 299 909	1 450 621	10 369 173	14 119 703
Обязательства				
Облигации выпущенные	1 102 409	1 450 621	10 697 668	13 250 698
Кредиторская задолженность	14 432	-	-	14 432
Итого обязательств	1 116 841	1 450 621	10 697 668	13 265 130
Чистая позиция	1 183 068	-	(328 495)	854 573

21 Условные обязательства***Контрактные обязательства, выданные гарантии, поручительства***

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 2016 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
Активы, справедливая стоимость которых раскрывается:				
Денежные средства и их эквиваленты	-	-	383 476	383 476
Денежные средства, ограниченные к использованию	-	-	440 760	440 760
Права (требования)	-	-	10 674 197	10 674 197
Прочие краткосрочные активы	-	-	26 116	26 116
Итого активы на 31.12.2016	-	-	11 524 549	11 524 549
Обязательства, справедливая стоимость которых раскрывается:				
Облигации выпущенные	3 542 853	7 022 036	-	10 564 889
Кредиторская задолженность	-	-	11 166	11 166
Итого обязательства на 31.12.2016	3 542 853	7 022 036	11 166	10 567 055
Активы, справедливая стоимость которых раскрывается:				
Денежные средства и их эквиваленты	-	-	430 018	430 018
Денежные средства, ограниченные к использованию	-	-	407 800	407 800
Права (требования)	-	-	13 013 765	13 013 765
Прочие краткосрочные активы	-	-	268 120	268 120
Итого активы на 31.12.2015	-	-	14 119 703	14 119 703
Обязательства, справедливая стоимость которых раскрывается:				
Облигации выпущенные	5 983 457	7 002 941	-	12 986 398
Кредиторская задолженность	-	-	14 432	14 432
Итого обязательства на 31.12.2015	5 983 457	7 002 941	14 432	13 000 830

Ниже приводится сравнение балансовой стоимости и справедливой стоимости в разрезе классов финансовых инструментов Компании, которые не отражаются по справедливой стоимости в отчете о финансовом положении. В таблице не приводятся значения справедливой стоимости нефинансовых активов и нефинансовых обязательств.

22 Справедливая стоимость финансовых инструментов (продолжение)

31 декабря 2016 года	балансовая стоимость	справедливая стоимость	непризнанный доход/(расход)
Финансовые активы:			
Денежные средства и их эквиваленты	383 476	383 476	-
Денежные средства, ограниченные к использованию	440 760	440 760	-
Права (требования)	10 674 197	10 674 197	-
Прочие краткосрочные активы	26 116	26 116	-
Итого активы на 31.12.2016	11 524 549	11 524 549	-
Финансовые обязательства:			
Облигации выпущенные	10 605 911	10 564 889	41 022
Кредиторская задолженность	11 166	11 166	-
Итого обязательства на 31.12.2016	10 617 077	10 576 055	41 022
31 декабря 2015 года	балансовая стоимость	справедливая стоимость	непризнанный доход/(расход)
Финансовые активы:			
Денежные средства и их эквиваленты	430 018	430 018	-
Денежные средства, ограниченные к использованию	407 800	407 800	-
Права (требования)	13 013 765	13 013 765	-
Прочие краткосрочные активы	268 120	268 120	-
Итого активы на 31.12.2015	14 119 703	14 119 703	-
Финансовые обязательства:			
Облигации выпущенные	13 250 698	12 986 398	264 300
Кредиторская задолженность	14 432	14 432	-
Итого обязательства на 31.12.2015	13 265 130	13 000 830	264 300

22 Справедливая стоимость финансовых инструментов (продолжение)***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.

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 «А3», «Б».

23 События, произошедшие после отчетной даты

В течение периода с 01 января 2017 года по 17 апреля 2016 года дивиденды по результатам финансового года, закончившегося 31 декабря 2016 года, не начислялись и не выплачивались.

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 год не произошло.