

**Общество с ограниченной ответственностью**

**«Ипотечный агент Возрождение 5»**

Промежуточная финансовая отчетность, составленная по МСФО  
за 6 месяцев, завершившихся 30 июня 2017

Заключение независимых аудиторов

**Содержание**

Промежуточный отчет о прибыли и убытке и прочем совокупном доходе .....	3
Промежуточный отчет о финансовом положении .....	10
Промежуточный отчет об изменениях в собственном капитале .....	11
Промежуточный отчет о движении денежных средств .....	12
Примечания к промежуточной финансовой отчетности .....	13
1 Введение .....	13
2 Основа подготовки отчетности .....	14
3 Основные принципы учетной политики .....	18
4 Существенные учетные суждения и оценки .....	22
5 Процентные доходы .....	24
6 Процентные расходы .....	24
7 Прочие доходы .....	24
8 Административные расходы .....	24
9 Налог на прибыль .....	25
10 Денежные средства и их эквиваленты .....	25
11 Средства с ограниченным правом использования .....	25
12 Права (требования), в т. ч. удостоверенные залладными .....	26
13 Прочие краткосрочные активы .....	30
14 Облигации выпущенные и долгосрочные кредиты .....	31
15 Уставный капитал .....	33
16 Налог на прибыль .....	33
17 Анализ по сегментам деятельности .....	33
18 Операции со связанными сторонами .....	33
19 Вознаграждения управленческому персоналу .....	35
20 Управление финансовыми рисками .....	35
21 Условные обязательства .....	42
22 Справедливая стоимость финансовых инструментов .....	42
23 События, произошедшие после отчетной даты .....	45

**ЗАЯВЛЕНИЕ ОБ ОТВЕТСТВЕННОСТИ РУКОВОДСТВА  
ЗА ПОДГОТОВКУ И УТВЕРЖДЕНИЕ  
ПРОМЕЖУТОЧНОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 6 МЕСЯЦЕВ,  
ЗАВЕРШИВШИХСЯ 30 ИЮНЯ 2017 ГОДА**

Нижеследующее заявление, которое должно рассматриваться совместно с описанием обязанностей независимых аудиторов, содержащимся в представленном на стр.4-8 Заключении независимых аудиторов, сделано с целью разграничения ответственности аудиторов и руководства в отношении промежуточной финансовой отчетности компании **ООО «ИАВ 5»** (далее – «Компания»).

Руководство Компании отвечает за подготовку промежуточной финансовой отчетности, достоверно отражающей во всех существенных аспектах финансовое положение Компании по состоянию на 30 июня 2017 года, результаты её деятельности, движение денежных средств и изменения в собственном капитале за 6 месяцев, завершившийся на эту дату, в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности («МСФО»).

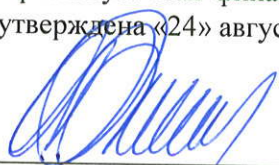
При подготовке промежуточной финансовой отчетности руководство несет ответственность за:

- ❖ выбор надлежащих принципов бухгалтерского учета и их последовательное применение;
- ❖ применение обоснованных оценок и допущений;
- ❖ соблюдение требований МСФО, или раскрытие и объяснение всех существенных отступлений от МСФО, если они имели место, в примечаниях к промежуточной финансовой отчетности; и
- ❖ подготовку промежуточной финансовой отчетности, исходя из допущения, что Компания будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем, за исключением случаев, когда такое допущение неправомерно.

Руководство также несет ответственность за:

- ❖ разработку, внедрение и обеспечение функционирования эффективной и надежной системы внутреннего контроля в Компании;
- ❖ поддержание системы бухгалтерского учета, позволяющей в любой момент подготовить с достаточной степенью точности информацию о финансовом положении Компании и обеспечить соответствие финансовой отчетности требованиям МСФО;
- ❖ обеспечение соответствия бухгалтерского учета требованиям национального законодательства и стандартам бухгалтерского учета Российской Федерации, в которой расположена Компания;
- ❖ принятие мер в пределах своей компетенции для обеспечения сохранности активов Компании; и
- ❖ предотвращение и выявление фактов мошенничества и прочих злоупотреблений.

Промежуточная финансовая отчетность за 6 месяцев, завершившихся 30 июня 2017 года, была утверждена «24» августа 2017 года и подписана от имени руководства:



Белая Оксана Юрьевна

Уполномоченный представитель ООО «ТМФ РУС»,  
управляющей организации ООО «ИАВ 5» по доверенности  
17-16 РОА/ТМФ от 08.08.2016 г.



«28» августа 2017 года



## **АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА**

Участникам ООО «ИАВ 5»,  
Руководству ООО «ИАВ 5»,  
иным пользователям

### ***Мнение***

Мы провели аудит прилагаемой промежуточной финансовой отчетности общества с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент Возрождение 5», (ОГРН 5167746203257, 125171, город Москва, Ленинградское шоссе, дом 16А, строение 1), далее - Компания, состоящей из промежуточного отчета о финансовом положении по состоянию на 30 июня 2017 года и промежуточных отчетов о прибыли и убытке и прочем совокупном доходе, изменениях в собственном капитале и движении денежных средств за шесть месяцев 2017 года, а также примечаний к промежуточной финансовой отчетности, состоящих из краткого изложения основных положений учетной политики и прочей пояснительной информации.

По нашему мнению, прилагаемая промежуточная финансовая отчетность отражает достоверно во всех существенных аспектах финансовое положение Компании по состоянию на 30 июня 2017 года, а также ее финансовые результаты деятельности и движение денежных средств за шесть месяцев 2017 года в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (МСФО) 34 «Промежуточная финансовая отчетность».

### ***Основание для выражения мнения***

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

### ***Ключевые вопросы аудита***

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

### ***Права (требования) и Облигации с обеспечением***

Ключевым вопросом аудита мы определили права (требования) и облигации с обеспечением (с учетом формирования резервов на возможные потери), учитывая, что отчетность ипотечных агентов формируется с использованием оценочных значений, возрастает риск ее существенных искажений.

Мы рассматриваем данный вопрос как значимый в связи с существенностью балансовых остатков по правам (требования) и выпущенным облигациям с ипотечным покрытием в промежуточной



финансовой отчетности на конец отчетного периода.

Займы выданные обеспечены залогом в виде прав требования в том числе, удостоверенных залладными.

По состоянию на 30 июня 2017 года права требования представлены остатками по основному долгу займов выданных, начисленными процентами и дебиторской задолженностью. На каждую отчетную дату Компания оценивает наличие объективных признаков обесценения финансового актива или группы финансовых активов. На 30 июня 2017 года резервов по займам выданным не создавалось, ввиду отсутствия объективных признаков обесценения.

Аудит включал проведение аудиторских процедур, направленных на получение аудиторских доказательств, подтверждающих числовые показатели в промежуточной финансовой отчетности (подготовленной в соответствии с МСФО) и раскрытие в ней информации. Аудит планировался и проводился таким образом, чтобы получить разумную уверенность в том, что промежуточная финансовая отчетность (подготовленной в соответствии с МСФО) не содержит существенных искажений. 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 промежуточной финансовой отчетности (подготовленной в соответствии с МСФО), с целью выбора соответствующих аудиторских процедур.

Были выполнены аудиторские процедуры по проверке расчетов амортизированной стоимости прав требования и выпущенных облигаций путем дисконтирования ожидаемых будущих потоков с использованием эффективной процентной ставки соответствующего инструмента в качестве ставки дисконтирования. Размер и сроки ожидаемых будущих потоков существенно зависят от ожидаемого уровня досрочных погашений по ипотечным залладным, которые в свою очередь зависят от макроэкономических показателей и характеристик ипотечного покрытия. Балансовая стоимость облигаций с ипотечным покрытием может существенным образом колебаться в зависимости от допущений, используемых Компанией при оценке ожидаемых будущих потоков от погашения займов выданных.

Наши аудиторские процедуры также заключались в проверке правильности исходных данных, используемых для расчета балансовой стоимости прав требования и выпущенных облигаций с ипотечным покрытием.

Мы рассмотрели информацию касательно выпущенных облигаций с ипотечным покрытием, раскрытую в примечаниях к промежуточной финансовой отчетности, на предмет полноты и соответствия требованиям Международных стандартов финансовой отчетности.

### ***Прочая информация***

Руководство УК ООО «ТМФ РУС» несет ответственность за прочую информацию. Прочая информация включает информацию, содержащуюся в Ежеквартальном отчете эмитента за 2 квартал 2017 года ООО «ИАВ 5», но не включает промежуточную финансовую отчетность и наше аудиторское заключение о ней.

Наше мнение о промежуточной финансовой отчетности не распространяется на прочую информацию, и мы не предоставляем вывода, обеспечивающего в какой-либо форме уверенность в отношении данной информации.

В связи с проведением нами аудита промежуточной финансовой отчетности наша обязанность заключается в ознакомлении с прочей информацией и рассмотрении при этом вопроса, имеются ли существенные несоответствия между прочей информацией и промежуточной финансовой отчетностью или нашими знаниями, полученными в ходе аудита, и не содержит ли прочая информация иные признаки существенных искажений. Если на основании проведенной нами работы мы приходим к выводу о том, что такая прочая информация содержит существенное искажение, мы обязаны сообщить об этом факте. Мы не выявили никаких фактов, которые необходимо отразить в нашем заключении.



***Ответственность руководства и лиц, отвечающих за корпоративное управление, за промежуточную финансовую отчетность***

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

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

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

***Ответственность аудитора за аудит промежуточной финансовой отчетности***

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что промежуточная финансовая отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в составлении аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с МСА, всегда выявляет существенные искажения при их наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе этой промежуточной финансовой отчетности.

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

- а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения промежуточной финансовой отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;
- б) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля Компании;
- в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность бухгалтерских оценок и соответствующего раскрытия информации, подготовленного руководством;
- г) делаем вывод о правомерности применения руководством допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности Компании продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в промежуточной финансовой



- отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что Компания утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;
- д) проводим оценку представления промежуточной финансовой отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли промежуточная финансовая отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление;
  - е) получаем достаточные надлежащие аудиторские доказательства, относящиеся к финансовой информации организаций или деятельности внутри Компании, чтобы выразить мнение о промежуточной финансовой отчетности. Мы отвечаем за руководства, контроль и проведение аудита Компании. Мы остаемся полностью ответственными за наше аудиторское заключение.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с лицами, отвечающими за корпоративное управление, доводя до их сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

Мы также предоставляем лицам, отвечающим за корпоративное управление заявление о том, что мы соблюдали все соответствующие этические требования в отношении независимости и информировали этих лиц обо всех взаимоотношениях и прочих вопросах, которые можно обоснованно считать оказывающими влияние на независимость аудитора, а в необходимых случаях – о соответствующих мерах предосторожности.

Из тех вопросов, которые мы довели до сведения лиц, отвечающих за корпоративное управление, мы определили вопросы, которые были наиболее значимы для аудита промежуточной финансовой отчетности за текущий период и, следовательно, являются ключевыми вопросами аудита. Мы описываем эти вопросы в нашем аудиторском заключении, кроме случаев, когда публичное раскрытие информации об этих вопросах запрещено законом или нормативным актом, или, когда в крайне редких случаях мы приходим к выводу о том, что информация о каком-либо вопросе не должна быть сообщена в нашем заключении, так как можно обоснованно предположить, что отрицательные последствия сообщения такой информации превысят общественно значимую пользу от ее сообщения.

Руководитель задания по аудиту,  
по результатам которого выпущено настоящее  
аудиторское заключение независимого аудитора  
Л.В. Демина

ООО «Интерком-аудит БКР»  
Россия, Москва  
«28» августа 2017 года



**Сведения об аудируемом лице:**

Наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент Возрождение5»

Основной государственный регистрационный номер: 5167746203257

Адрес места нахождения: 125171, город Москва, Ленинградское шоссе, дом 16А, строение 1, 8 этаж

Почтовый адрес: 125171, город Москва, Ленинградское шоссе, дом 16А, строение 1

**Сведения об аудиторе:**

Наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Интерком-Аудит БКР»

Основной государственный регистрационный номер: 1067746150251

Юридический адрес: 125040, г. Москва, 3-я ул. Ямского поля, дом 2, корп.13

Почтовый адрес: 125040, Москва, 3-я ул. Ямского поля, д. 2, корп. 13

Член саморегулируемой организации аудиторов:  
Ассоциация «Содружество»,  
ОПНЗ 11606072657

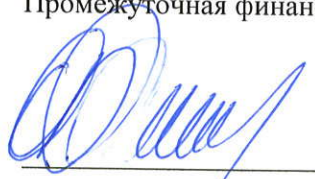


**Промежуточный отчет о прибыли и убытке и прочем совокупном доходе**  
**за период 12 октября 2016г. – 30 июня 2017г.**

(в тысячах российских рублей)

	Примечания	12.10.2016-30.06.2017
Процентные доходы	5	82 270
Процентные расходы	6	(33 070)
<b>Чистые процентные доходы (расходы)</b>		<b>49 200</b>
Чистые доходы (расходы) по курсовым разницам		151
Доходы от первоначального признания обязательств по облигациям	7	271 913
Прочие доходы	7	32
Прочие расходы		-
<b>Операционные доходы и расходы</b>		<b>272 096</b>
Административные расходы	8	(35 090)
<b>Прибыль (убыток) до налогообложения</b>		<b>286 206</b>
Текущий налог на прибыль		-
<b>Чистая прибыль (убыток)</b>		<b>286 206</b>
Прочий совокупный доход/(расход)		-
<b>Итого совокупный доход/(расход) за период</b>		<b>286 206</b>

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



Белая Оксана Юрьевна



Уполномоченный представитель ООО «ТМФ РУС»,  
управляющей организации ООО «ИАВ 5» по доверенности  
17-16 РОА/ТМФ от 08.08.2016 г.

Прилагаемые примечания на страницах 13-45 являются неотъемлемой частью настоящей промежуточной финансовой отчетности.

**Промежуточный отчет о финансовом положении**

(в тысячах российских рублей)

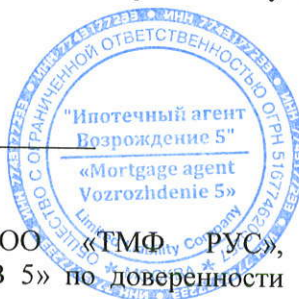
	<i>Примечания</i>	<i>на 30 июня 2017 года</i>	<i>на 31 декабря 2016 год</i>
<b>АКТИВЫ</b>			
Денежные средства и их эквиваленты	10	333 297	10
Денежные средства, ограниченные к использованию	11	244 815	-
Права (требования), в т. ч. удостоверенные залладными	12	4 244 765	-
Прочие краткосрочные активы	13	926	-
<b>Итого активы</b>		<b>4 823 803</b>	<b>10</b>
<b>КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>			
<b>Обязательства</b>			
Долгосрочные кредиты	14	675 018	-
Облигации выпущенные	14	3 861 132	-
Кредиторская задолженность		1 437	1 281
		<b>4 537 587</b>	<b>1 281</b>
<b>Собственный капитал</b>			
Уставный капитал	15	10	10
Нераспределенная прибыль		286 206	(1 281)
<b>Итого собственный капитал</b>		<b>286 216</b>	<b>(1 271)</b>
<b>Итого капитал и обязательства</b>		<b>4 823 803</b>	<b>10</b>

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



Белая Оксана Юрьевна

Уполномоченный представитель ООО «ТМФ. РУС»,  
управляющей организации ООО «ИАВ 5» по доверенности  
17-16 РОА/ТМФ от 08.08.2016 г.



Прилагаемые примечания на страницах 13-45 являются неотъемлемой частью настоящей промежуточной финансовой отчетности.



**Промежуточный отчет об изменениях в собственном капитале**

(в тысячах российских рублей)

	Уставный капитал	Нераспределенная прибыль	Итого собственный капитал
Формирование уставного капитала	10	-	10
Совокупный доход (расход) за 2016 г.	-	(1 281)	(1 281)
<b>Остаток по состоянию на 31 декабря 2016 г.</b>	<b>10</b>	<b>(1 281)</b>	<b>(1 271)</b>
Совокупный доход (расход) за 6 месяцев 2017 г.	-	287 487	287 487
<b>Остаток по состоянию на 30 июня 2017 г.</b>	<b>10</b>	<b>286 206</b>	<b>286 216</b>

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

Белая Оксана Юрьевна

Уполномоченный представитель ООО «ТМФ РУС»,  
управляющей организации ООО «ИАВ 5» по доверенности  
17-16 РОА/ТМФ от 08.08.2016 г.



*Прилагаемые примечания на страницах 13-45 являются неотъемлемой частью настоящей промежуточной финансовой отчетности.*

**Промежуточный отчет о движении денежных средств**

за период 12 октября 2016г. – 30 июня 2017г.

(в тысячах российских рублей)

	12.10.2016-30.06.2017
<b>Денежные потоки от операционной деятельности</b>	
Проценты полученные	80 353
Проценты выплаченные	-
Приобретение прав (требований)	(4 502 744)
Поступления по правам (требованиям)	253 768
Поступления по обратному выкупу прав (требований)	6 128
Прочие доходы полученные	32
Прочие расходы оплаченные	(311)
Административные расходы оплаченные	(33 604)
<b>Чистый денежный поток от операционной деятельности до налога на прибыль</b>	<b>(4 196 378)</b>
Уплаченный налог	-
<b>Чистые денежные потоки от операционной деятельности</b>	<b>(4 196 378)</b>
<b>Денежные потоки от финансовой деятельности</b>	
Поступление от учредителей (уставный капитал)	10
Облигации выпущенные	4 099 478
Кредиты полученные	678 993
<b>Чистое поступление денежных средств от финансовой деятельности</b>	<b>4 774 490</b>
<b>Чистое увеличение денежных средств и их эквивалентов</b>	<b>578 112</b>
<b>Денежные и их эквиваленты на начало периода</b>	<b>-</b>
<b>Денежные средства и их эквиваленты на конец периода</b>	<b>578 112</b>

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



Белая Оксана Юрьевна

Уполномоченный представитель ООО «ТМФ РУС»,  
управляющей организации ООО «ИАВ 5» по доверенности 17-  
16 РОА/ТМФ от 08.08.2016 г.



Прилагаемые примечания на страницах 13-45 являются неотъемлемой частью настоящей промежуточной финансовой отчетности.



## Примечания к промежуточной финансовой отчетности

### 1 Введение

#### Основные виды деятельности

Основной деятельностью Общества с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент Возрождение 5» (далее – «Общество» или «Ипотечный агент») является приобретение требований по кредитам (займам), обеспеченным ипотекой, и (или) залоговыми, 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.

Общество 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.

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

Органами управления Общества являются:

1. Общее собрание участников Общества;
2. Управляющая организация (единоличный исполнительный орган).

Высшим органом управления Общества является Общее собрание участников Общества.

Управляющая организация осуществляет руководство текущей деятельностью Общества. Согласно Протоколу №1 учредительного собрания Общества от 06.10.2016г. полномочия единоличного исполнительного органа Общества переданы управляющей организации ООО «ТМФ РУС». Между Обществом и ООО «ТМФ РУС» заключен договор передачи полномочий единоличного исполнительного органа б/н от 11.11.2016г.

Контролирующим органом за финансово-хозяйственной деятельностью Общества является Ревизор. Согласно Протоколу №2 ВОСА Общества Ревизором Общества избран Коркин О.В.

Согласно Протоколу №1 учредительного собрания Общества от 06.10.2016г. функции ведения бухгалтерского и налогового учета переданы специализированной организации ООО «РМА СЕРВИС». Между Обществом и ООО «РМА СЕРВИС» заключен договор об оказании услуг по ведению бухгалтерского и налогового учета б/н от 11.11.2016г.

Общество зарегистрировано в Российской Федерации 12 октября 2016 г. в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 46 г. Москвы.

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

Общество осуществляет деятельность в России.

Основной источник финансирования Общества – размещение облигаций.

Доходы в виде имущества, включая денежные средства, и (или) имущественных прав, которые получены Обществом, 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;
- формирования необходимых средств для покрытия потенциальных рисков, связанных с приобретенным ипотечным портфелем.

## 1 Введение (продолжение)

В соответствии с Уставом основными видами деятельности Общества 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;
- 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

В России продолжаются экономические реформы и развитие правовой, налоговой и административной инфраструктуры, которая отвечала бы требованиям рыночной экономики. Стабильность российской экономики в будущем будет во многом зависеть от хода этих реформ, а также от эффективности предпринимаемых Правительством мер в сфере экономики, финансовой и денежно-кредитной политики.

В 2016 году негативное влияние на российскую экономику оказали значительное снижение цен на сырую нефть, значительная девальвация российского рубля, а также санкции, введенные против России некоторыми странами. Это привело к снижению доступности капитала, увеличению стоимости капитала, повышению инфляции и неопределенности относительного дальнейшего экономического роста, что может негативно повлиять на финансовое положение, результаты операций и экономические перспективы Общества. Руководство Общества считает, что оно предпринимает надлежащие меры по поддержанию экономической устойчивости Общества в текущих условиях.

## 2 Основа подготовки отчетности

### Общая часть

Настоящая промежуточная сокращенная финансовая отчетность за период с даты регистрации Общества и до 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»), Общество обязано вести бухгалтерский учет и составлять отчетность в российских рублях.



## **2 Основа подготовки отчетности (продолжение)**

Настоящая промежуточная финансовая отчетность основана на учетных данных Общества, 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 промежуточной финансовой отчетности**

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

Российский рубль является также валютой представления данных настоящей промежуточной 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 Общество не могло бы продолжить дальнейшее осуществление финансово-хозяйственной деятельности в соответствии с принципом непрерывности деятельности.

### **Заявление о соответствии**

Промежуточная финансовая отчетность подготовлена Обществом впервые 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 нерезализованных 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»**

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).

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

## 2 Основа подготовки отчетности (продолжение)

Ряд новых стандартов, поправок к стандартам и разъяснений еще не вступили в действие по состоянию на 30 июня 2017 года и не применялись при подготовке данной промежуточной финансовой отчетности. Из указанных нововведений следующие потенциально могут оказать влияние на отчет о финансовом положении Общества и представление финансовой отчетности. Общество 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». Общество признает, что новый стандарт вносит значительные изменения в процесс учета финансовых инструментов и, вероятнее всего, окажет существенное влияние на финансовую отчетность. Общество не проводило оценку влияния данных изменений. Общество не намерено 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.

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

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

По предварительной оценке Общества 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.

## 2 Основа подготовки отчетности (продолжение)

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.

Общество 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 Общества отсутствует торговая дебиторская задолженность, а все дефолтные заложенные 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 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 Общества.

### ***• МСФО (IFRS) 16 «Аренда»***

Данный стандарт не окажет влияния на отчетность Общества.

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».



## 2 Основа подготовки отчетности (продолжение)

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.

Общество считает, что вступление в силу МСФО 16 не окажет влияния на финансовую отчетность, так как Общество 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 Общество 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 Обществом в категорию оцениваемых по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период.

Общество 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.

### 3 Основные принципы учетной политики (продолжение)

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 производные финансовые активы с фиксированными или определенными платежами, не котируемые на активно функционирующем рынке, за исключением тех, которые:

- Общество намеревается продать незамедлительно или в самом ближайшем будущем;
- в момент первоначального признания Общество 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 Общества включают денежные средства и их эквиваленты, права (требования) и прочую дебиторскую задолженность.

#### *Последующая оценка прав (требований) и дебиторской задолженности*

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

#### *Обесценение активов*

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

Признаки обесценения могут включать свидетельства того, что заемщик или компания заемщиков имеют существенные финансовые затруднения, нарушают обязательства по выплате процентов или по основной сумме долга, высокую вероятность банкротства или финансовой реорганизации, а также свидетельство, на основании информации с наблюдаемого рынка, снижения ожидаемых будущих потоков денежных средств, например, изменения в уровне просроченных платежей или экономических условиях, которые коррелируют с убытками по активам.

#### *Финансовые обязательства*

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

### 3 Основные принципы учетной политики (продолжение)

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

Общество 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 Общества относят 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 Общество 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 Обществом 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*

Общество 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, Общество использует подход, аналогичный применяемому для прекращения признания финансовых обязательств, описанному ниже;
- Если реструктуризация обусловлена финансовыми трудностями заемщика и кредит считается обесцененным после реструктуризации, Общество 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, Общество 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.



### 3 Основные принципы учетной политики (продолжение)

#### *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;
- Общество передало 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
- Общество либо (а) передало практически все риски и выгоды от актива, либо (б) не передало, но и не сохраняет за собой все риски и выгоды от актива, но передала контроль над данным активом.

В случае если Общество 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 Общества 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 Общества.

##### *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 Общество 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.

#### **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.

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

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 Обществом 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 финансовой отчетности в соответствии с требованиями МСФО. Фактические результаты могут отличаться от указанных оценок. Для применения учетной политики Общества руководство использовало свои суждения и делало оценки в отношении определения сумм, признанных в финансовой отчетности.

Обществом 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:

#### 4 Существенные учетные суждения и оценки (продолжение)

##### *Резерв под обесценение прав (требований)*

Общество регулярно проводит анализ прав (требований) и дебиторской задолженности на предмет обесценения. Исходя из имеющегося опыта, Общество 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.

Общество 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.

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

Для целей раскрытия информации о справедливой стоимости Общество классифицировало 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>12.10.2016-30.06.2017</i>
Доходы по процентам по правам (требованиям)	80 078
Доходы по банковским процентам	2 192
<b>Итого</b>	<b>82 270</b>

**6 Процентные расходы**

	<i>12.10.2016-30.06.2017</i>
Расходы по процентам по облигациям	(33 045)
Расходы по процентам по кредитам	(25)
<b>Итого</b>	<b>(33 070)</b>

**7 Прочие доходы**

	<i>12.10.2016-30.06.2017</i>
Доходы по пени по правам (требованиям)	32
Доходы от первоначального признания обязательств по облигациям	271 913
<b>Итого</b>	<b>271 945</b>

**8 Административные расходы**

	<i>12.10.2016-30.06.2017</i>
Услуги рейтингового агентства	13 695
Услуги организатора сделки	9 363
Юридические услуги	6 000
Расходы на услуги управляющей организации	1 634
Услуги по хранению сертификата и учету ценных бумаг	1 302
Расходы на услуги бухгалтерской организации	744
Услуги биржи	532
Услуги расчетного агента	413
Услуги аудитора	274
Расходы специализированного депозитария	216
Расходы на госпошлину	200
Отклонения курса продажи (покупки) иностранной от официального курса	153
Услуги резервного сервисного агента	146
Услуги сервисного агента	129
Расходы на услуги банков	111
Прочие административные расходы	178
<b>Итого</b>	<b>35 090</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 и 2016 годах. Ставка налога на процентный доход по государственным и ипотечным ценным бумагам составляла 15% для платежей в федеральный бюджет.

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

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

## 10 Денежные средства и их эквиваленты

Денежные средства и их эквиваленты составляют:

	30 июня 2017	31 декабря 2016
Денежные средства на текущих счетах в российских банках	333 297	10
<b>Итого</b>	<b>333 297</b>	<b>10</b>

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

Данные о движении денежных средств за период с даты регистрации Общества до 30 июня 2017г., классифицированные по операционной и финансовой деятельности, представлены в Промежуточном отчете о движении денежных средств.

## 11 Средства с ограниченным правом использования

Средства с ограниченным правом использования в размере 244 815 тыс. рублей на 30 июня 2017 г. (на 31 декабря 2016 г.: отсутствовали) представлены неснижаемыми остатками на корреспондентских счетах в российских банках, и являются обеспечением в рамках сделок российской секьюритизации ипотечных кредитов Общества.

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

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

	<u>30 июня 2017</u>
Права (требования) (штук)	<u>2 676</u>

В т. ч. права (требования) с задержкой уплаты аннуитетных платежей более 90 дней (штук) 1

Права (требования) включают в себя следующие позиции:

	<u>30 июня 2017</u>
Долгосрочные права (требования)	3 928 235
Краткосрочные права (требования)	<u>316 530</u>
<b>Итого</b>	<b><u>4 244 765</u></b>
<i>Долгосрочные права (требования)</i>	

	<u>30 июня 2017</u>
Права (требования)- со сроком погашения от 1 года до 5 лет	383 685
Права (требования)- сроком погашения свыше 5 лет	<u>3 544 550</u>
<b>Итого</b>	<b><u>3 928 235</u></b>

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

	<u>30 июня 2017</u>
Права (требования)- со сроком погашения до 1 года	19 262
Права (требования)- текущая часть долгосрочных закладных - со сроком погашения от 1 года до 5 лет	28 849
Права (требования)- текущая часть долгосрочных прав (требований) - со сроком погашения свыше 5 лет	<u>266 603</u>
<b>Итого</b>	<b><u>314 714</u></b>



**12 Права (требования), в т. ч. удостоверенные закладными (продолжение)****Проценты к получению по правам (требованиям)**

	<u>30 июня 2017</u>
Проценты к получению - с непросроченным сроком	-
проценты к получению - с просроченным сроком до 1 года	1 816
Проценты к получению - с просроченным сроком более 1 года	-
<b>Итого</b>	<b><u>1 816</u></b>

**Движение по правам (требованиям)**

	<u>12.10.2016-30.06.2017</u>
Долгосрочные права (требования)	-
Краткосрочные права (требования)	-
<b>Итого</b>	<b><u>-</u></b>

**Движение прав (требований) за период**

Поступление прав (требований)	4 502 744
Погашение прав (требований)	(259 795)
Продажа прав (требований) по обратному выкупу	(6 128)
<b>Итого</b>	<b><u>4 236 821</u></b>

**Остаток на конец периода**

Долгосрочные права (требования)	3 928 235
Краткосрочные права (требования)	314 714
<b>Итого</b>	<b><u>4 242 949</u></b>

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

	<u>12.10.2016-30.06.2017</u>
<b>Остаток на начало периода</b>	-
Начислено за период	80 078
Погашено за период	(78 161)
Реализация процентов по обратному выкупу	(101)
<b>Остаток на конец периода</b>	<b><u>1 816</u></b>

**Концентрация прав (требований)**

По состоянию на 30 июня 2017 г. Общество не имело заемщиков или групп связанных заемщиков, задолженность которых превышала бы 10% от совокупной задолженности по правам (требованиям).

**12 Права (требования), в т. ч. удостоверенные закладными (продолжение)****Обеспечения, полученные при покупке прав (требований)**30 июня 2017

Обеспечение по правам (требованиям)

12 432 150

Полученные обеспечения по правам (требованиям) не переоценивались.

**Обесценение прав (требований)**

При возникновении задержек в платежах по правам (требованиям), Общество 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 т. ч. удостоверенные залладными (продолжение)

## Классификация прав (требований) по срокам погашения

	со сроком погашения	со сроком погашения от 1 года до 5 лет	со сроком погашения свыше 5 лет	Итого прав (требований)
	до 1 года			
<b>На 30 июня 2017</b>				
Права (требования) - Номинальная стоимость	314 714	383 685	3 544 550	4 242 949
Права (требования) - Проценты по правам (требованиям)	1 816	-	-	1 816
<b>Итого дебиторская задолженность по правам (требованиям), по состоянию на 30 июня 2017</b>	<b>316 530</b>	<b>383 685</b>	<b>3 544 550</b>	<b>4 244 765</b>

**13 Прочие краткосрочные активы**

	<i>30 июня 2017</i>	<i>31 декабря 2016</i>
Авансы, выданные поставщикам	926	-
<b>Итого прочих активов</b>	<b>926</b>	<b>-</b>

*Движение по прочим краткосрочным активам**12.10.2016-30.06.2017***Остаток на начало периода**

Дебиторская задолженность по погашенным правам (требованиям)

-

Дебиторская задолженность по процентам

-

Дебиторская задолженность по пеням

-

**Итого**

-

**Движение по правам (требованиям)**

Погашение прав (требований) по отчету сервисного агента

253 768

Погашение процентов по отчету сервисного агента

78 161

Погашение пеней по отчету сервисного агента

32

Поступление денежных средств по погашению прав (требований)

(253 768)

Поступление денежных средств по процентам по правам (требованиям)

(78 161)

Поступление денежных средств по пеням по правам (требованиям)

(32)

**Итого**

-

**Остаток на конец периода**

Дебиторская задолженность по погашенным правам (требованиям)

-

Дебиторская задолженность по процентам по правам (требованиям)

-

Дебиторская задолженность по пеням по правам (требованиям)

-

**Итого**

-



**14    Облигации выпущенные и долгосрочные кредиты****Облигации выпущенные**

В отчетном периоде Общество имело неконвертируемые документарные процентные жилищные облигации с ипотечным покрытием на предъявителя с обязательным централизованным хранением с возможностью досрочного погашения по требованию владельцев Облигаций и по усмотрению Общества.

	<u>30 июня 2017</u>
Долгосрочные облигации	3 828 087
Проценты к оплате по облигациям	33 045
<b>Итого</b>	<b>3 861 132</b>

**Движение по облигациям выпущенным**

	<u>12.10.2016- 30.06.2017</u>
<b>Остаток на начало периода</b>	
Долгосрочные облигации	-
Текущая часть долгосрочных облигаций	-
<b>Итого</b>	<b>-</b>
<b>Движение облигаций за период</b>	
Выпуск облигаций	3 828 087
Выплаты по облигациям	-
<b>Итого</b>	<b>3 828 087</b>
<b>Остаток на конец период</b>	
Долгосрочные облигации	3 828 087
<b>Итого</b>	<b>3 828 087</b>

**Движение по Процентам к оплате**

	<u>12.10.2016-30.06.2017</u>
<b>Остаток на начало периода</b>	-
Начислено за период	33 045
Погашено за период	-
<b>Остаток на конец периода</b>	<b>33 045</b>

**Долгосрочные кредиты**

	<u>30 июня 2017</u>
Долгосрочные кредиты	674 993
Проценты к оплате по кредитам	25
<b>Итого</b>	<b>675 018</b>

**14 Облигации выпущенные и долгосрочные кредиты (продолжение)***На 30 июня 2017**Облигации выпущенные*

номер выпуска	срок погашения	ставка купона	количество облигаций, шт.	стоимость, тыс. рублей	проценты по облигациям	итого балансовая стоимость, тыс.руб.
Жилищные облигации с ипотечным покрытием	28 августа 2049	9,25%	4 100 000	3 828 087	33 045	3 861 132
<b>Итого облигации</b>				<b>3 828 087</b>	<b>33 045</b>	<b>3 861 132</b>

*Долгосрочные кредиты*

номер выпуска	срок погашения	ставка	основной долг, тыс. рублей	проценты по кредитам	итого балансовая стоимость, тыс.руб.
Кредитный договор 001-002-022-К-2017 от 16.02.2017	16 февраля 2020	11,00%	640	25	665
Кредитный договор 001-002-050-К-2017 от 18.04.2017	28 августа 2049	переменная	674 353	-	674 353
<b>Итого облигации</b>			<b>674 993</b>	<b>25</b>	<b>675 018</b>

**15 Уставный капитал**

Уставный капитал Общества состоит из номинальной стоимости долей его участников и равен 10 (десять) тысяч рублей.

Ипотечный агент является Обществом с иностранными инвестициями.

<i>На 30.06.2017</i>	<i>Номинальная стоимость доли, тыс.руб.</i>	<i>Размер доли (в процентах)</i>	<i>Балансовая стоимость, тыс.руб.</i>
Штихтинг Возрождение 1	5	50	5
Штихтинг Возрождение 2	5	50	5
<b>Итого</b>			<b>10</b>

**16 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 г. и 2017 г. 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.

**17 Анализ по сегментам деятельности**

В настоящее время Общество планирует осуществлять свою деятельность в одном операционном сегменте – приобретение требований по кредитам (займам), обеспеченным ипотекой, и (или) залоговыми, 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 Общества сосредоточены на территории Российской Федерации. Поэтому Общество 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 Обществу приведен ниже:

## 18 Операции со связанными сторонами (продолжение)

	<i>Страна</i>	<i>Характер отношений</i>	<i>Документ, подтверждающий характер отношений</i>
Штихтинг Возрождение 1	Нидерланды	учредитель Общества, обладающий 50% доли в уставном капитале	Договор об учреждении ООО «ИАВ 5» от 06.10.2016
Штихтинг Возрождение 2	Нидерланды	учредитель Общества, обладающий 50% доли в уставном капитале	Договор об учреждении ООО «ИАВ 5» от 06.10.2016
Общество с ограниченной ответственностью "ТМФ РУС"	Россия	является единоличным исполнительным органом ООО «ИАВ 5»	Договор передачи полномочий единоличного исполнительного органа Общества от 11.11.2016 г.
Общество с ограниченной ответственностью "РМА СЕРВИС"	Россия	является специализированной организацией по оказанию услуг ведения бухгалтерского и налогового учета ООО «ИАВ 5»	Договор об оказании услуг по ведению бухгалтерского и налогового учета от 11.11.2016 г.
Королев Андрей Юрьевич	Россия	является генеральным директором единоличного исполнительного органа ООО «ИАВ 5»	Договор передачи полномочий единоличного исполнительного органа Общества от 11.11.2016 г.
		является членом совета директоров Штихтинг Возрождение 1, Штихтинг Возрождение 2	Учредительный договор Штихтинг Возрождение 1 от 06.10.2016, Учредительный договор Штихтинг Возрождение 2 от 06.10.2016
Песу Юсси Самули	Финляндия	является генеральным директором единоличного исполнительного органа ООО «ИАВ 5»	Договор передачи полномочий единоличного исполнительного органа Общества от 11.11.2016 г.
Алекс Медлок	Россия	является генеральным директором специализированной организации по оказанию услуг ведения бухгалтерского и налогового учета ООО «ИАВ 5»	Договор об оказании услуг по ведению бухгалтерского и налогового учета от 11.11.2016 г.



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

Показатели по операциям Общества со связанными сторонами представлены следующим образом:

<b>Активы и обязательства</b>	<b>30 июня 2017</b>	<b>31 декабря 2016</b>
Дебиторская задолженность	-	-
Кредиторская задолженность	532	1 210
<b>Доходы и расходы</b>	<b>12.12.2016-30.06.2017</b>	
Расходы на услуги управляющей организации		1 634
Расходы на услуги бухгалтерской организации		744
<b>Движения денежных средств</b>	<b>12.10.2016-31.12.2016</b>	
Поступление от учредителей (уставный капитал)		10

**19 Вознаграждения управленческому персоналу**

Ключевой управленческий персонал не предусмотрен уставом Общества.

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

**20 Управление финансовыми рисками**

Управление рисками является существенным элементом финансовой и операционной деятельности Общества. Основными видами рисков, которые принимает на себя Общество, 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 Общества.

Действующие процедуры нацелены на определение, анализ и управление рисками, которым подвержено Общество, 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 Общество, 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.

## 20 Управление финансовыми рисками (продолжение)

- 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 Общества.
- Социальная нестабильность может привести к расширению поддержки возобновленного государственного централизма, национализма или насилия, оказав тем самым существенное неблагоприятное влияние на возможности Общества 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 Общества, Руководством не прогнозируются.

### *Отраслевые риски*

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

К рискам, которые могут повлиять на деятельность Общества и исполнение Обществом обязательств по облигациям, связанным с возможным ухудшением экономической ситуации на российском рынке ипотечного кредитования, и являющимися наиболее значимыми, 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 зкладными, входящими в состав ипотечного покрытия облигаций. Неисполнение обязательств по

зкладным 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 зкладными, Общество как залогодержатель несет риск неполного удовлетворения своих требований по правам (требованиям).

## 20 Управление финансовыми рисками (продолжение)

### 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 Общество кредитному риску, состоят, в основном, из закладных 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 Общества на 30 июня 2017 г. и составляет 4 823 803 тыс. руб. (на 31 декабря 2016 г.: 10 тыс. 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) Общества.

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

Общество ежемесячно отслеживает своевременность выплат по правам (требованиям) и выявляет права (требования) с просроченными выплатами. Обществом 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.

### Валютный риск

Преимущественно, Общество 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 Общества.

## 20 Управление финансовыми рисками (продолжение)

### *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 Общество:

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

Общество 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 Общество имеет длинную или короткую позицию по финансовому инструменту.

В отчетном периоде Общество в целом не было подвержено значительному ценовому риску.

### *Риск досрочного погашения*

Риск досрочного погашения - это риск того, что Общество 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 Общества к управлению ликвидностью заключается в том, чтобы обеспечить, насколько это возможно постоянное наличие у Общества 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 Общества.



**20 Управление финансовыми рисками (продолжение)**

В ходе обычной деятельности Общество 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.

Общество 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 Общества 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

АКТИВЫ	До 1 года	От 1 года до 5 лет	Свыше 5 лет	Итого
Денежные средства и их эквиваленты	578 112			578 112
Права (требования)	316 530	383 685	3 544 550	4 244 765
<b>Итого активы</b>	<b>894 642</b>	<b>383 685</b>	<b>3 544 550</b>	<b>4 822 877</b>
<b>Обязательства</b>				
Облигации выпущенные	884 884	2 053 440	922 808	3 861 132
Кредиты полученные			675 018	675 018
Кредиторская задолженность	1 437			1 437
<b>Итого обязательства</b>	<b>886 321</b>	<b>2 053 440</b>	<b>1 597 826</b>	<b>4 537 587</b>
<b>Чистая позиция</b>	<b>8 321</b>	<b>(1 669 755)</b>	<b>1 946 724</b>	<b>285 290</b>

**20 Управление финансовыми рисками (продолжение)***по состоянию на 31 декабря 2016*

<b>АКТИВЫ</b>	<b>До 1 года</b>	<b>От 1 года до 5 лет</b>	<b>Свыше 5 лет</b>	<b>Итого</b>
Денежные средства и их эквиваленты	10			10
<b>Итого активы</b>	<b>10</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>10</b>
<b>Обязательства</b>				
Кредиторская задолженность	1 281			1 281
<b>Итого обязательства</b>	<b>1 281</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 281</b>
<b>Чистая позиция</b>	<b>(1 271)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(1 271)</b>

## **21 Условные обязательства**

### ***Контрактные обязательства, выданные гарантии, поручительства***

На 30 июня 2017 года Общество 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 Общества данного законодательства в применении к сделкам и деятельности Общества могут противоречить интерпретациям соответствующих региональных и федеральных властей.

По состоянию на 30 июня 2017 года руководство Общества полагает, что его интерпретация существующего законодательства является соответствующей и трактовка Обществом налогового, валютного и таможенного законодательства будет поддержана.

### ***Страхование***

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

Общество 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 Общества.

## **22 Справедливая стоимость финансовых инструментов**

Общество 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, 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.



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

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>30 июня 2017 года</b>				
<b>Активы</b>				
Денежные средства и их эквиваленты	-	-	333 297	333 297
Денежные средства, ограниченные к использованию	-	-	244 815	244 815
Права (требования), в т. ч. удостоверенные залладными	-	-	4 244 765	4 244 765
<b>Итого</b>	-	-	<b>4 822 877</b>	<b>4 822 877</b>
<b>Обязательства</b>				
Облигации выпущенные	3 861 132	-	-	3 861 132
Долгосрочные кредиты	-	-	675 018	675 018
Кредиторская задолженность	-	-	1 437	1 437
<b>Итого</b>	<b>3 861 132</b>	-	<b>676 455</b>	<b>4 537 587</b>
<b>31 декабря 2016 года</b>				
<b>Активы</b>				
Денежные средства и их эквиваленты	-	-	10	10
<b>Итого</b>	-	-	<b>10</b>	<b>10</b>
<b>Обязательства</b>				
Кредиторская задолженность	-	-	1 281	1 281
<b>Итого</b>	-	-	<b>1 281</b>	<b>1 281</b>

Ниже приводится сравнение балансовой стоимости и справедливой стоимости в разрезе классов финансовых инструментов Общества, 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	балансовая стоимость	справедливая стоимость	непризнанный доход/(расход)
<b>Финансовые активы:</b>			
Денежные средства и их эквиваленты	333 297	333 297	-
Денежные средства, ограниченные к использованию	244 815	244 815	-
Права (требования), в т. ч. удостоверенные залладными	4 244 765	4 244 765	-
<b>Итого</b>	<b>2 892 728</b>	<b>2 892 728</b>	-

## 22 Справедливая стоимость финансовых инструментов (продолжение)

### Финансовые обязательства:

Облигации выпущенные	3 861 132	3 861 132	-
Долгосрочные кредиты	675 018	675 018	-
Кредиторская задолженность	1 437	1 437	-
<b>Итого</b>	<b>4 537 587</b>	<b>4 537 587</b>	-

31 декабря 2016 года	балансовая стоимость	справедливая стоимость	непризнанный доход/(расход)
----------------------	-------------------------	---------------------------	--------------------------------

### Финансовые активы:

Денежные средства и их эквиваленты	10	10	-
<b>Итого</b>	<b>10</b>	<b>10</b>	-

### Финансовые обязательства:

Кредиторская задолженность	1 281	1 281	-
<b>Итого</b>	<b>1 281</b>	<b>1 281</b>	-

### 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 Обществом допущений, которые могли бы использоваться участником рынка при определении стоимости инструментов.

### Права требования, дебиторская задолженность

По мнению руководства Общества, 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 Общества 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.

**23 События, произошедшие после отчетной даты**

28 июля 2017 г. Обществом были произведены следующие выплаты по облигациям с ипотечным покрытием:

1. Купонный доход в сумме 81 057 тыс. руб.;
2. Частичное погашение номинальной стоимости облигаций в сумме 241 777 тыс. руб.

Других событий, в течение периода с 01 июля 2017 года по 24 августа 2017 года, без знания о которых для пользователей финансовой отчетности была бы невозможна достоверная оценка финансового состояния, движения денежных средств или результатов деятельности Общества, в период между отчетной датой и датой подписания промежуточной финансовой отчетности за отчетный период не произошло.