



**DELOVOY  
PROFIL**

AUDIT  
& CONSULTING  
GROUP

## Письменное заключение

по результатам обзорной проверки промежуточной финансовой  
отчетности Закрытого акционерного общества  
«Ипотечный агент АИЖК 2013-1»

на 30 июня 2017 года

## СОДЕРЖАНИЕ

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ПО РЕЗУЛЬТАТАМ ОБЗОРНОЙ ПРОВЕРКИ ПРОМЕЖУТОЧНОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ НА 30 ИЮНЯ 2017 ГОДА .....	3
ВВЕДЕНИЕ.....	3
ОБЪЕМ ОБЗОРНОЙ ПРОВЕРКИ.....	3
ВЫВОД.....	4

## **ЗАКЛЮЧЕНИЕ ПО РЕЗУЛЬТАТАМ ОБЗОРНОЙ ПРОВЕРКИ ПРОМЕЖУТОЧНОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ НА 30 ИЮНЯ 2017 ГОДА**

Акционерам Закрытого акционерного общества «Ипотечный агент АИЖК 2013-1»

### **ВВЕДЕНИЕ**

Мы провели обзорную проверку прилагаемой промежуточной финансовой отчетности Закрытого акционерного общества «Ипотечный агент АИЖК 2013-1» состоящей из промежуточного отчета о финансовом положении по состоянию на 30 июня 2017 года, промежуточного отчета о совокупном доходе за шесть месяцев, закончившихся на указанную дату, промежуточного отчета об изменениях в собственном капитале и промежуточного отчета о движении денежных средств за шесть месяцев, закончившихся на указанную дату, а также избранных пояснительных примечаний («промежуточная финансовая отчетность»).

Руководство Закрытого акционерного общества «Ипотечный агент АИЖК 2013-1» несет ответственность за подготовку и представление данной промежуточной финансовой отчетности в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность». Наша ответственность заключается в формировании вывода о данной промежуточной финансовой отчетности на основе проведенной нами обзорной проверки.

### **ОБЪЕМ ОБЗОРНОЙ ПРОВЕРКИ**

Мы проводили обзорную проверку в соответствии с Международным стандартом обзорных проверок 2410 «Обзорная проверка промежуточной финансовой информации, выполняемая независимым аудитором организации». Обзорная проверка промежуточной финансовой отчетности включает в себя направление запросов в первую очередь лицам, ответственным за финансовые вопросы и вопросы бухгалтерского учета, а также применение аналитических и других процедур обзорной проверки. Объем обзорной проверки значительно меньше объема аудита, проводимого в соответствии с Международными стандартами аудита, и поэтому обзорная проверка не дает нам возможности получить уверенность в том, что нам станут известны все значимые вопросы, которые могли бы быть выявлены в процессе аудита. Следовательно, мы не выражаем аудиторское мнение.



## **ВЫВОД**

На основе проведенной нами обзорной проверки не выявлены факты, которые могут служить основанием для того, чтобы мы сочли, что прилагаемая промежуточная финансовая отчетность не подготовлена во всех существенных аспектах в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность».

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



Разумовская Н.А.

« 25 » августа 2017г.

## **Сведения об организации**

Наименование: Закрытое акционерное общество «Ипотечный агент АИЖК 2013-1» (ЗАО «Ипотечный агент АИЖК 2013-1»)

Основной государственный регистрационный номер: 1127747167680

Местонахождение: 125171, г. Москва, Ленинградское шоссе, дом 16А, строение 1, этаж 8

## **Сведения об аудиторе**

Наименование: Акционерное общество Аудиторская компания «ДЕЛОВОЙ ПРОФИЛЬ»

Государственный регистрационный номер: 1027700253129

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

Наименование саморегулируемой организации аудиторов: Саморегулируемая организация аудиторов Ассоциация «Содружество», ОГРН 11606087136

Аудитор является полноправным членом Международной ассоциации Geneva Group International (GGI) - международный альянс компаний, специализирующихся на бухгалтерском учете, налогообложении, консультировании по вопросам управления и права

Промежуточная финансовая отчетность,  
подготовленная в соответствии с международными стандартами финансовой  
отчетности (МСФО),  
**Закрытого акционерного общества «Ипотечный агент АИЖК 2013-1»**

**Содержание**

Промежуточный отчет о совокупном доходе .....	3
Промежуточный отчет о финансовом положении .....	4
Промежуточный отчет об изменениях в собственном капитале .....	5
Промежуточный отчет о движении денежных средств .....	6
Примечания к промежуточной финансовой отчетности .....	7
1 Введение .....	7
2 Основа подготовки отчетности .....	9
3 Основные принципы учетной политики .....	9
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), в том числе удостоверенные закладными .....	20
13 Прочие краткосрочные активы .....	24
13 Прочие краткосрочные активы (продолжение) .....	25
14 Облигации выпущенные .....	25
15 Акционерный капитал .....	28
16 Прибыль на акцию .....	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 .....	37
22 Справедливая стоимость финансовых инструментов .....	37
23 События, произошедшие после отчетной даты .....	39

**Промежуточный отчет о совокупном доходе**

за шесть месяцев, закончившихся 30 июня

(в тысячах российских рублей)

	Примечания	2017 года (не аудировано)	2016 года
Процентные доходы	5	493 349	592 361
Процентные расходы	6	(469 990)	(463 321)
<b>Чистые процентные доходы (расходы)</b>		<b>23 359</b>	<b>129 040</b>
Прочие доходы	7	3 990	2 279
Прочие расходы			
<b>Операционные доходы и расходы</b>		<b>3 990</b>	<b>2 279</b>
Административные расходы	8	(50 650)	(65 002)
<b>Прибыль (убыток) до налогообложения</b>		<b>(23 301)</b>	<b>66 317</b>
Текущий налог на прибыль		-	-
<b>Чистая прибыль (убыток)</b>		<b>(23 301)</b>	<b>66 317</b>
Прочий совокупный доход/(расход)		-	-
<b>Итого совокупный доход (расход) за период</b>		<b>(23 301)</b>	<b>66 317</b>

Промежуточная финансовая отчетность была одобрена к выпуску 24 августа 2017 года.



Белая Оксана Юрьевна

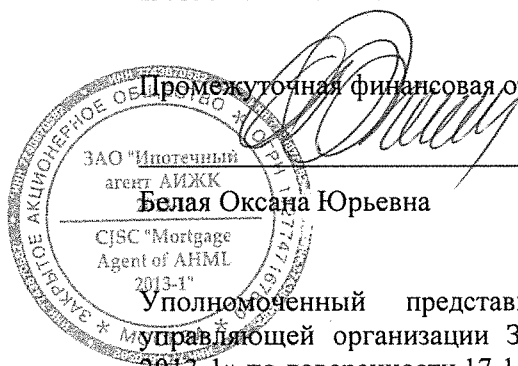
Уполномоченный представитель ООО «ТМФ РУС»,  
управляющей организации ЗАО «Ипотечный агент АИЖК  
2013-1» по доверенности 17-16 РОА/TMF от 08.08.2016 г.

Прилагаемые примечания на страницах 7-39 являются неотъемлемой частью настоящей финансовой отчетности.

**Промежуточный отчет о финансовом положении***(в тысячах российских рублей)*

	<i>Примечания</i>	<i>на 30 июня 2017 года (не аудировано)</i>	<i>на 31 декабря 2016 года</i>
<b>АКТИВЫ</b>			
Денежные средства и их эквиваленты	10	243 684	297 043
Денежные средства, ограниченные к использованию	11	322 319	317 154
Права (требования), в том числе удостоверенные залладными	12	7 787 579	8 654 545
Прочие краткосрочные активы	13	140 957	17 924
<b>Итого активы</b>		<b>8 494 539</b>	<b>9 286 666</b>
<b>КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>			
<b>Обязательства</b>			
Облигации выпущенные	14	7 506 063	8 272 964
Кредиторская задолженность		7 124	9 040
Прочие краткосрочные обязательства		1	10
		<b>7 513 188</b>	<b>8 282 014</b>
<b>Собственный капитал</b>			
Акционерный капитал	15	10	10
Резервный капитал		1	1
Нераспределенная прибыль		981 340	1 004 641
<b>Итого собственный капитал</b>		<b>981 351</b>	<b>1 004 652</b>
<b>Итого капитал и обязательства</b>		<b>8 494 539</b>	<b>9 286 666</b>

Промежуточная финансовая отчетность была одобрена к выпуску 24 августа 2017 года.



Уполномоченный представитель ООО «ТМФ РУС»,  
управляющей организации ЗАО «Ипотечный агент АИЖК  
2013-1» по доверенности 17-16 РОА/TMF от 08.08.2016 г.

Прилагаемые примечания на страницах 7-39 являются неотъемлемой частью настоящей финансовой отчетности.



**Промежуточный отчет об изменениях в собственном капитале**

(в тысячах российских рублей)

	Акционерный капитал	Прочие компоненты капитала	Нераспределенная прибыль	Итого собственный капитал
<b>Остаток по состоянию на 31 декабря 2015 г.</b>	<b>10</b>	<b>1</b>	<b>885 863</b>	<b>885 874</b>
Совокупный доход	-	-	66 317	66 317
<b>Остаток по состоянию на 30 июня 2016 г. (не аудировано)</b>	<b>10</b>	<b>1</b>	<b>952 180</b>	<b>952 191</b>
<b>Остаток по состоянию на 31 декабря 2016 г.</b>	<b>10</b>	<b>1</b>	<b>1 004 641</b>	<b>1 004 652</b>
Совокупный доход (расход)	-	-	(23 301)	(23 301)
<b>Остаток по состоянию на 30 июня 2017 г. (не аудировано)</b>	<b>10</b>	<b>1</b>	<b>981 340</b>	<b>981 351</b>

Промежуточная финансовая отчетность была одобрена к выпуску 24 августа 2017 года.



Белая Оксана Юрьевна

Уполномоченный представитель ООО «ТМФ РУС»,  
управляющей организации ЗАО «Ипотечный агент АИЖК  
2013-1» по доверенности 17-16 РОА/ТМФ от 08.08.2016 г.

Прилагаемые примечания на страницах 7-39 являются неотъемлемой частью настоящей промежуточной финансовой отчетности.

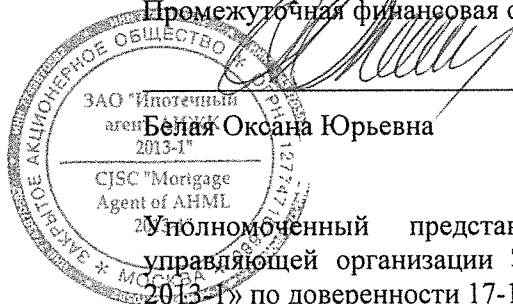
**Промежуточный отчет о движении денежных средств**

за шесть месяцев, закончившихся 30 июня

(в тысячах российских рублей)

	<i>2017 года</i>	<i>2016 года</i>
<b>Денежные потоки от операционной деятельности</b>	<i>(не аудировано)</i>	
Проценты полученные	495 424	594 443
Проценты выплаченные	(475 464)	(469 801)
Погашение по правам (требованиям)	688 799	757 543
Поступления по обратному выкупу прав (требований)	54 985	27 371
Прочие доходы полученные	2 139	1 638
Прочие расходы оплаченные	(3)	-
Административные расходы оплаченные	(52 648)	(67 472)
<b>Чистый денежный поток от операционной деятельности до налога на прибыль</b>	<b>713 232</b>	<b>843 722</b>
Уплаченный налог	-	-
<b>Чистые денежные потоки от операционной деятельности</b>	<b>713 232</b>	<b>843 722</b>
<b>Денежные потоки от финансовой деятельности</b>		
Облигации погашенные	(761 426)	(894 096)
<b>Чистое поступление денежных средств от финансовой деятельности</b>	<b>(761 426)</b>	<b>(894 096)</b>
<b>Чистое уменьшение денежных средств и их эквивалентов</b>	<b>(48 194)</b>	<b>(50 374)</b>
<b>Денежные и их эквиваленты на начало года</b>	<b>614 197</b>	<b>628 207</b>
<b>Денежные средства и их эквиваленты на конец отчетного периода</b>	<b>566 003</b>	<b>577 833</b>

Промежуточная финансовая отчетность была одобрена к выпуску 24 августа 2017 года.



Уполномоченный представитель ООО «ТМФ РУС»,  
управляющей организации ЗАО «Ипотечный агент АИЖК  
2013-1» по доверенности 17-16 РОА/TMF от 08.08.2016 г.

Прилагаемые примечания на страницах 7-39 являются неотъемлемой частью настоящей промежуточной финансовой отчетности.

## Примечания к промежуточной финансовой отчетности

### 1 Введение

#### Основные виды деятельности

Основной деятельностью Закрытого акционерного общества «Ипотечный агент АИЖК 2013-1» (далее – Компания или «Ипотечный агент») является приобретение прав (требований), удостоверенных залоговыми (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 21 ноября 2012 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, 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);
- начисление процентов по выпущенным облигациям с ипотечным покрытием 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;
- 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 Обществом эмиссии и исполнения обязательств по облигациям с ипотечным покрытием, а также обеспечения и осуществления деятельности Общества 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 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 промежуточная сокращенная финансовая отчетность за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2017 года, подготовлена в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности («МСФО (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность»).

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 промежуточная 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 промежуточная 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 промежуточной финансовой отчетности были округлены с точностью до целых тысяч рублей.

### Принцип непрерывности деятельности

Настоящая промежуточная 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

Промежуточная 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 2017 года:

- *«Признание отложенных налоговых активов для нереализованных убытков» – поправки к МСФО (IAS) 12 «Налоги на прибыль».*

Поправка уточняет порядок учета отложенных налоговых активов, связанных с долговыми инструментами, которые для целей бухгалтерского учета оцениваются по справедливой стоимости, а для целей налогового учета – по первоначальной стоимости.

- *«Инициатива по раскрытию» – поправки к МСФО (IAS) 7 «Отчет о движении денежных средств».*

## 2 Основа подготовки промежуточной финансовой отчетности (продолжение)

В соответствии с поправкой, компании должны раскрывать информацию об изменениях в обязательствах, обусловленных финансовой деятельностью, включая как изменения, обусловленные денежными потоками, так и изменения, не обусловленные ими (например, в результате колебаний валютных курсов).

Данные стандарты не оказали существенного влияния на данную промежуточную финансовую отчетность.

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

Ряд новых стандартов, поправок к стандартам и разъяснений которые еще не вступили в действие по состоянию на 30 июня 2017 года и которые не применялись при подготовке данной промежуточной 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 предусмотренным 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 промежуточной финансовой 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 промежуточную 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 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 подпадают под обратный выкуп 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

## 2 Основа подготовки промежуточной финансовой 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 промежуточной 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.



### 3 Основные принципы учетной политики (продолжение)

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 непроемные 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 непроемные 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

### **3 Основные принципы учетной политики (продолжение)**

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:

- Если реструктуризация не обусловлена финансовыми трудностями заемщика, Компания использует подход, аналогичный применяемому для прекращения признания финансовых обязательств, описанному ниже;

### **3 Основные принципы учетной политики (продолжение)**

- 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.

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

### **3 Основные принципы учетной политики (продолжение)**

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 30 июня 2017 г. официальные валютные курсы, установленные Центральным банком Российской Федерации и использованные для перевода остатков, выраженных в иностранной валюте, составили 59,0855 рублей за 1 доллар США и 67,4993 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 промежуточной 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 (периода):

##### *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.

**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**

*За шесть месяцев, закончившихся 30 июня*

	<i>2017 года</i>	<i>2016 года</i>
	<i>(не аудировано)</i>	
Доходы по процентам по правам (требованиям)	465 135	555 785
Доходы по банковским процентам	28 214	36 576
<b>Итого</b>	<b>493 349</b>	<b>592 361</b>

**6 Процентные расходы**

*За шесть месяцев, закончившихся 30 июня*

	<i>2017 года</i>	<i>2016 года</i>
	<i>(не аудировано)</i>	
Расходы по процентам по облигациям	469 990	463 321
<b>Итого</b>	<b>469 990</b>	<b>463 321</b>

**7 Прочие доходы**

*За шесть месяцев, закончившихся 30 июня*

	<i>2017 года</i>	<i>2016 года</i>
	<i>(не аудировано)</i>	
Доходы от пени по правам (требованиям)	2 562	1 686
Доходы по госпошлине	1 428	593
<b>Итого</b>	<b>3 990</b>	<b>2 279</b>

**8 Административные расходы**

*За шесть месяцев, закончившихся 30 июня*

	<i>2017 года</i>	<i>2016 года</i>
	<i>(не аудировано)</i>	
Расходы по услугам Сервисного агента	34 195	46 825
Расходы по услугам Специального депозитария	12 065	14 238
Расходы по бухгалтерским услугам	1 326	1 522
Расходы по госпошлине	1 037	9
Расходы на административные услуги	867	1 264
		18

**8 Административные расходы (продолжение)**

Расходы по услугам Расчетного агента	590	590
Расходы по услугам аудитора	308	308
Прочие административные расходы	126	15
Расходы на услуги банка	49	55
Расходы по обслуживанию в Центральном Депозитарии	43	43
Расходы по услугам ведения реестра	21	31
Расходы по взысканию по исполнительному листу	11	-
Расходы по услугам биржи	7	100
Расходы по услугам изготовления электронных ключей	5	2
<b>Итого</b>	<b>50 650</b>	<b>65 002</b>

**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, 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>30 июня 2017 года (не аудировано)</i>	<i>31 декабря 2016 года</i>
Денежные средства на текущих счетах в российских банках	243 684	297 043
<b>Итого</b>	<b>243 684</b>	<b>297 043</b>

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

Данные о движении денежных средств за отчетный период, закончившийся 30 июня 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 по состоянию на 30 июня 2017 года (не аудировано) в размере 322 319 тыс. рублей (по состоянию на 31 декабря 2016 г. 317 154 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 залладными**

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

	<i>30 июня 2017 года (не аудировано)</i>	<i>31 декабря 2016 года</i>
Права (требования) (штук), в том числе:	9 207	9 807
Права (требования) с задержкой уплаты аннуитетных платежей более 90 дней (штук)	186	207
Права (требования) включают в себя следующие позиции:		
	<i>30 июня 2017 года (не аудировано)</i>	<i>31 декабря 2016 года</i>
Долгосрочные права (требования)	7 223 427	7 954 705
Краткосрочные права (требования)	564 152	699 840
<b>Итого</b>	<b>7 787 579</b>	<b>8 654 545</b>

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

	<i>30 июня 2017 года (не аудировано)</i>	<i>31 декабря 2016 года</i>
Права (требования) - со сроком погашения от 1 года до 5 лет	783 443	721 599
Права (требования) - со сроком погашения свыше 5 лет	6 439 984	7 233 106
<b>Итого</b>	<b>7 223 427</b>	<b>7 954 705</b>

**Краткосрочные права (требования)**

	<i>30 июня 2017 года (не аудировано)</i>	<i>31 декабря 2016 года</i>
Права (требования) - с просроченным сроком погашения:	8 004	1 589
в том числе:		
Права (требования) - с просроченным сроком до 1 года	8 004	1 583
Права (требования) - с просроченным сроком более 1 года	-	6
Права (требования) - со сроком погашения до 1 года	13 471	13 687
Права (требования) - текущая часть долгосрочных прав (требований) - со сроком погашения от 1 года до 5 лет	55 197	52 660
Права (требования) - текущая часть долгосрочных прав (требований) - со сроком погашения свыше 5 лет	453 721	527 853
<b>Итого</b>	<b>530 393</b>	<b>595 789</b>



**12 Права (требования), в том числе удостоверенные закладными (продолжение)****Проценты к получению по правам (требованиям)**

	<i>30 июня 2017 года (не аудировано)</i>	<i>31 декабря 2016 года</i>
Проценты к получению - с непросроченным сроком	853	84 235
Проценты к получению - с просроченным сроком до 1 года	14 619	15 470
Проценты к получению - с просроченным сроком более 1 года	18 287	4 346
<b>Итого</b>	<b>33 759</b>	<b>104 051</b>
<b>Итого краткосрочные права (требования)</b>	<b>564 152</b>	<b>699 840</b>

**Движение по правам (требованиям)**

	<i>30 июня 2017 года (не аудировано)</i>	<i>31 декабря 2016 года</i>
Остаток на начало отчетного периода		
Долгосрочные права (требования)	7 954 705	9 479 968
Краткосрочные права (требования)	595 789	576 921
<b>Итого</b>	<b>8 550 494</b>	<b>10 056 889</b>

**Движение по правам (требованиям) за период**

Поступление прав (требований)	-	-
Погашение прав (требований)	(748 408)	(1 449 099)
Продажа прав (требований) по обратному выкупу	(48 268)	(57 296)
<b>Итого</b>	<b>(796 676)</b>	<b>(1 506 395)</b>

**Остаток на конец года**

Долгосрочные права (требования)	7 223 427	7 954 705
Краткосрочные права (требования)	530 393	595 789
<b>Итого</b>	<b>7 753 820</b>	<b>8 550 494</b>

**Движение процентов к получению по правам (требованиям)**

	<i>30 июня 2017 года (не аудировано)</i>	<i>31 декабря 2016 года</i>
Остаток на начало отчетного периода	104 051	20 564
Начислено за период	465 134	1 072 494
Погашено за период	(530 230)	(983 382)
Реализация процентов по обратному выкупу	(5 196)	(5 625)
<b>Остаток на конец отчетного периода</b>	<b>33 759</b>	<b>104 051</b>

**Концентрация прав (требований)**

По состоянию на 30 июня 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).

**12 Права (требования), в том числе удостоверенные закладными (продолжение)**  
**Обеспечения, полученные при покупке прав (требований)**

	<i>30 июня 2017 года (не аудировано)</i>	<i>31 декабря 2016 года</i>
Обеспечение по права (требованиям)	16 964 256	18 029 047

Полученные обеспечения по правам (требованиям) не переоценивались.

**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;
- 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 1 года	Со сроком погашения от 1 года до 5 лет	Со сроком погашения свыше 5 лет	Итого прав (требований)
По состоянию на 30 июня 2017 (не аудировано)				
Права (требования) – номинальная стоимость	530 393	783 443	6 439 984	7 753 820
Права (требования) – проценты по правам (требованиям)	33 759	-	-	33 759
<b>Итого дебиторская задолженность по правам (требованиям) на 30 июня 2017 (не аудировано)</b>	<b>564 152</b>	<b>783 443</b>	<b>6 439 984</b>	<b>7 787 579</b>

По состоянию на 31 декабря 2016

Права (требования) – номинальная стоимость	595 789	721 599	7 233 106	8 550 494
Права (требования) – проценты по правам (требованиям)	104 051	-	-	104 051
<b>Итого дебиторская задолженность по правам (требованиям) на 31 декабря 2016</b>	<b>699 840</b>	<b>721 599</b>	<b>7 233 106</b>	<b>8 654 545</b>

**13 Прочие краткосрочные активы**

	<i>30 июня 2017 года (не аудировано)</i>	<i>31 декабря 2016 года</i>
Дебиторская задолженность по погашенным правам (требованиям) и процентам	140 013	17 264
Дебиторская задолженность по начисленным пеням	347	228
Авансы, выданные поставщикам	597	432
<b>Итого прочих активов</b>	<b>140 957</b>	<b>17 924</b>

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

	<i>30 июня 2017 года (не аудировано)</i>	<i>31 декабря 2016 года</i>
Остаток на начало отчетного периода		
Дебиторская задолженность по погашенным правам (требованиям)	10 266	98 924
Дебиторская задолженность по погашенным процентам	6 972	77 954
Дебиторская задолженность по погашенным пеням	25	138
Дебиторская задолженность по прочим погашенным расчетам с правами (требованиями)	1	10
<b>Итого</b>	<b>17 264</b>	<b>177 026</b>

*Движение прочих краткосрочных активов за отчетный период*

Погашение прав (требований) по отчету сервисного агента	748 408	1 447 866
Погашение процентов по отчету сервисного агента	530 230	983 382
Погашение пеней по отчету сервисного агента	1 569	3 556
Погашение прочих расчетов по правам (требованиям) по отчету сервисного агента	672	177
Поступление денежных средств по погашению прав (требований)	(676 866)	(1 536 524)
Поступление денежных средств по процентам по правам (требованиям)	( 479 242)	( 1 054 364)
Поступление денежных средств по пеням по правам (требованиям)	(1 422)	(3 669)
Поступление денежных средств по прочим расчетам по правам (требованиям)	(600)	(186)
<b>Итого</b>	<b>122 749</b>	<b>(159 762)</b>

*Остаток на конец отчетного периода*

**13 Прочие краткосрочные активы (продолжение)**

Дебиторская задолженность по погашенным правам (требованиям)	81 808	10 266
Дебиторская задолженность по процентам по правам (требованиям)	57 960	6 972
Дебиторская задолженность по пеням по правам (требованиям)	172	25
Дебиторская задолженность по прочим расчетам по правам (требованиям)	73	1
<b>Итого</b>	<b>140 013</b>	<b>17 264</b>

**14 Облигации выпущенные**

В отчетном периоде Компания имела неконвертируемые документарные процентные жилищные облигации с ипотечным покрытием на предъявителя с обязательным централизованным хранением класса «А1», «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 «А1», «А2» исполняются преимущественно перед обязательствами класса «Б».

	<i>30 июня 2017 года (не аудировано)</i>	<i>31 декабря 2016 года</i>
Долгосрочные облигации	6 876 999	7 638 425
Текущая часть долгосрочных облигаций	595 789	595 789
Проценты к оплате по облигациям	33 275	38 750
<b>Итого</b>	<b>7 506 063</b>	<b>8 272 964</b>

**Движение по облигациям выпущенным**

	<i>30 июня 2017 года (не аудировано)</i>	<i>31 декабря 2016 года</i>
Остаток на начало отчетного периода		
Долгосрочные облигации	7 638 425	9 382 297
Текущая часть долгосрочных облигаций	595 789	555 497
<b>Итого</b>	<b>8 234 214</b>	<b>9 937 794</b>

**Движение облигаций выпущенных за отчетный период**

Выпуск облигаций	-	-
Выплаты по облигациям	(761 426)	(1 703 580)
<b>Итого</b>	<b>(761 426)</b>	<b>(1 703 580)</b>

**Остаток на конец отчетного периода**

Долгосрочные облигации	6 876 999	7 638 425
Текущая часть долгосрочных облигаций	595 789	595 789
<b>Итого</b>	<b>7 472 788</b>	<b>8 234 214</b>

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

	<i>30 июня 2017 года (не аудировано)</i>	<i>31 декабря 2016 года</i>
Остаток на начало отчетного периода	38 750	47 424
Начислено за период	469 989	898 922
Выплачено за период	(475 464)	(907 596)
Остаток на конец отчетного периода	33 275	38 750

**14 Облигации выпущенные (продолжение)****Классификация по видам облигаций выпущенных****По состоянию на 30 июня 2017 (не аудировано)**

	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 "А1"	09 сентября 2045	8,5	8 916 000	171	1 527 757	7 489	1 535 246
	09 сентября 2045	9,0	4 978 000	1 000	4 978 000	25 786	5 003 786
	09 сентября 2045	Плавающая ставка	967 031	1 000	967 031	-	967 031
					<b>7 472 788</b>	<b>33 275</b>	<b>7 506 063</b>

**По состоянию на 31 декабря 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 "А1"	09 сентября 2045	8,5	8 916 000	257	2 289 183	11 769	2 300 952
	09 сентября 2045	9,0	4 978 000	1 000	4 978 000	26 981	5 004 981
	09 сентября 2045	Плавающая ставка	967 031	1 000	967 031	-	967 031
					<b>8 234 214</b>	<b>38 750</b>	<b>8 272 964</b>

**15 Акционерный капитал**

Акционерный капитал Компании состоит из 100 обыкновенных именных акций с номинальной стоимостью 100 рублей каждая, выпущенных, полностью оплаченных и зарегистрированных акций (30 июня 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 30 июня 2017 года (не аудировано)</i>	<i>Вид акций</i>	<i>Номинальная стоимость, руб.</i>	<i>Количество акций, шт</i>	<i>Балансовая стоимость, тыс.руб.</i>
Штихтинг Москоу Мортгеджиз IX (Stichting Moscow Mortgages IX)	Обыкновенные именные акции	100	50	5,0
Штихтинг Москоу Мортгеджиз X (Stichting Moscow Mortgages X)	Обыкновенные именные акции	100	50	5,0
<b>Итого</b>				<b>10,0</b>

<i>На 31 декабря 2016 года</i>	<i>Вид акций</i>	<i>Номинальная стоимость, руб.</i>	<i>Количество акций, шт.</i>	<i>Балансовая стоимость, тыс.руб.</i>
Штихтинг Москоу Мортгеджиз IX (Stichting Moscow Mortgages IX)	Обыкновенные именные акции	100	50	5,0
Штихтинг Москоу Мортгеджиз X (Stichting Moscow Mortgages X)	Обыкновенные именные акции	100	50	5,0
<b>Итого</b>				<b>10,0</b>

Все акции полностью оплачены в денежной форме. Дивиденды в течение 6 месяцев 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:

	<i>Обыкновенные акции, штук</i>	<i>Привилегированные акции, штук</i>	<i>Итого, штук</i>
Количество акций по состоянию на 30 июня 2017 г.	100	0	100
Выпуск акций в течение отчетного года	-	-	-
Количество акций по состоянию на 31 декабря 2016 г.	100	0	100
	<i>6 месяцев 2017 года (не аудировано)</i>	<i>6 месяцев 2016 года (не аудировано)</i>	
Чистая прибыль (убыток) от продолжающей деятельности, приходящихся на акционеров компании	(23 301)	66 317	
Средневзвешенное количество обыкновенных акций в обращении за отчетный период	100	100	
<b>Базовая прибыль (убыток) на акцию</b>	<b>(233)</b>	<b>663</b>	

## 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 IX	Нидерланды	Договор о создании ЗАО «Ипотечный агент АИЖК 2013-1» от 14.11.2012
Штихтинг Москоу Мортгеджиз X	Нидерланды	Договор о создании ЗАО «Ипотечный агент АИЖК 2013-1» от 14.11.2012
Общество с ограниченной ответственностью "ТМФ РУС"	Россия	Договор о передаче полномочий единоличного исполнительного органа Общества от 25.12.2012г.

**18 Операции со связанными сторонами (продолжение)**

Общество с ограниченной ответственностью "РМА СЕРВИС"	Россия	Договор об оказании услуг по ведению бухгалтерского и налогового учета от 25.12.2012г.
Шарп Данара Сундетовна	Россия	Договор о передаче полномочий единоличного исполнительного органа Общества от 25.12.2012г.
Алекс Медлок	Россия	Договор об оказании услуг по ведению бухгалтерского и налогового учета от 25.12.2012г.
Королев Андрей Юрьевич	Россия	Учредительный договор Штихтинг Москоу Мортгеджиз IX от 19.10.2012, Учредительный договор Штихтинг Москоу Мортгеджиз X от 19.10.2012
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>30 июня 2017 года (не аудировано)</i>	<i>31 декабря 2016 года</i>
<b>Активы</b>		
Прочие краткосрочные активы	140 013	17 264
Авансы поставщикам	295	295
<b>Обязательства</b>		
Кредиторская задолженность	5 183	6 840

Расходы по связанным сторонам за отчетные периоды, следующие:

	<i>За 6 месяцев 2017 года (не аудировано)</i>	<i>За 6 месяцев 2016 года (не аудировано)</i>
Административные расходы	867	1 264
Бухгалтерские услуги	1 326	1 522
Услуги Сервисного агента	34 195	46 825
Услуги Расчетного агента	590	590
<b>Итого</b>	<b>36 978</b>	<b>50 201</b>

**18 Операции со связанными сторонами (продолжение)**

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

	<i>За 6 месяцев 2017 года (не аудировано)</i>	<i>За 6 месяцев 2016 года (не аудировано)</i>
Поступление по обратному выкупу прав (требований)	54 985	27 371

**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.

- 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, электроэнергетики 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.

**20 Управление финансовыми рисками (продолжение)**

- 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) закладных.

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 закладными, 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.).

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 учетом 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 по состоянию на 30 июня 2017 г. составляет 8 494 539 тыс. руб. (31 декабря 2016 г.: 9 286 666 тыс. руб.).

**20 Управление финансовыми рисками (продолжение)**

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 - 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.

**20 Управление финансовыми рисками (продолжение)*****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 30 июня 2017 и 31 декабря 2016 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).

***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 30 июня 2017 г. и на 31 декабря 2016 г. может быть представлена следующим образом:

**20 Управление финансовыми рисками (продолжение)**

По состоянию на 30 июня 2017 года (не аудировано)

	<i>До 1 года</i>	<i>От 1 года до 5 лет</i>	<i>Свыше 5 лет</i>	<i>Итого</i>
<b>Активы</b>				
Денежные средства и их эквиваленты	566 003			566 003
Права (требования), в том числе удостоверенные закладными	564 152	783 443	6 439 984	7 787 579
Прочие активы	140 360			140 360
<b>Итого активы</b>	<b>1 270 515</b>	<b>783 443</b>	<b>6 439 984</b>	<b>8 493 942</b>
<b>Обязательства</b>				
Облигации выпущенные	629 064	783 443	6 093 556	7 506 063
Кредиторская задолженность	7 124			7 124
Прочие обязательства	1			1
<b>Итого обязательств</b>	<b>636 189</b>	<b>783 443</b>	<b>6 093 556</b>	<b>7 513 188</b>
<b>Чистая позиция</b>	<b>634 326</b>	<b>-</b>	<b>346 428</b>	<b>980 754</b>

29

**20 Управление финансовыми рисками (продолжение)**

По состоянию на 31 декабря 2016 года

	<i>До 1 года</i>	<i>От 1 года до 5 лет</i>	<i>Свыше 5 лет</i>	<i>Итого</i>
<b>Активы</b>				
Денежные средства и их эквиваленты	614 197			614 197
Права (требования)	699 840	721 599	7 233 106	8 654 545
Прочие активы	17 492			17 492
<b>Итого активы</b>	<b>1 331 529</b>	<b>721 599</b>	<b>7 233 106</b>	<b>9 286 234</b>
<b>Обязательства</b>				
Облигации выпущенные	634 539	721 599	6 916 826	8 272 964
Кредиторская задолженность	9 040			9 040
Прочие обязательства	10			10
<b>Итого обязательств</b>	<b>643 589</b>	<b>721 599</b>	<b>6 916 826</b>	<b>8 282 014</b>
<b>Чистая позиция</b>	<b>687 940</b>	<b>-</b>	<b>316 280</b>	<b>1 004 220</b>



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

На 30 июня 2017 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 30 июня 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:

активы/обязательства	уровень 1	уровень 2	уровень 3	итого
<b>Активы, справедливая стоимость которых раскрывается:</b>				
Денежные средства и их эквиваленты	-	-	243 684	243 684
Денежные средства, ограниченные к использованию	-	-	322 319	322 319
Права (требования)	-	-	7 787 579	7 787 579
Прочие краткосрочные активы	-	-	140 360	140 360

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

Итого активы на 30.06.2017 (не аудировано) - - 8 493 942 8 493 942

**Обязательства, справедливая стоимость которых раскрывается:**

Облигации выпущенные	6 554 360	967 515	-	7 521 875
Кредиторская задолженность	-	-	7 124	7 124
Прочие краткосрочные обязательства	-	-	1	1
Итого обязательства на 30.06.2017 (не аудировано)	6 554 360	967 515	7 125	7 529 000

**Активы, справедливая стоимость которых раскрывается:**

Денежные средства и их эквиваленты	-	-	297 043	297 043
Денежные средства, ограниченные к использованию	-	-	317 154	317 154
Права (требования)	-	-	8 654 545	8 654 545
Прочие краткосрочные активы	-	-	17 492	17 492
Итого активы на 31.12.2016	-	-	9 286 234	9 286 234

**Обязательства, справедливая стоимость которых раскрывается:**

Облигации выпущенные	7 286 475	962 873	-	8 249 348
Кредиторская задолженность	-	-	9 040	9 040
Прочие краткосрочные обязательства	-	-	10	10
Итого обязательства на 31.12.2016	7 286 475	962 873	9 050	8 258 398

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.

30 июня 2017 года (не аудировано)	балансовая стоимость	справедливая стоимость	непризнанный доход/(расход)
--------------------------------------	-------------------------	---------------------------	-----------------------------

**Финансовые активы:**

Денежные средства и их эквиваленты	243 684	243 684	-
Денежные средства, ограниченные к использованию	322 319	322 319	-
Права (требования)	7 787 579	7 787 579	-
Прочие краткосрочные активы	140 360	140 360	-
Итого активы на 30.06.2017 (не аудировано)	8 493 942	8 493 942	-

**Финансовые обязательства:**

Облигации выпущенные	7 506 063	7 521 875	(15 812)
Кредиторская задолженность	7 124	7 124	-
Прочие краткосрочные обязательства	1	1	-
Итого обязательства на 30.06.2017 (не аудировано)	7 513 188	7 529 000	(15 812)

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

31 декабря 2016 года	балансовая стоимость	справедливая стоимость	непризнанный доход/(расход)
<b>Финансовые активы:</b>			
Денежные средства и их эквиваленты	297 043	297 043	-
Денежные средства, ограниченные к использованию	317 154	317 154	-
Права (требования)	8 654 545	8 654 545	-
Прочие краткосрочные активы	17 492	17 492	-
Итого активы на 31.12.2016	9 286 234	9 286 234	-
<b>Финансовые обязательства:</b>			
Облигации выпущенные	8 272 964	8 249 348	23 616
Кредиторская задолженность	9 040	9 040	-
Прочие краткосрочные обязательства	10	10	-
Итого обязательства на 31.12.2016	8 282 014	8 258 398	23 616

**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 «A1», «A2» 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 июля 2017 года по 24 августа 2017 года дивиденды по результатам финансового года, закончившегося 31 декабря 2016 года и финансового периода в шесть месяцев, закончившегося 30 июня 2017 года, не начислялись и не выплачивались.

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