

**Закрытое акционерное общество
«Ипотечный агент АТБ 2»**

**Финансовая отчетность за год,
завершившийся 31 декабря 2017 года**

Заключение независимых аудиторов

СОДЕРЖАНИЕ

	Стр.
ЗАЯВЛЕНИЕ ОБ ОТВЕТСТВЕННОСТИ РУКОВОДСТВА	3 -
Аудируемое лицо:	4 -
Аудиторская организация:	4 -
ОТЧЕТ О СОВОКУПНОМ ДОХОДЕ.....	6 -
ОТЧЕТ О ФИНАНСОВОМ ПОЛОЖЕНИИ	7 -
ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ	8 -
ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ КАПИТАЛА.....	9 -
1 Общая информация.....	10 -
(a) Описание деятельности компании	10 -
(b) Условия осуществления хозяйственной деятельности в Российской Федерации	11 -
2 Принципы составления финансовой отчетности	11 -
(a) Основа подготовки финансовой отчетности	11 -
(b) Принципы оценки финансовых показателей	11 -
(c) Функциональная валюта и валюта представления данных финансовой отчетности ..	11 -
3 Изменения в учетной политике и принципах раскрытия информации	12 -
4 Существенные положения учетной политики	13 -
5 Существенные учетные суждения, оценочные значения и допущения	23 -
6 Стандарты, которые были выпущены, но еще не вступили в силу	25 -
7 Комиссионные расходы	31 -
8 Прочие доходы	32 -
9 Общехозяйственные и административные расходы.....	32 -
10 Денежные средства и их эквиваленты.....	32 -
11 Средства в кредитных учреждениях.....	32 -
12 Закладные	34 -
13 Прочие оборотные активы.....	35 -
14 Акционерный капитал	35 -
15 Резервный капитал	36 -
16 Облигации выпущенные.....	36 -
17 Долгосрочные кредиты и займы	38 -
18 Прочие долгосрочные обязательства.....	38 -
19 Прочие краткосрочные обязательства.....	38 -
20 Операции со связанными сторонами.....	39 -
21 Сегментный анализ.....	40 -
22 Управление финансовыми рисками	41 -
23 Договорные и условные обязательства	52 -
24 Справедливая стоимость финансовых инструментов.....	53 -
25 Анализ сроков погашения активов и обязательств.....	57 -
26 События, произошедшие после отчетной даты	60 -
27 Контактная информация	61 -

**ЗАЯВЛЕНИЕ ОБ ОТВЕТСТВЕННОСТИ РУКОВОДСТВА
ЗА ПОДГОТОВКУ И УТВЕРЖДЕНИЕ
ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД, ЗАВЕРШИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2017 ГОДА**

Нижеследующее заявление, которое должно рассматриваться совместно с описанием обязанностей независимых аудиторов, содержащимся в представленном на стр.4-7 Заключении независимых аудиторов, сделано с целью разграничения ответственности аудиторов и руководства в отношении финансовой отчетности компании ЗАО «ИА АТБ 2» (далее – «Компания»).

Руководство Компании отвечает за подготовку финансовой отчетности, достоверно отражающей во всех существенных аспектах финансовое положение Компании по состоянию на 31 декабря 2017 года, результаты её деятельности, движение денежных средств и изменения в собственном капитале за год, завершившийся на эту дату, в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности («МСФО»).

При подготовке 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 финансовой отчетности; и
- ❖ подготовку 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.

Финансовая отчетность за год, завершившийся 31 декабря 2017 года, была утверждена «19» апреля 2018 года и подписана от имени руководства:


Песу Юсси Самули



Генеральный директор Общества с ограниченной ответственностью "ТМФ РУС", осуществляющего функции единоличного исполнительного органа ЗАО "ИА АТБ 2" на основании договора передачи полномочий единоличного исполнительного органа б/н от 7 октября 2013 г.

«19» апреля 2018 года

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Акционерам ЗАО «ИА АТБ 2»,
Руководству ЗАО «ИА АТБ 2»,
иным пользователям

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой финансовой отчетности Закрытого акционерного общества «Ипотечный агент АТБ 2» (ОГРН 1137746720297, Российская Федерация, 125171, город Москва, Ленинградское шоссе, дом 16А, строение 1), далее - Компания, состоящей из годового отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2017 года и годовых отчетов о совокупном доходе, о движении капитала и движении денежных средств за 2017 год, а также примечаний к годовой финансовой отчетности, состоящих из краткого изложения основных положений учетной политики и прочей пояснительной информации.

По нашему мнению, прилагаемая годовая финансовая отчетность отражает достоверно во всех существенных аспектах финансовое положение Компании по состоянию на 31 декабря 2017 года, а также ее финансовые результаты деятельности и движение денежных средств за 2017 год в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО).

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами описана в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой финансовой отчетности» настоящего заключения.

Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

Независимость

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.

Ключевые вопросы аудита

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

Мы выполнили обязанности, описанные в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой финансовой отчетности» нашего заключения, в том числе по отношению к этим вопросам. Соответственно, наш аудит включал выполнение процедур, разработанных в ответ на нашу оценку рисков существенного искажения годовой финансовой отчетности. Результаты наших аудиторских процедур, в том числе процедур, выполненных в ходе рассмотрения указанных ниже вопросов, служат основанием для выражения нашего аудиторского мнения о годовой финансовой отчетности.

Резерв под обесценение закладных

Оценка уровня резерва под обесценение закладных является ключевой областью суждения руководства Компании. Выявление признаков обесценения и определение возмещаемой стоимости являются процессом, включающим использование профессионального суждения, допущений и анализ различных факторов: финансового состояния заемщика, ожидаемых будущих денежных потоков и стоимости залогового имущества. Применение различных моделей и допущений может существенно повлиять на сумму резерва под обесценение закладных. Ввиду существенности сумм кредитов клиентам, которые в совокупности составляют 83,7% от общей суммы активов Компании по состоянию на 31 декабря 2017 года, а также использования профессионального суждения, оценка резерва под обесценение представляла собой один из ключевых вопросов аудита.

Наши аудиторские процедуры включали в себя тестирование средств контроля, применяемых Компанией к процессу резервирования закладных, а также оценку методологии и анализ допущений, включая статистику убытков за прошлые периоды, применяемых Компанией при расчете обесценения. Также проведенные нами аудиторские процедуры включали анализ ожидаемых будущих денежных потоков по закладным, сроков судебного взыскания задолженности по закладным, стоимости недвижимого имущества, являющегося предметом ипотеки, и возможных сроков его реализации на основании собственной статистики Компании, нашего профессионального суждения и доступной информации на рынке.

Компанией по состоянию на 31.12.2017 г. был создан резерв под обесценение закладных в сумме 53 925 тыс. рублей (на 31 декабря 2016 г. – 44 365 тыс. рублей).

Облигации с ипотечным покрытием

Совокупная стоимость облигаций с ипотечным покрытием, отраженных в отчете о финансовом положении ЗАО «ИА АТБ 2», составляет 73,2% от общего объема пассивов на 31 декабря 2017 года. Определение амортизированной стоимости осуществляется путем применения аналитической модели расчета, с использованием дисконтированных ожидаемых будущих потоков по закладным с применением эффективной процентной ставки в качестве ставки дисконтирования, направляемых на погашения облигаций. Размер и сроки ожидаемых будущих потоков существенно зависят от ожидаемого уровня досрочных погашений, которые в свою очередь зависят от макроэкономических показателей и характеристик ипотечного покрытия. Мы считаем, что данный вопрос является одним из ключевых вопросов аудита, поскольку балансовая стоимость облигаций с ипотечным покрытием может существенным образом колебаться в зависимости от допущений, используемых Компанией при оценке ожидаемых будущих потоков по закладным и средств направляемых на погашение облигаций.

Наши аудиторские процедуры заключались в проверке правильности исходных данных, используемых для расчета балансовой стоимости облигаций с ипотечным покрытием. Анализировались прогнозные потоки по закладным, направляемые на погашение облигаций, досрочное погашение закладных, просроченные платежи.

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

Прочая информация

Руководство несет ответственность за прочую информацию. Прочая информация включает информацию, содержащуюся в ежеквартальном отчете эмитента ЗАО «ИА АТБ 2» за 2 квартал 2018 года, но не включает годовую финансовую отчетность, составленную по МСФО и наше аудиторское заключение о ней. Ежеквартальный отчет эмитента ЗАО «ИА АТБ 2» за 2 квартал 2018 года, будет нам представлен после даты настоящего аудиторского заключения.

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

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

Если при ознакомлении с ежеквартальным отчетом эмитента ЗАО «ИА АТБ 2» за 2 квартал 2018 года, на основании проведенной нами работы мы придем к выводу о том, что такая прочая информация содержит существенное искажение, мы сообщим об этом факте руководству.

Ответственность руководства и лиц, отвечающих за корпоративное управление, за годовую финансовую отчетность

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

При подготовке годовой финансовой отчетности руководство несет ответственность за оценку способности 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 годовой финансовой отчетности Компании.

Ответственность аудитора за аудит годовой финансовой отчетности

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

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

- а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой финансовой отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;
- 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 годовой финансовой отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако, будущие события или условия могут привести к тому, что Компания утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

- д) проводим оценку представления годовой финансовой отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая финансовая отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление;
- е) получаем достаточные надлежащие аудиторские доказательства, относящиеся к финансовой информации организаций или деятельности внутри Компании, чтобы выразить мнение о годовой 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 годовой 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 аудиторской проверки,

по результатам которого выпущено настоящее
аудиторское заключение независимого аудитора,
(квалификационный аттестат №03-000307 от 29.08.2012, срок действия не ограничен)



Д.В. Демина

Аудиторская организация:

Общество с ограниченной ответственностью «Интерком-Аудит БКР»,
ОГРН 1067746150251,
125040, г. Москва, 3-я ул. Ямского поля, д. 2, корп.13,
член саморегулируемой организации аудиторов:
Ассоциация «Содружество», ОРНЗ 11606072657

«19» апреля 2018 года

ЗАО «ИА АТБ 2»
ОТЧЕТ О СОВОКУПНОМ ДОХОДЕ
ЗА ГОД, ЗАВЕРШИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2017 ГОДА
*(Все табличные числовые значения выражены в тысячах рублей,
за исключением значения прибыли на акцию, выраженного в рублях)*

	Прим.	за год, завершившийся 31.12.2017 г. 000'RUR	за год, завершившийся 31.12.2016 г. 000'RUR
Процентные доходы		218 842	266 662
- закладные		203 966	250 159
- средства в кредитных учреждениях		14 876	16 503
Процентные расходы		(255 007)	(313 910)
- облигации выпущенные		(255 007)	(313 266)
- кредиты банков		-	(644)
Чистые процентные доходы		(36 165)	(47 248)
Восстановление / (создание) резерва под обесценение закладных	11	(9 560)	13 164
Чистые процентные доходы после изменения резерва под обесценение		(45 725)	(34 084)
Комиссионные расходы	7	(15 556)	(21 803)
Доход от первоначального признания финансовых обязательств		-	-
Прочие доходы	8	910	1 293
Прочие расходы		-	-
Операционные доходы		(60 371)	(54 594)
Общехозяйственные и административные расходы	9	(5 980)	(6 123)
Чистая прибыль/(убыток) отчетного периода		(66 351)	(60 717)
Прочий совокупный доход		-	-
Итого прочий совокупный доход/(убыток) за отчетный период		(66 351)	(60 717)
Средневзвешенное количество акций в обращении, штук		10 000	10 000
Базовая и разводненная прибыль /(убыток) на акцию, рублей		(6 635)	(6 072)


Песу Юсси Самули



Генеральный директор Общества с ограниченной ответственностью "ТМФ РУС", осуществляющего функции единоличного исполнительного органа ЗАО "ИА АТБ 2" на основании договора передачи полномочий единоличного исполнительного органа б/н от 7 октября 2013

Настоящая финансовая отчетность должна рассматриваться с учетом примечаний на стр.10-63, которые являются ее неотъемлемой частью.

ЗАО «ИА АТБ 2»
ОТЧЕТ О ФИНАНСОВОМ ПОЛОЖЕНИИ
ПО СОСТОЯНИЮ НА 31 ДЕКАБРЯ 2017 ГОДА
(Все табличные числовые значения выражены в тысячах рублей)

	Прим.	На 31 декабря 2017 года 000'RUR	На 31 декабря 2016 года 000'RUR	На 01 января 2016 года 000'RUR
АКТИВЫ				
Внеоборотные активы				
Закладные, со сроком погашения более 12 месяцев	12	1 249 163	1 635 323	1 997 028
Прочие долгосрочные активы		-	-	-
Итого внеоборотных активов		1 249 163	1 635 323	1 997 028
Оборотные активы				
Закладные, со сроком погашения менее 12 месяцев	12	158 159	158 379	172 869
Средства в кредитных учреждениях	11	103 818	104 008	116 569
Прочие оборотные активы	13	264	259	240
Денежные средства и их эквиваленты	10	170 233	155 593	154 875
Итого оборотных активов		432 474	418 239	444 553
ИТОГО АКТИВОВ		1 681 637	2 053 562	2 441 581
КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
Капитал				
Акционерный капитал	14	10	10	10
Резервный капитал	15	1	1	1
Нераспределенная прибыль		447 442	513 793	574 510
Итого капитал		447 453	513 804	574 521
Долгосрочные обязательства				
Долгосрочные облигации выпущенные	16	881 048	1 231 923	1 564 081
Долгосрочные кредиты и займы	17	-	-	36 950
Прочие долгосрочные обязательства	18	-	-	835
Итого долгосрочных обязательств		881 048	1 231 923	1 601 866
Краткосрочные обязательства				
Текущая часть долгосрочных облигаций выпущенных	16	350 028	304 532	264 570
Краткосрочные кредиты и займы		-	-	-
Прочие краткосрочные обязательства	19	3 108	3 303	624
Итого краткосрочных обязательств		353 136	307 835	265 194
ИТОГО КАПИТАЛА И ОБЯЗАТЕЛЬСТВ		1 681 637	2 053 562	2 441 581


Песу Юсеин Самули

Генеральный директор Общества с ограниченной ответственностью "ТМФ РУС", осуществляющего функции единоличного исполнительного органа ЗАО "ИА АТБ 2" на основании договора передачи полномочий единоличного исполнительного органа б/н от 7 октября 2013

Настоящая финансовая отчетность должна рассматриваться с учетом примечаний на стр.10-63, которые являются ее неотъемлемой частью.

ЗАО «ИА АТБ 2»
ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ
ЗА ГОД, ЗАВЕРШИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2017 ГОДА
(Все табличные числовые значения выражены в тысячах рублей)

	Прим.	за год, завершившийся 31.12.17 г. 000'RUR	за год, завершившийся 31.12.16 г. 000'RUR
Остаток денежных средств на начало отчетного периода	10	155 593	154 875
Денежные потоки от операционной деятельности			
Проценты полученные		593 643	615 396
Закладные: обратный выкуп		3 039	41 924
Прочие доходы полученные		-	-
Проценты выплаченные		(184 963)	(241 349)
Комиссии выплаченные		(12 019)	(14 381)
Общехозяйственные и административные расходы уплаченные		(9 483)	(10 491)
Средства в кредитных учреждениях	11	190	12 561
Прочие расходы		(345)	(399)
Чистое изменение денежных средств по операционной деятельности		390 062	403 261
Денежные потоки от инвестиционной деятельности			
Приобретение долевых или долговых финансовых инструментов		-	-
Чистое изменение денежных средств по инвестиционной деятельности		-	-
Денежные потоки от финансовой деятельности			
Облигации выпущенные		-	-
Облигации погашенные		(375 422)	(365 592)
Кредиты банков полученные		-	-
Кредиты банков погашенные		-	(36 951)
Чистое изменение денежных средств по финансовой деятельности		(375 422)	(402 543)
Чистое увеличение денежных средств и их эквивалентов в течение периода		14 640	718
Остаток денежных средств на конец отчетного периода	10	170 233	155 593


Песу Юсси Самули



Генеральный директор Общества с ограниченной ответственностью "ТМФ РУС", осуществляющего функции единоличного исполнительного органа ЗАО "ИА АТБ 2" на основании договора передачи полномочий единоличного исполнительного органа б/н от 7 октября 2013 г.

Настоящая финансовая отчетность должна рассматриваться с учетом примечаний на стр.10-63, которые являются ее неотъемлемой частью.

ЗАО «ИА АТБ 2»
ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ КАПИТАЛА
ЗА ГОД, ЗАВЕРШИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2017 ГОДА
(Все табличные числовые значения выражены в тысячах рублей)

Прим.	Акционерный капитал 000'RUR	Резервный капитал 000'RUR	Нераспределенная прибыль 000'RUR	Итого собственные средства 000'RUR
Собственный капитал на 1 января 2016 года	10	-	574 511	574 521
Формирование резервного капитала	-	1	(1)	-
Чистая прибыль	-	-	(60 717)	(60 717)
Прочий совокупный доход	-	-	-	-
Собственный капитал на 31 декабря 2016 года	10	1	513 794	513 804
Собственный капитал на 1 января 2017 года	10	-	513 794	513 804
Формирование резервного капитала	-	1	(1)	-
Чистая прибыль	-	-	(66 351)	(66 351)
Прочий совокупный доход	-	-	-	-
Собственный капитал на 31 декабря 2017 года	10	1	447 443	447 453


Песу Юсси Самули



Генеральный директор Общества с ограниченной ответственностью "ТМФ РУС", осуществляющего функции единоличного исполнительного органа ЗАО "ИА АТБ 2" на основании договора передачи полномочий единоличного исполнительного органа б/н от 7 октября 2013 г.

Настоящая финансовая отчетность должна рассматриваться с учетом примечаний на стр.10-63, которые являются ее неотъемлемой частью.

1 Общая информация

(а) Описание деятельности компании

Закрытое акционерное общество "Ипотечный агент АТБ 2" (далее Компания или ЗАО «ИА АТБ 2») создано «12» августа 2013 года. Запись о создании Компании внесена в Единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным регистрационным номером 1137746720297.

Компания осуществляет деятельность на российском рынке ипотечного кредитования. В настоящее время российский рынок ипотечного кредитования продолжает свое развитие: формируются основные принципы ипотечного кредитования, совершенствуется нормативно-правовая база. Реализуются утвержденные Правительством РФ Концепция развития системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации (утверждена Правительством РФ, с изменениями) и Концепция развития Унифицированной системы рефинансирования ипотечных жилищных кредитов в России (утверждена Правительством РФ в 2005 году). В 2006 году в Российской Федерации был запущен национальный проект «Доступное и комфортное жилье - гражданам России», среди приоритетных направлений которого обозначено развитие рынка ипотечного кредитования.

Компания является ипотечным агентом, специально созданным в соответствии с Федеральным законом от 11.11.2003г. №152-ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах» (далее - Закон об ипотечных ценных бумагах) в июне 2012 года с целью обеспечения финансирования и рефинансирования ипотечных кредитов (займов), путем выпуска облигаций с ипотечным покрытием. Компания вправе осуществить эмиссию не более 3 (трех) выпусков облигаций с ипотечным покрытием.

Исключительным предметом деятельности Компании является приобретение требований по кредитам (займам), обеспеченным ипотекой, и (или) зкладных.

Целью деятельности Компании является обеспечение финансирования и рефинансирования кредитов (займов), обеспеченных ипотекой, путем выпуска облигаций с ипотечным покрытием.

Учредителями Компании являются 2 (два) фонда, учрежденные в соответствии с законодательством Нидерландов.

Управляющей компанией ЗАО «ИА АТБ 2» является ООО «ТМФ РУС». Управляющая организация учреждена в соответствии с законодательством Российской Федерации и является частью группы ТМФ - независимой международной компании, оказывающей услуги в сфере корпоративного управления, а также ведения бухгалтерского и налогового учета, расчета зарплаты и кадрового администрирования для организаций различного масштаба, профиля и структуры на принципах аутсорсинга. Компания основана в Голландии в 1988 г. для профессионального решения разнообразных финансовых и административных задач в интересах клиентов. На сегодняшний день штат группы компаний ТМФ насчитывает более 2 500 профессионалов, работающих в 132 офисах, находящихся в 75 странах. Управляющая организация доли в уставном капитале Компании и обыкновенных акций Компании не имеет. Управляющая организация сделок по приобретению или отчуждению акций Компании не совершала.

1 Общая информация (продолжение)

(b) Условия осуществления хозяйственной деятельности в Российской Федерации

Российская экономика подвержена влиянию рыночных колебаний и снижения темпов экономического развития в мировой экономике. Мировой финансовый кризис привел к возникновению неопределенности относительно будущего экономического роста, доступности финансирования, а также стоимости капитала, что может в будущем негативно повлиять на финансовое положение, результаты операций и экономические перспективы Компании. Руководство Компании считает, что оно предпринимает надлежащие меры по поддержанию экономической устойчивости Компании в текущих условиях.

2 Принципы составления финансовой отчетности

(a) Основа подготовки финансовой отчетности

Настоящая финансовая отчетность за 2017 год, подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности («МСФО»). В соответствии с законодательством Российской Федерации по бухгалтерскому учету (далее по тексту - «РПБУ»), Компания обязана вести бухгалтерский учет и составлять отчетность в российских рублях. Настоящая финансовая отчетность основана на учетных данных Компании, сформированных по РПБУ, с учетом корректировок и переклассификации статей, которые необходимы для приведения ее в соответствие с МСФО.

(b) Принципы оценки финансовых показателей

Прилагаемая финансовая отчетность подготовлена в соответствии с принципом учета по фактическим затратам, за исключением финансовых инструментов, оцениваемых по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период, финансовых инструментов, имеющих в наличии для продажи, отражаемых по справедливой стоимости.

(c) Функциональная валюта и валюта представления данных финансовой отчетности

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

Российский рубль является также валютой представления данных настоящей финансовой отчетности.

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

3 Изменения в учетной политике и принципах раскрытия информации

Принятая учетная политика соответствует учетной политике Компании по МСФО.

Компания впервые применила некоторые новые стандарты и поправки к действующим стандартам, которые вступают в силу в отношении годовых периодов, начинающихся 1 января 2017 г. или после этой даты. Компания не применяла досрочно стандарты, разъяснения или поправки, которые были выпущены, но не вступили в силу.

Характер и влияние этих изменений рассматриваются ниже. Хотя новые стандарты и поправки применялись первый раз в 2017 году, они не имели существенного влияния на финансовую отчетность Компании. Характер и влияние каждого(ой) нового(ой) стандарта (поправки) описаны ниже:

Поправки к МСФО (IAS) 7 «Отчет о движении денежных средств» — «Инициатива в сфере раскрытия информации»

Поправки требуют, чтобы организация раскрывала информацию об изменениях в обязательствах, обусловленных финансовой деятельностью, включая как изменения, обусловленные денежными потоками, так и изменения, не обусловленные ими (например, прибыль или убытки от изменения валютных курсов). Компания предоставила информацию как за текущий, так и за предшествующий сравнительный период в Примечании.

Поправки к МСФО (IAS) 12 «Налоги на прибыль» — «Признание отложенных налоговых активов в отношении нерезализованных убытков»

Поправки разъясняют, что организация должна учитывать то, ограничивает ли налоговое законодательство источники налогооблагаемой прибыли, против которой она может делать вычеты при восстановлении такой вычитаемой временной разницы, связанной с нерезализованными убытками. Кроме того, поправки содержат указания в отношении того, как организация должна определять будущую налогооблагаемую прибыль, и описывают обстоятельства, при которых налогооблагаемая прибыль может предусматривать возмещение некоторых активов в сумме, превышающей их балансовую стоимость.

Компания применила поправки ретроспективно. Однако их применение не оказало влияния на финансовое положение и результаты деятельности Компании, поскольку Компания не имеет вычитаемых временных разниц или активов, которые относятся к сфере применения данных поправок.

Поправки к МСФО (IFRS) 12 «Раскрытие информации об участии в других организациях» — «Разъяснение сферы применения требований к раскрытию информации в МСФО (IFRS) 12»

Поправки разъясняют, что требования к раскрытию информации в МСФО (IFRS) 12, за исключением описанных в пунктах B10-B16, применяются в отношении доли участия организации в дочерней организации, совместном предприятии или ассоциированной организации (или части доли в совместном предприятии или ассоциированной организации), которая классифицируется (или включается в состав выбывающей группы, которая классифицируется) как предназначенная для продажи.

4 Существенные положения учетной политики

Далее изложены основные принципы учетной политики Компании, использованные при составлении данной финансовой отчетности. Учетная политика применялась Компанией последовательно.

(а) Финансовые активы

Дата признания

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

Классификация финансовых инструментов

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

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

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

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

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

Займы и дебиторская задолженность представляют собой непроеводные финансовые активы с фиксированными или определенными платежами, не котируемые на активно функционирующем рынке, за исключением тех, которые:

4 Существенные положения учетной политики (продолжение)

- ❖ Компания намеревается продать незамедлительно или в самом ближайшем будущем;
- ❖ в момент первоначального признания Компания определяет в категорию оцениваемых по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период; либо
- ❖ по которым держатель может не возместить все первоначально осуществленные инвестиции по причинам, отличным от обесценения займа.

По состоянию на 31 декабря 2017 г. и 31 декабря 2016 г. Компания классифицировала все выкупленные залоговые, как займы и дебиторскую задолженность.

Инвестиции, удерживаемые до срока погашения, представляют собой непроеизводные финансовые активы с фиксированными или определенными платежами и фиксированным сроком погашения, которые Компания намерена и способна удерживать до наступления срока погашения, за исключением тех, которые:

- ❖ в момент первоначального признания Компания определяет в категорию оцениваемых по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период;
- ❖ Компания определяет в категорию имеющих в наличии для продажи; либо
- ❖ соответствуют определению займов и дебиторской задолженности.

Инвестиции, которые Компания намерена удерживать в течение неопределенного времени, не включаются в данную категорию.

Финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи, представляют собой те финансовые активы, которые определяются в категорию имеющих в наличии для продажи или не подпадают под определение займов и дебиторской задолженности, инвестиций, удерживаемых до срока погашения, или финансовых инструментов, оцениваемых по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период.

Оценка стоимости финансовых инструментов

Финансовый актив или обязательство первоначально оцениваются по справедливой стоимости плюс, в случае финансового актива или обязательства, оцениваемых не по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период, затраты по сделкам, относимые напрямую к приобретению или выпуску финансового актива, или обязательства.

После первоначального признания финансовые активы, включая производные финансовые инструменты, являющиеся активами, оцениваются по их справедливой стоимости, без вычета каких-либо затрат по сделкам, которые могли быть понесены в результате продажи или иного выбытия, за исключением:

- ❖ займов и дебиторской задолженности, которые оцениваются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки;
- ❖ инвестиций, удерживаемых до срока погашения, которые оцениваются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки; и

4 Существенные положения учетной политики (продолжение)

- ❖ инвестиций в долевыми инструментами, не имеющие рыночных котировок на активно функционирующем рынке, и справедливую стоимость которых нельзя определить с достаточной степенью уверенности. Подобные инструменты отражаются в финансовой отчетности по фактическим затратам.

Все финансовые обязательства, за исключением финансовых обязательств, оцениваемых по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период, и финансовых обязательств, возникающих, когда перевод финансового актива, отраженного по справедливой стоимости, не отвечает критериям прекращения признания, оцениваются по амортизированной стоимости. Амортизированная стоимость определяется с использованием метода эффективной процентной ставки. Величина премий и дисконтов, а также суммы затрат по сделкам включаются в балансовую стоимость соответствующего инструмента и амортизируются исходя из эффективной процентной ставки данного инструмента.

В случае если оценка, основанная на общедоступных рыночных данных, свидетельствует об увеличении или уменьшении справедливой стоимости актива, или обязательства по отношению к сумме первоначального признания, прибыль или убыток от такого увеличения/уменьшения сразу признается в составе прибылей и убытков. В случае если величина первоначальной прибыли или первоначального убытка оценивается с использованием не только общедоступных рыночных данных, то величина такой прибыли или такого убытка признается в составе доходов или расходов будущих периодов и амортизируется в соответствии с выбранным методом на протяжении всего срока действия актива или обязательства, или признается в момент появления общедоступных рыночных данных или в момент выбытия данного актива или обязательства.

Принцип оценки по справедливой стоимости

Справедливая стоимость финансовых инструментов определяется на основании их рыночных котировок по состоянию на отчетную дату без вычета каких-либо затрат по сделкам. В тех случаях, когда получить рыночные котировки невозможно, справедливая стоимость определяется с помощью методов оценки с максимально возможным использованием информации с рынка. Данные методы оценки включают ссылки на недавние сделки между независимыми друг от друга сторонами, текущую рыночную стоимость подобных финансовых инструментов, метод дисконтирования потоков денежных средств и модели ценообразования опционов, а также прочие методы, используемые участниками рынка для определения стоимости финансового инструмента.

В случае использования методов дисконтирования потоков денежных средств предполагаемые будущие потоки денежных средств определяются на основании наиболее вероятного прогноза руководства, а в качестве ставки дисконтирования используется рыночная ставка по состоянию на отчетную дату по финансовому инструменту с аналогичными условиями. В случае использования ценовых моделей исходные данные определяются на основании рыночных показателей по состоянию на отчетную дату.

4 Существенные положения учетной политики (продолжение)

Справедливая стоимость производных финансовых инструментов, не обращающихся на бирже, определяется как сумма, которую Компания получила бы или заплатила бы при расторжении договора по состоянию на отчетную дату с учетом текущих рыночных условий и кредитоспособности контрагентов по сделке.

Прибыли и убытки, возникающие при последующей оценке

Прибыль или убыток, возникающие при изменении справедливой стоимости финансового актива или обязательства, отражаются следующим образом:

- ❖ прибыль или убыток по финансовому инструменту, классифицированному в категорию оцениваемых по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период, отражается в составе прибылей и убытков;
- ❖ прибыль или убыток по финансовому активу, имеющемуся в наличии для продажи, отражается непосредственно в составе прочей совокупной прибыли (за исключением убытков от обесценения и прибылей или убытков от перевода остатков в иностранной валюте по долговым финансовым инструментам, имеющимся в наличии для продажи) до момента прекращения признания актива, с одновременным отнесением на прибыли и убытки накопленных прибылей или убытков, ранее отражавшихся в составе прочей совокупной прибыли. Процентные доходы по финансовому активу, имеющемуся в наличии для продажи, отражаются в момент возникновения в составе прибыли и рассчитываются с использованием метода эффективной процентной ставки.

По финансовым активам и обязательствам, отраженным по амортизированной стоимости, прибыль или убыток отражается в составе прибылей и убытков в случае прекращения признания или обесценения финансового актива, или обязательства, а также в процессе начисления соответствующей амортизации.

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.

Переклассификация финансовых активов

Если в отношении непроизводного финансового актива, классифицированного как предназначенный для торговли, Компания больше не имеет намерения продать его в ближайшем будущем, он может быть переклассифицирован из категории финансовых активов, переоцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток, в следующих случаях:

- ❖ финансовый актив, отвечающий определению кредитов и дебиторской задолженности, представленному выше, может быть переклассифицирован в категорию кредитов и дебиторской задолженности, если Компания имеет намерение и возможность удерживать данный актив в обозримом будущем или до погашения;
- ❖ прочие финансовые активы могут быть переклассифицированы в категории имеющихся в наличии для продажи или удерживаемых до погашения только в редких случаях.

4 Существенные положения учетной политики (продолжение)

Финансовый актив, классифицированный как имеющийся в наличии для продажи, если он соответствует определению кредитов и дебиторской задолженности, может быть переклассифицирован в категорию кредитов и дебиторской задолженности, если Компания имеет намерение и возможность удерживать данный актив в обозримом будущем или до погашения.

Финансовые активы переклассифицируются по справедливой стоимости на дату переклассификации. Доходы и расходы, признанные ранее в отчете о совокупном доходе, не сторнируются. Справедливая стоимость финансового актива на дату переклассификации становится его новой первоначальной или амортизированной стоимостью.

Денежные средства и их эквиваленты

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

Заемные средства

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

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

Обесценение активов

На каждую отчетную дату Компания 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 группа 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

4 Существенные положения учетной политики (продолжение)

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 активы, отражаемые по амортизированной стоимости

Финансовые активы, отражаемые по амортизированной стоимости, состоят, главным образом, из займов и прочей дебиторской задолженности (далее - «займы и дебиторская задолженность»). Компания первоначально оценивает на индивидуальной основе наличие объективных признаков обесценения для отдельно значимых финансовых активов, или в совокупности для финансовых активов, которые не являются отдельно значимыми. Если Компания решает, что по финансовому активу, оцененному на индивидуальной основе, не существует объективных признаков обесценения, независимо от того, является ли он значимым, Компания включает этот актив в группу финансовых активов с аналогичными характеристиками кредитного риска и оценивает их на предмет обесценения на совокупной основе. Активы, которые оцениваются на предмет обесценения на индивидуальной основе, в отношении которых признаются убытки от обесценения, не должны оцениваться на предмет обесценения на совокупной основе.

В случае наличия объективных свидетельств понесения убытков от обесценения сумма убытка представляет собой разницу между балансовой стоимостью активов и приведенной стоимостью оценочных будущих потоков денежных средств (которая не учитывает будущие ожидаемые убытки по кредитам, которые еще не были понесены). Балансовая стоимость актива снижается за счет использования счета резерва, и сумма убытка признается в отчете о совокупном доходе. Процентные доходы продолжают начисляться по сниженной балансовой стоимости, на основании первоначальной эффективной процентной ставки по активу. Если в следующем году сумма оценочных убытков от обесценения увеличивается или уменьшается в связи с событием, произошедшим после того, как были признаны убытки от обесценения, ранее признанная сумма убытков от обесценения увеличивается или уменьшается посредством корректировки счета резерва.

Приведенная стоимость ожидаемых будущих денежных потоков дисконтируется по первоначальной эффективной процентной ставке по финансовому активу. Если кредит предоставлен по переменной процентной ставке, то ставкой дисконтирования для оценки убытков от обесценения будет текущая эффективная процентная ставка. Расчет приведенной стоимости ожидаемых будущих потоков денежных средств по финансовым активам, предоставленным в качестве обеспечения, отражает денежные средства, которые могут быть получены в случае обращения взыскания, за вычетом затрат на получение и реализацию обеспечения, независимо от наличия возможности обращения взыскания.

В целях совокупной оценки на наличие признаков обесценения финансовые активы разбиваются на группы на основе внутренней системе кредитных рейтингов, с учетом характеристик кредитного риска.

Будущие денежные потоки по группе финансовых активов, которые оцениваются на предмет обесценения на совокупной основе, определяются на основании исторической информации в отношении убытков по активам, характеристики кредитного риска по которым аналогичны характеристикам по активам группы. Историческая информация по убыткам корректируется на основе текущей

4 Существенные положения учетной политики (продолжение)

информации на наблюдаемом рынке с целью отражения влияния существующих условий, которые не оказывали влияния на те годы, за которые имеется историческая информация по убыткам, и исключения влияния условий за исторический период, которые не существуют в настоящий момент. Методология и допущения, используемые для оценки будущих денежных потоков, регулярно пересматриваются с тем, чтобы сократить расхождения между оценками убытков и фактическими результатами.

В случае если взыскание задолженности по займу невозможно, заем списывается за счет соответствующего резерва под обесценение займов. Такие займы (и любые соответствующие резервы под обесценение займов) списываются после того, как руководство определяет, что взыскание задолженности по займам невозможно и были завершены все необходимые процедуры по взысканию задолженности по займам.

Финансовые инвестиции, удерживаемые до погашения

Компания оценивает на индивидуальной основе наличие объективных признаков обесценения по инвестициям, удерживаемым до погашения. В случае наличия объективных признаков понесения убытков от обесценения сумма этих убытков определяется как разница между балансовой стоимостью актива и приведенной стоимостью ожидаемых будущих денежных потоков. Балансовая стоимость актива уменьшается, и сумма убытков признается в отчете о совокупном доходе.

Если в следующем году сумма ожидаемых убытков от обесценения снижается вследствие события, произошедшего после того, как были признаны убытки от обесценения, то ранее признанные суммы отражаются в отчете о совокупном доходе.

Финансовые инвестиции, имеющиеся в наличии для продажи

На каждую отчетную дату Компания оценивает наличие объективных признаков обесценения по финансовой инвестиции или группе инвестиций, имеющихся в наличии для продажи.

В отношении инвестиций в долевые инструменты, классифицированных как имеющиеся в наличии для продажи, объективные свидетельства обесценения включают существенное или продолжительное снижение справедливой стоимости инвестиции ниже ее первоначальной стоимости. При наличии признаков обесценения накопленные убытки (определяемые как разница между стоимостью приобретения и текущей справедливой стоимостью, за вычетом убытков от обесценения по инвестициям, ранее признанных в отчете о совокупном доходе) переклассифицируются из прочего совокупного дохода в отчет о совокупном доходе. Убытки от обесценения по инвестициям в долевые инструменты не восстанавливаются через отчет о совокупном доходе; увеличение справедливой стоимости после обесценения признается в прочем совокупном доходе.

В отношении долговых инструментов, классифицированных как имеющиеся в наличии для продажи, оценка на наличие признаков обесценения производится по тем же принципам, что и для финансовых активов, учитываемых по амортизированной стоимости. Процентные доходы начисляются на основе сниженной балансовой стоимости с использованием процентной ставки, примененной для дисконтирования будущих денежных потоков в целях оценки убытков от обесценения. Процентные доходы отражаются в отчете о совокупном доходе. Если в следующем году справедливая стоимость долгового инструмента увеличивается, и это увеличение объективно связано с событием, произошедшим после того, как убытки от обесценения были признаны в отчете о совокупном доходе, то убытки от обесценения восстанавливаются с отражением дохода в отчете о совокупном доходе.

4 Существенные положения учетной политики (продолжение)

Реструктуризация кредитов

Компания стремится, по мере возможности, вместо обращения взыскания на залог, пересматривать условия по кредитам, например, продлять договорные сроки платежа и согласовывать новые условия кредитования.

Учет подобной реструктуризации производится следующим образом:

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

Такие кредиты, обеспеченные ипотекой (закладными) 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.

Обратный выкуп закладных

В соответствии с условиями приобретения ипотечных закладных, если после даты перехода прав по закладной будет установлено, что на дату перехода прав по закладной, приобретенная закладная являлась неприемлемой закладной, Банк-оригинатор обязуется либо:

- (а) выкупить обратно соответствующую неприемлемую закладную у Компании по цене, равной текущему общему балансу по соответствующей закладной на дату такого обратного выкупа, или
- (б) если соответствующие неприемлемые закладные окажутся недействительными или несуществующими при условии, что такие недостатки носят неустранимый характер, Банк-оригинатор должен вернуть Компании покупную цену за вычетом платежей, полученных Компанией по данной закладной на момент возврата покупной цены такой закладной. В этом случае Банк-оригинатор не производит обратного выкупа неприемлемой закладной.

(b) Прекращение признания финансовых активов и обязательств

Финансовые активы

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

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

4 Существенные положения учетной политики (продолжение)

В случае если Компания передала свои права на получение денежных потоков от актива, при этом ни передав, ни сохранив за собой практически всех рисков и выгод, связанных с ним, а также не передав контроль над активом, такой актив отражается в учете в пределах продолжающегося участия группы в этом активе. Продолжение участия в активе, имеющее форму гарантии по переданному активу, оценивается по наименьшему из значений первоначальной балансовой стоимости актива и максимального размера возмещения, которое может быть предъявлено к оплате Компании.

Финансовые обязательства

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

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

Налогообложение

Порядок определения величины текущего налога на прибыль установлен в соответствии с п. 22 «Положения о бухгалтерском учете» (ПБУ) 18/02 следующим образом:

- налог на прибыль определяется на основе данных, сформированных в бухгалтерском учете в соответствии с пунктами 20 и 21 ПБУ 18/02.
- при этом величина текущего налога на прибыль должна соответствовать сумме исчисленного налога на прибыль, отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль.

Налоговый учет и налогообложение Ипотечного агента для целей исчисления налога на прибыль базируется на требованиях и положениях главы 25 НК РФ.

Отчетным периодом признается квартал. Авансовые платежи исчисляются и уплачиваются по итогам каждого квартала (квартальные авансовые платежи). Внутри квартала ежемесячные авансовые платежи не уплачиваются (основание п.3.ст.286 НК РФ). В случае превышения ограничений, содержащихся в п.3 ст. 286 НК РФ, авансовые платежи исчисляются и уплачиваются по итогам каждого квартала (квартальные авансовые платежи) и ежемесячно в рамках этого квартала (абз.2 п.2 ст.286 НК РФ).

В соответствии со статьей 251 пунктом 1 подпунктом 29 НК РФ доходы в виде имущества, включая денежные средства и (или) имущественные права, которые получены Ипотечным агентом в связи с осуществлением его уставной деятельности, не облагаются налогом на прибыль.

Ипотечный агент не ведет отдельные налоговые регистры для учета доходов и расходов. Для целей налогового учета Ипотечный агент использует данные бухгалтерского учета.

Расходы, связанные с получением доходов от уставной деятельности, не уменьшают налогооблагаемую базу по налогу на прибыль.

Налогооблагаемые доходы признаются Ипотечным Агентом по методу начисления в соответствии с порядком признания доходов, установленным 25 главой НК РФ.

Расходы, возникающие при получении доходов, подлежащих налогообложению налогом на прибыль, могут уменьшать налоговую базу в целях исчисления налога на прибыль при соблюдении требований и ограничений, установленных 25 главой НК РФ.

4 Существенные положения учетной политики (продолжение)

Помимо этого, в Российской Федерации действуют различные операционные налоги, применяющиеся в отношении деятельности Компании. Эти налоги отражаются в составе прочих операционных расходов.

Резервы

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

Акционерный капитал

Акционерный капитал состоит из номинальной стоимости выпущенных Компанией полностью оплаченных и зарегистрированных акций.

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

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

Отчетность по сегментам

Операционный сегмент представляет собой компонент Компании, который вовлечен в коммерческую деятельность, от которой он получает прибыли, либо несет убытки (включая прибыли и убытки в отношении операций с прочими компонентами Компании), результаты деятельности которого регулярно анализируются лицом, ответственным за принятие операционных решений при распределении ресурсов между сегментами и при оценке финансовых результатов их деятельности, и в отношении которого доступна финансовая информация.

Деятельность Компании включает только один отчетный сегмент, так как исключительным предметом деятельности Компании является приобретение требований по кредитам (займам), обеспеченным ипотекой и (или) залогом.

Представленная финансовая отчетность представляет финансовое положение и результаты деятельности этого отчетного сегмента.

Компания раскрывает географическую информацию по регионам местонахождения имущества, являющегося обеспечением по ипотечному кредиту.

Процентные и комиссионные доходы и расходы

Процентные доходы и процентные расходы отражаются в составе прибылей и убытков с использованием метода эффективной процентной ставки.

Комиссионные доходы и расходы признаются на момент оказания соответствующей услуги.

4 Существенные положения учетной политики (продолжение)

Операции в иностранной валюте

Операции в иностранной валюте переводятся в функциональную валюту по валютному курсу, действовавшему на дату совершения операции. Монетарные активы и обязательства, выраженные в иностранных валютах, по состоянию на отчетную дату, переводятся в функциональную валюту по валютному курсу, действовавшему на отчетную дату. Доходы и расходы, возникающие при пересчете операций в иностранных валютах, отражаются в отчете о совокупном доходе. Немонетарные статьи, отражаемые по фактической стоимости в иностранной валюте, пересчитываются по обменному курсу, действующему на дату операции. Немонетарные статьи, отражаемые по справедливой стоимости в иностранной валюте, пересчитываются по обменному курсу, действующему на дату определения справедливой стоимости. Курсовые разницы, возникающие при пересчете, отражаются в составе прибылей и убытков, за исключением разницы, возникающей при пересчете инвестиций в капитал, имеющих в наличии для продажи.

Разница между договорным обменным курсом по операции в иностранной валюте и официальным курсом ЦБ РФ на дату такой операции включается в состав доходов за вычетом расходов по операциям в иностранной валюте. По состоянию на 31 декабря 2017 г. официальные валютные курсы, установленные Центральным банком Российской Федерации и использованные для перевода остатков, выраженных в иностранной валюте, составили 57,6002 рублей за 1 доллар США и 68,8668 рублей за 1 евро (31 декабря 2016 г.: 60,6569 рублей за доллар США и 63,8111 рублей за 1 евро).

5 Существенные учетные суждения, оценочные значения и допущения

Использование оценок и суждений

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

Ниже представлены 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:

Справедливая стоимость финансовых инструментов

Если справедливая стоимость финансовых активов и финансовых обязательств, отраженная в отчете о финансовом положении, не может быть определена на основании цен на активном рынке, она определяется с использованием различных моделей оценок, включающих математические модели. Исходные данные для таких моделей определяются на основании наблюдаемого рынка, если такое возможно; в противном случае, для определения справедливой стоимости необходимо применять суждение.

Резерв под обесценение закладных

Компания регулярно проводит анализ займов и дебиторской задолженности на предмет обесценения. Исходя из имеющегося опыта, Компания использует свое субъективное суждение при оценке убытков от обесценения в ситуациях, когда заемщик испытывает финансовые затруднения и отсутствует достаточный объем фактических данных об аналогичных заемщиках. Компания аналогичным образом оценивает изменения будущих денежных потоков на основе наблюдаемых данных,

5 Существенные учетные суждения, оценочные значения и допущения (продолжение)

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 в составе группы. Руководство использует оценки, основанные на исторических данных о структуре убытков в отношении активов с аналогичными характеристиками кредитного риска и объективными признаками обесценения по группам кредитов и дебиторской задолженности. Исходя из имеющегося опыта, Компания использует свое субъективное суждение при корректировке наблюдаемых данных применительно к группе займов и дебиторской задолженности для отражения текущих обстоятельств.

6 Стандарты, которые были выпущены, но еще не вступили в силу

Компания не применяла досрочно какие-либо другие стандарты, интерпретации или поправки, которые были выпущены, но еще не вступили в силу.

Ниже приводятся стандарты и разъяснения, которые были выпущены, но еще не вступили в силу на дату выпуска финансовой отчетности Компании. Компания намерена применить эти стандарты с даты их вступления в силу.

МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты»

В июле 2014 года Совет по МСФО выпустил окончательную редакцию МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты», которая заменяет МСФО (IAS) 39 «Финансовые инструменты: признание и оценка» и все предыдущие редакции МСФО (IFRS) 9. МСФО (IFRS) 9 объединяет вместе три части проекта по учету финансовых инструментов: классификация и оценка, обесценение и учет хеджирования. МСФО (IFRS) 9 вступает в силу в отношении годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2018 года или после этой даты, при этом допускается досрочное применение. За исключением учета хеджирования, стандарт применяется ретроспективно, но предоставление сравнительной информации не является обязательным. Требования в отношении учета хеджирования, главным образом, применяются перспективно, с некоторыми ограниченными исключениями.

Компания планирует начать применение нового стандарта с требуемой даты вступления в силу и не будет пересчитывать сравнительную информацию. В целом, Компания не ожидает значительного влияния новых требований на свой отчет о финансовом положении и собственный капитал.

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

МСФО (IFRS) 15 был выпущен в мае 2014 года, а в апреле 2016 года были внесены поправки. Стандарт предусматривает модель, включающую пять этапов, которая будет применяться в отношении выручки по договорам с покупателями. Согласно МСФО (IFRS) 15 выручка признается в сумме, отражающей возмещение, право на которое организация ожидает получить в обмен на передачу товаров или услуг покупателю.

Новый стандарт по выручке заменит все существующие требования МСФО к признанию выручки. Будет требоваться полное ретроспективное применение или модифицированное ретроспективное применение для годовых периодов, начинающихся 1 января 2018 года или после этой даты; при этом допускается досрочное применение.

Поправки к МСФО (IFRS) 10 и МСФО (IAS) 28 «Продажа или взнос активов в сделках между инвестором и его ассоциированной организацией или совместным предприятием»

Поправки рассматривают противоречие между МСФО (IFRS) 10 и МСФО (IAS) 28, в части учета потери контроля над дочерней организацией, которая продается ассоциированной организации или совместному предприятию, или вносятся в них. Поправки разъясняют, что прибыль или убыток, которые возникают в результате продажи или вноса активов, представляющих собой бизнес согласно определению в МСФО (IFRS) 3, в сделке между инвестором и его ассоциированной организацией или совместным предприятием, признаются в полном объеме. Однако прибыль или убыток, которые возникают в результате продажи или вноса активов, не представляющих собой бизнес, признаются только в пределах долей участия, имеющих у иных, чем

6 Стандарты, которые были выпущены, но еще не вступили в силу (продолжение)

организация, инвесторов в ассоциированной организации или совместном предприятии. Совет по МСФО перенес дату вступления данных поправок в силу на неопределенный срок, однако организация, применяющая данные поправки досрочно, должна применять их перспективно.

Поправки к МСФО (IFRS) 2 «Классификация и оценка операций по выплатам на основе акций»

Совет по МСФО выпустил поправки к МСФО (IFRS) 2 «Выплаты на основе акций», в которых рассматриваются три основных аспекта: влияние условий перехода прав на оценку операций по выплатам на основе акций с расчетами денежными средствами; классификация операций по выплатам на основе акций с условием расчетов на нетто-основе для обязательств по налогу, удерживаемому у источника; учет изменения условий операции по выплатам на основе акций, в результате которого операция перестает классифицироваться как операция с расчетами денежными средствами и начинает классифицироваться как операция с расчетами долевыми инструментами.

При принятии поправок организации не обязаны пересчитывать информацию за предыдущие периоды, однако допускается ретроспективное применение при условии применения поправок в отношении всех трех аспектов и соблюдения других критериев. Поправки вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2018 г. или после этой даты. Допускается досрочное применение.

МСФО (IFRS) 16 «Аренда»

МСФО (IFRS) 16 был выпущен в январе 2016 года и заменяет собой МСФО (IAS) 17 «Аренда», Разъяснение КРМФО (IFRIC) 4 «Определение наличия в соглашении признаков аренды», Разъяснение ПКР (SIC) 15 «Операционная аренда – стимулы» и Разъяснение ПКР (SIC) 27 «Определение сущности операций, имеющих юридическую форму аренды».

МСФО (IFRS) 16 устанавливает принципы признания, оценки, представления и раскрытия информации об аренде и требует, чтобы арендаторы отражали все договоры аренды с использованием единой модели учета в балансе, аналогично порядку учета, предусмотренному в МСФО (IAS) 17 для финансовой аренды. Стандарт предусматривает два освобождения от признания для арендаторов – в отношении аренды активов с низкой стоимостью (например, персональных компьютеров) и краткосрочной аренды (т. е. аренды со сроком не более 12 месяцев). На дату начала аренды арендатор будет признавать обязательство в отношении арендных платежей (т. е. обязательство по аренде), а также актив, представляющий право пользования базовым активом в течение срока аренды (т. е. актив в форме права пользования). Арендаторы будут обязаны признавать процентный расход по обязательству по аренде отдельно от расходов по амортизации актива в форме права пользования.

Арендаторы также должны будут переоценивать обязательство по аренде при наступлении определенного события (например, изменении сроков аренды, изменении будущих арендных платежей в результате изменения индекса или ставки, используемых для определения таких платежей). В большинстве случаев арендатор будет учитывать суммы переоценки обязательства по аренде в качестве корректировки актива в форме права пользования.

6 Стандарты, которые были выпущены, но еще не вступили в силу (продолжение)

Порядок учета для арендодателя в соответствии с МСФО (IFRS) 16 практически не изменяется по сравнению с действующими в настоящий момент требованиями МСФО

(IAS) 17. Арендодатели будут продолжать классифицировать аренду, используя те же принципы классификации, что и в МСФО (IAS) 17, выделяя при этом два вида аренды: операционную и финансовую.

Кроме этого, МСФО (IFRS) 16 требует от арендодателей и арендаторов раскрытия большего объема информации по сравнению с МСФО (IAS) 17.

МСФО (IFRS) 16 вступает в силу в отношении годовых периодов, начинающихся 1 января 2019 г. или после этой даты. Допускается досрочное применение, но не ранее даты применения организацией МСФО (IFRS) 15. Арендатор вправе применять данный стандарт с использованием ретроспективного подхода либо модифицированного ретроспективного подхода. Переходные положения стандарта предусматривают определенные освобождения.

МСФО (IFRS) 17 «Договоры страхования»

В мае 2017 года Совет по МСФО выпустил МСФО (IFRS) 17 «Договоры страхования», новый всеобъемлющий стандарт финансовой отчетности для договоров страхования, который рассматривает вопросы признания и оценки, представления и раскрытия информации. Когда МСФО (IFRS) 17 вступит в силу, он заменит собой МСФО (IFRS) 4 «Договоры страхования», который был выпущен в 2005 году. МСФО (IFRS) 17 применяется ко всем видам договоров страхования (т. е. страхование жизни и страхование, отличное от страхования жизни, прямое страхование и перестрахование) независимо от вида организации, которая выпускает их, а также к определенным гарантиям и финансовым инструментам с условиями дискреционного участия. Имеется несколько исключений из сферы применения. Основная цель МСФО (IFRS) 17 заключается в предоставлении модели учета договоров страхования, которая является более эффективной и последовательной для страховщиков. В отличие от требований МСФО (IFRS) 4, которые в основном базируются на предыдущих местных учетных политиках, МСФО (IFRS) 17 предоставляет всестороннюю модель учета договоров страхования, охватывая все уместные аспекты учета. В основе МСФО (IFRS) 17 лежит общая модель, дополненная следующим:

- Определенные модификации для договоров страхования с прямым участием в инвестиционном доходе (метод переменного вознаграждения).
- Упрощенный подход (подход на основе распределения премии) в основном для краткосрочных договоров.

МСФО (IFRS) 17 вступает в силу в отношении отчетных периодов, начинающихся 1 января 2021 г. или после этой даты, при этом требуется представить сравнительную информацию. Допускается досрочное применение при условии, что организация также применяет МСФО (IFRS) 9 и МСФО (IFRS) 15 на дату первого применения МСФО (IFRS) 17 или до нее.

Поправки к МСФО (IAS) 40 «Переводы инвестиционной недвижимости из категории в категорию»

Поправки разъясняют, когда организация должна переводить объекты недвижимости, включая недвижимость, находящуюся в процессе строительства или развития, в категорию или из категории инвестиционной недвижимости. В поправках указано, что изменение характера использования происходит, когда объект недвижимости начинает

6 Стандарты, которые были выпущены, но еще не вступили в силу (продолжение)

или перестает соответствовать определению инвестиционной недвижимости и существуют свидетельства изменения характера его использования. Изменение намерений руководства в отношении использования объекта недвижимости само по себе не свидетельствует об изменении характера его использования. Организации должны применять данные поправки перспективно в отношении изменений характера использования, которые происходят на дату начала годового отчетного периода, в котором организация впервые применяет поправки, или после этой даты. Организация должна повторно проанализировать классификацию недвижимости, удерживаемой на эту дату, и, если применимо, произвести перевод недвижимости для отражения условий, которые существуют на эту дату. Допускается ретроспективное применение в соответствии с МСФО (IAS) 8, но только если это возможно без использования более поздней информации. Поправки вступают в силу в отношении годовых периодов, начинающихся 1 января 2018 г. или после этой даты. Допускается досрочное применение при условии раскрытия данного факта. Компания будет применять данные поправки, когда они вступят в силу.

Ежегодные усовершенствования МСФО, период 2014-2016 гг. (выпущены в декабре 2016 года)

Данные усовершенствования включают следующие:

МСФО (IFRS) 1 «Первое применение Международных стандартов финансовой отчетности» — удаление краткосрочных освобождений для организаций, впервые применяющих МСФО

Краткосрочные освобождения, предусмотренные пунктами E3-E7 МСФО (IFRS) 1, были удалены, поскольку они выполнили свою функцию. Данные поправки вступают в силу 1 января 2018 г. Данные поправки не применяются к Компании.

МСФО (IAS) 28 «Инвестиции в ассоциированные организации и совместные предприятия» — Разъяснение того, что решение оценивать объекты инвестиции по справедливой стоимости через прибыль или убыток должно приниматься отдельно для каждой инвестиции

Поправки разъясняют следующее:

- Организация, которая специализируется на венчурных инвестициях, или другая аналогичная организация может принять решение оценивать инвестиции в ассоциированные организации и совместные предприятия по справедливой стоимости через прибыль или убыток. Такое решение принимается отдельно для каждой инвестиции при первоначальном признании.
- Если организация, которая сама не является инвестиционной организацией, имеет долю участия в ассоциированной организации или совместном предприятии, являющихся инвестиционными организациями, то при применении метода долевого участия такая организация может решить сохранить оценку по справедливой стоимости, примененную ее ассоциированной организацией или совместным предприятием, являющимися инвестиционными организациями, к своим собственным долям участия в дочерних организациях. Такое решение принимается отдельно для каждой ассоциированной организации или совместного предприятия, являющихся инвестиционными организациями, на более позднюю из следующих дат: (а) дату первоначального признания ассоциированной организации или совместного предприятия, являющихся инвестиционными организациями; (b) дату, на которую

6 Стандарты, которые были выпущены, но еще не вступили в силу (продолжение)

ассоциированная организация или совместное предприятие становятся инвестиционными организациями; и (с) дату, на которую ассоциированная организация или совместное предприятие, являющиеся инвестиционными организациями, впервые становятся материнскими организациями.

Данные поправки применяются ретроспективно и ступают в силу 1 января 2018 г. Допускается досрочное применение. Если организация применит данные поправки в отношении более раннего периода, она должна раскрыть этот факт.

Поправки к МСФО (IFRS) 4 «Применение МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты» вместе с МСФО (IFRS) 4 «Договоры страхования»

Данные поправки устраняют проблемы, возникающие в связи с применением нового стандарта по финансовым инструментам, МСФО (IFRS) 9, до внедрения МСФО (IFRS) 17 «Договоры страхования», который заменяет собой МСФО (IFRS) 4. Поправки предусматривают две возможности для организаций, выпускающих договоры страхования: временное освобождение от применения МСФО (IFRS) 9 и метод наложения. Временное освобождение впервые применяется в отношении отчетных периодов, начинающихся 1 января 2018 г. или после этой даты. Организация может принять решение о применении метода наложения, когда она впервые применяет МСФО (IFRS) 9, и применять данный метод ретроспективно в отношении финансовых активов, классифицированных по усмотрению организации при переходе на МСФО (IFRS) 9. При этом организация пересчитывает сравнительную информацию, чтобы отразить метод наложения, в том и только в том случае, если она пересчитывает сравнительную информацию при применении МСФО (IFRS) 9. Данные поправки не применимы к Компании.

Разъяснение КРМФО (IFRIC) 22 «Операции в иностранной валюте и предварительная оплата»

В разъяснении поясняется, что датой операции для целей определения обменного курса, который должен использоваться при первоначальном признании соответствующего актива, расхода или дохода (или его части) при прекращении признания немонетарного актива или немонетарного обязательства, возникающих в результате совершения или получения предварительной оплаты, является дата, на которую организация первоначально признает немонетарный актив или немонетарное обязательство, возникающие в результате совершения или получения предварительной оплаты. В случае нескольких операций совершения или получения предварительной оплаты организация должна определять дату операции для каждой выплаты или получения предварительной оплаты. Организации могут применять данное разъяснение ретроспективно. В качестве альтернативы организация может применять разъяснение перспективно в отношении всех активов, расходов и доходов в рамках сферы применения разъяснения, первоначально признанных на указанную дату или после нее:

- (i) начало отчетного периода, в котором организация впервые применяет данное разъяснение; или
- (ii) начало предыдущего отчетного периода, представленного в качестве сравнительной информации в финансовой отчетности отчетного периода, в котором организация впервые применяет данное разъяснение.

Разъяснение вступает в силу в отношении годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2018 г. или после этой даты. Допускается досрочное применение при условии раскрытия данного факта.

6 Стандарты, которые были выпущены, но еще не вступили в силу (продолжение)

Разъяснение КРМФО (IFRIC) 23 «Неопределенность в отношении правил исчисления налога на прибыль»

Разъяснение рассматривает порядок учета налога на прибыль, когда существует неопределенность налоговых трактовок, что влияет на применение МСФО (IAS) 12.

Разъяснение не применяется к налогам или сборам, которые не относятся к сфере применения МСФО (IAS) 12, а также не содержит особых требований, касающихся процентов и штрафов, связанных с неопределенными налоговыми трактовками. В частности, разъяснение рассматривает следующие вопросы:

- рассматривает ли организация неопределенные налоговые трактовки отдельно;
- допущения, которые организация делает в отношении проверки налоговых трактовок налоговыми органами;
- как организация определяет налогооблагаемую прибыль (налоговый убыток), налоговую базу, неиспользованные налоговые убытки, неиспользованные налоговые льготы и ставки налога;
- как организация рассматривает изменения фактов и обстоятельств.

Организация должна решить, рассматривать ли каждую неопределенную налоговую трактовку по отдельности или вместе с одной или несколькими другими неопределенными налоговыми трактовками. Необходимо использовать подход, который позволит с большей точностью предсказать результат разрешения неопределенности. Разъяснение вступает в силу в отношении годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2019 г. или после этой даты. Допускаются определенные освобождения при переходе.

ЗАО «ИА АТБ 2»
ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАВЕРШИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2017 ГОДА
(Все табличные числовые значения выражены в тысячах рублей)

7 Комиссионные расходы

Комиссионные расходы включают следующие статьи:

Прим.	за год, завершив шийся 31.12.2017г. 000'RUR	за год, завершив шийся 31.12.2016г. 000'RUR
Комиссионные расходы		
Услуги сервисного агента	10 074	15 730
Услуги рейтингового агентства	2 141	2 573
Услуги депозитария	1 857	1 809
Услуги расчетного агента	378	378
Услуги резервного сервисного агента	403	492
Услуги биржи	80	80
Прочие расходы	623	741
Итого:	15 556	21 803

ЗАО «ИА АТБ 2»
ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАВЕРШИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2017 ГОДА
(Все табличные числовые значения выражены в тысячах рублей)

8 Прочие доходы

Прочие доходы включают следующие статьи:

Прим.	за год, завершив шийся 31 12 2017г 000'RUR	за год, завершив шийся 31 12 2016г 000'RUR
Прочие доходы		
Штрафы, пени и неустойки по закладным полученные	1 019	1 299
Прибыль от курсовой разницы	(17)	(6)
Итого:	1 002	1 293

9 Общехозяйственные и административные расходы

Общие и административные расходы включают следующие статьи:

Прим.	за год, завершив шийся 31 12 2017г 000'RUR	за год, завершив шийся 31 12 2016г 000'RUR
Общехозяйственные и административные расходы		
Бухгалтерский учет и аудит	3 305	3 144
Расходы по внешнему управлению, управленческие расходы	2 623	2 845
Банковские услуги, расчетно-кассовое обслуживание	80	82
Коммуникационные и прочие услуги	20	14
Прочие расходы	44	38
Итого:	6 072	6 123

10 Денежные средства и их эквиваленты

Денежные средства и их эквиваленты составляют:

Прим.	На 31 декабря 2017 года 000'RUR	На 31 декабря 2016 года 000'RUR	На 01 января 2016 года 000'RUR
Денежные средства и их эквиваленты			
Денежные средства на банковских счетах	170 233	155 593	154 875
Наличные денежные средства	-	-	-
Итого	170 233	155 593	154 875

Данные о движении денежных средств за отчетные периоды, завершившиеся 31.12.2017 г. и 31.12.2016 г., классифицированные по операционной (с использованием *прямого метода*), инвестиционной и финансовой деятельности представлены в Отчете о движении денежных средств.

11 Средства в кредитных учреждениях

Средства в кредитных учреждениях включают следующие статьи:

ЗАО «ИА АТБ 2»
ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАВЕРШИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2017 ГОДА
(Все табличные числовые значения выражены в тысячах рублей)

11 Средства в кредитных учреждениях (продолжение)

Прим.	На 31 декабря 2017 года 000'RUR	На 31 декабря 2016 года 000'RUR	На 01 января 2016 года 000'RUR
Средства в кредитных учреждениях			
Средства с ограниченным правом использования	103 818	104 008	116 569
Итого	103 818	104 008	116 569

Средства с ограниченным правом использования в размере 103 818 тыс. рублей (в 2016 году: 104 008 тыс. рублей) представлены остатками на корреспондентских счетах в банке ПАО "РОСБАНК", и является обеспечением в рамках сделок российской секьюритизации ипотечных кредитов.

Средства с ограниченным правом использования являются резервом специального назначения, который был сформирован на дату начала размещения облигаций в размере 2,5% от совокупной номинальной стоимости облигаций класса «А» и облигаций класса «Б» на дату начала размещения облигаций.

Основными целями использования резерва специального назначения являются:

- ❖ выплата процентного (купонного) дохода по облигациям класса «А» и/или минимального процентного (купонного) дохода по облигациям класса «Б»;
- ❖ оплата расходов Компании, предусмотренных решением о выпуске ценных бумаг.

ЗАО «ИА АТБ 2»
ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАВЕРШИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2017 ГОДА
(Все табличные числовые значения выражены в тысячах рублей)

12 Закладные

Закладные по ипотечным кредитам включают в себя следующие позиции:

Прим.	На 31 декабря 2017 года 000'RUR	На 31 декабря 2016 года 000'RUR	На 01 января 2016 года 000'RUR
Закладные			
Закладные со сроком погашения более 12 месяцев	1 300 293	1 677 113	2 053 133
Резерв под обесценение	(51 130)	(41 790)	(56 105)
Итого закладных со сроком погашения более 12 месяцев	1 249 163	1 635 323	1 997 028
Закладные со сроком погашения менее 12 месяцев	160 954	160 954	174 293
Резерв под обесценение	(2 795)	(2 575)	(1 424)
Итого закладных со сроком погашения менее 12 месяцев	158 159	158 379	172 869

Обесценение закладных

Общий объем портфеля закладных Компании по состоянию на 31 декабря 2017 года составляет 1 304 штук (2016 год – 1 575 штук).

По состоянию на 31 декабря 2017 г. портфель закладных Компании содержал 24 закладных с задержкой уплаты аннуитетных платежей более 90 дней (2016 год – 24 закладных).

Прим.	На 31 декабря 2017 года 000'RUR	На 31 декабря 2016 года 000'RUR	На 01 января 2016 года 000'RUR
Общая сумма резерва на начало года	(44 365)	(57 529)	(31 909)
Восстановление (создание) резерва за год	(9 560)	13 164	(25 620)
Списанные суммы	-	-	-
Общая сумма резерва на конец года	(53 925)	(44 365)	(57 529)
Доля, приходящаяся на дефолтные закладные (%)	3,69	2,41	2,58

Концентрация закладных

По состоянию на 31 декабря 2017 и 31 декабря 2016 года Компания не имела заемщиков или групп связанных заемщиков, задолженность которых превышала бы 10% от совокупной задолженности по закладным.

Закладные, обремененные залогом

По состоянию на 31 декабря 2017 г. общая стоимость закладных, служащих обеспечением по ипотечным ценным бумагам, которые были выпущены Компанией составила 1 461 247 тыс. рублей (2016 год – 1 838 067 тыс. рублей). Компанией был создан резерв под обесценение указанных закладных в общей сумме 53 925 тыс. рублей (2016 год – 44 365 тыс. рублей).

ЗАО «ИА АТБ 2»
ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАВЕРШИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2017 ГОДА
(Все табличные числовые значения выражены в тысячах рублей)

13 Прочие оборотные активы

Прочие оборотные активы содержат следующие статьи:

Прим.	На 31 декабря 2017 года 000'RUR	На 31 декабря 2016 года 000'RUR	На 01 января 2016 года 000'RUR
Прочие оборотные активы			
Проценты к получению по закладным	-	-	-
Дебиторская задолженность	264	259	240
Итого	264	259	240

14 Акционерный капитал

(a) Акционерный капитал

Размер объявленного номинального уставного капитала Компании в соответствии с учредительными документами составляет 10 000 (Десять) тысяч рублей.

Акционерный капитал разделен на обыкновенные акции в количестве 10 000 штук номинальной стоимостью 1 (один) рубль каждая.

Акционерный капитал Общества оплачен в размере 100%.

Каждая обыкновенная акция общества предоставляет акционеру - её владельцу одинаковый объем прав. Каждый акционер - владелец обыкновенных акций Компании имеет право участвовать в общем собрании акционеров общества в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации; получать дивиденды в порядке, предусмотренном действующим законодательством и Уставом, в случае их объявления Компанией; получать часть имущества общества в случае его ликвидации.

(b) Выкупленные собственные акции

Собственные акции, выкупленные у акционеров, отражаются как уменьшение акционерного капитала в размере выплаченной за них суммы, включающей затраты, прямо относимые на операцию.

На 31 декабря 2017 и 31 декабря 2016 годов в собственном владении Компании не имелось обыкновенных акций, выкупленных у акционеров.

(c) Список акционеров

Закрытое акционерное общество «Ипотечный агент АТБ 2» является компанией со 100% иностранными инвестициями. Акционерный капитал Компании составляет 10 000 рублей и разделен на 10 000 обыкновенных именных акций с номинальной стоимостью 1 рубль каждая. 5 000 штук указанных акций принадлежат Учредителю I Штихтинг Азиатско-Тихоокеанский Банк Могидж 3 (Stichting Asian-Pasific Bank Mortgage 3), фонду, учрежденному в соответствии с законодательством королевства Нидерландов, 5 000 штук указанных акций принадлежат Учредителю II Штихтинг Азиатско-Тихоокеанский Банк Могидж 4 (Stichting Asian-Pasific Bank Mortgage 4), фонду, учрежденному в соответствии с законодательством Королевства Нидерландов. По состоянию на 31.12.2014г. все акции полностью оплачены в денежной форме.

ЗАО «ИА АТБ 2»
ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАВЕРШИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2017 ГОДА
(Все табличные числовые значения выражены в тысячах рублей)

14 Акционерный капитал (продолжение)

(d) Управление капиталом

Отношение собственных средств Компании к величине активов представлено в следующей таблице:

Прим.	На 31 декабря 2017 года 000'RUR	На 31 декабря 2016 года 000'RUR	На 01 января 2016 года 000'RUR
Акционерный капитал, тыс.руб.	10	10	10
Нераспределенная прибыль, тыс.руб.	447 442	513 793	574 510
Итого собственных средств	447 452	513 803	574 520
Итого активов	1 681 637	2 053 562	2 441 581
Итого собственных средств в процентах от активов, %	27	25	24

15 Резервный капитал

По состоянию на 31.12.2017 года в составе собственных средств Компании отражен резервный капитал, сформированный по решению акционеров 16 мая 2014 года, в размере 5 процентов от Уставного капитала Компании на сумму 500 рублей.

16 Облигации выпущенные

(a) Облигации класса «А»

Государственный регистрационный номер выпуска ценных бумаг и дата государственной регистрации: 4-02-81584-Н от 22 января 2014 года.

Неконвертируемые документарные процентные жилищные облигации с ипотечным покрытием на предъявителя с обязательным централизованным хранением класса «А», номинальной стоимостью 1 000 (одна тысяча) рублей каждая со сроком погашения 01 октября 2046 года, размещаемые по открытой подписке, обязательства по которым исполняются преимущественно перед обязательствами Закрытого акционерного общества «Ипотечный агент АТБ 2» по жилищным облигациям с ипотечным покрытием класса «Б»

(b) Облигации класса «Б»

Государственный регистрационный номер выпуска ценных бумаг и дата государственной регистрации: 4-01-81584-Н от 22 января 2014 года.

Неконвертируемые документарные процентные жилищные облигации с ипотечным покрытием на предъявителя с обязательным централизованным хранением класса «Б», номинальной стоимостью 1 000 (одна тысяча) рублей каждая со сроком погашения 01 октября 2046 года, обязательства по которым исполняются после надлежащего исполнения обязательств ЗАО «ИА АТБ 2» по жилищным облигациям с ипотечным покрытием класса «А».

ЗАО «ИА АТБ 2»
ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАВЕРШИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2017 ГОДА
(Все табличные числовые значения выражены в тысячах рублей)

16 Облигации выпущенные (продолжение)

Номер выпуска	Срок погашения	Ставка купона и период купона	Эффективная процентная ставка	на 31 декабря 2017			
				Номинал	Балансовая стоимость	Закладные, обремененные залогом	Резерв под обесценение закладных, обремененных залогом
				000'RUR	000'RUR	000'RUR	000'RUR
4-02-81584-Н	01.10.2046	9,00%, период в три календарных месяца	12,65%	1 748 218	972 145	-	-
4-01-81584-Н	01.10.2046	не определен, период в три календарных месяца	15,65%	486 357	258 931	-	-
				2 234 575	1 231 076	1 461 247	53 925

Номер выпуска	Срок погашения	Ставка купона и период купона	Эффективная процентная ставка	на 31 декабря 2016			
				Номинал	Балансовая стоимость	Закладные, обремененные залогом	Резерв под обесценение закладных, обремененных залогом
				000'RUR	000'RUR	000'RUR	000'RUR
4-02-81584-Н	01.10.2046	9,00%, период в три календарных месяца	12,65%	1 748 218	1 321 326	-	-
4-01-81584-Н	01.10.2046	не определен, период в три календарных месяца	15,65%	486 357	215 129	-	-
				2 234 575	1 536 455	1 838 067	44 365

ЗАО «ИА АТБ 2»

ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАВЕРШИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2017 ГОДА
(Все табличные числовые значения выражены в тысячах рублей)

17 Долгосрочные кредиты и займы

По состоянию на 31 декабря 2016 года Компания полностью погасила кредит, полученный от ОАО "Азиатско-Тихоокеанский банк".

По состоянию на 01 января 2016 года кредиты банков включают в себя кредитную линию от ОАО "Азиатско-Тихоокеанский банк" в сумме 36 950 тыс. рублей, со сроком погашения до 01 октября 2046 года под фиксированную процентную ставку 12,5% годовых.

18 Прочие долгосрочные обязательства

Прочие долгосрочные обязательства содержат следующие статьи:

Прим.	На 31 декабря 2017 года 000'RUR	На 31 декабря 2016 года 000'RUR	На 01 января 2016 года 000'RUR
Прочие долгосрочные обязательства			
Долгосрочные обязательства по выплате процентов	-	-	835
Итого	-	-	835

По состоянию на 01 января 2016 года долгосрочные обязательства по выплате процентов включают в себя проценты, начисленные по субординированному кредиту, полученному от ОАО "Азиатско-Тихоокеанский банк" в сумме 835 тыс. рублей (2015 год – 835 тыс. рублей), со сроком погашения до октября 2046 года.

В течение 2016 года Компания осуществила досрочное погашение процентов в сумме 835 тыс. рублей.

19 Прочие краткосрочные обязательства

Прочие краткосрочные обязательства содержат следующие статьи:

Прим.	На 31 декабря 2017 года 000'RUR	На 31 декабря 2016 года 000'RUR	На 01 января 2016 года 000'RUR
Прочие краткосрочные обязательства			
Кредиторская задолженность	3 108	3 303	624
Итого	3 108	3 303	624

ЗАО «ИА АТБ 2»
ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАВЕРШИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2017 ГОДА
(Все табличные числовые значения выражены в тысячах рублей)

20 Операции со связанными сторонами

Список основных связанных сторон по отношению к Компании приведен ниже:

- ООО «ТМФ РУС» - является единоличным исполнительным органом Общества на основании договора с Компанией о передаче полномочий единоличного исполнительного органа Компании от 20 августа 2012 года.
- ООО «РМА Сервис» - является специализированной организацией по оказанию услуг ведения бухгалтерского и налогового учета, а также иных административных услуг на основании договора с Компанией об оказании услуг по ведению бухгалтерского учета и административных услуг от 20 августа 2012 года. ООО «РМА Сервис» принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Компания, и является аффилированным лицом.
- Штихтинг Азиатско-Тихоокеанский Банк Могидж 3 (Stichting Asian-Pasific Bank Mortgage 3) - является учредителем Компании, которому принадлежит 50% Уставного капитала.
- Штихтинг Азиатско-Тихоокеанский Банк Могидж 4 (Stichting Nomos Mortgage 4) является учредителем Компании, которому принадлежит 50% Уставного капитала.

Статьи отчета о финансовом положении Компании по состоянию на 31 декабря 2017, 31 декабря 2016 и 01 января 2016 года, сложившиеся в результате операций со связанными сторонами, выглядят следующим образом:

Прим.	На 31 декабря 2017 года 000'RUR	На 31 декабря 2016 года 000'RUR	На 01 января 2016 года 000'RUR
Краткосрочные обязательства			
Прочие краткосрочные обязательства	30	35	14
Итого	30	35	14

Статьи доходов и расходов Отчета о совокупном доходе за 2017 и 2016 годы по операциям со связанными сторонами представлены в таблице ниже:

Прим.	за год, завершив шийся 31.12.2017г. 000'RUR	за год, завершив шийся 31.12.2016г. 000'RUR
Бухгалтерский учет	3 305	2 478
Расходы по внешнему управлению, управленческие расходы	2 623	2 845
Итого расходов	5 928	5 323

ЗАО «ИА АТБ 2»
ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАВЕРШИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2017 ГОДА
(Все табличные числовые значения выражены в тысячах рублей)

21 Сегментный анализ

а) Операционный сегмент

Компания является специализированной коммерческой организацией (ипотечным агентом), исключительным предметом деятельности которой является приобретение требований по кредитам (займам), обеспеченным ипотекой, и (или) залладных и которой представлено право осуществлять эмиссию облигаций с ипотечным покрытием.

В связи с отсутствием других видов деятельности настоящая финансовая отчетность Компании представляет собой отчетность по единичному операционному сегменту.

б) Географический сегмент

В таблице ниже представлены активы Компании в разрезе географических сегментов:

Прим.	На 31 декабря 2017 года 000'RUR	На 31 декабря 2016 года 000'RUR	На 01 января 2016 года 000'RUR
Активы сегмента			
<i>Залладные (географическое распределение кредитов)</i>			
Республика Саха (Якутия)	196 246	250 431	303 245
Иркутская область	151 376	193 028	233 600
Хабаровский край	132 722	169 161	204 639
Амурская область	161 791	161 791	194 170
Приморский край	137 758	137 758	173 373
Камчатский край	108 725	138 585	167 659
Красноярский край	122 456	122 456	151 511
Свердловская область	108 775	108 775	135 230
Республика Хакасия	72 996	93 037	112 549
Магаданская область	100 956	100 956	114 454
Забайкальский край	91 245	91 245	107 776
Республика Бурятия	70 101	70 101	83 306
Москва	49 529	63 129	76 370
Кемеровская область	62 699	62 699	73 032
Прочие	53 357	74 604	96 512
<i>Резерв на обесценение</i>	<i>(44 365)</i>	<i>(44 365)</i>	<i>(57 529)</i>
Итого	1 407 322	1 793 702	2 169 897

ЗАО «ИА АТБ 2»
ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАВЕРШИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2017 ГОДА
(Все табличные числовые значения выражены в тысячах рублей)

21 Сегментный анализ (продолжение)

В таблице ниже представлены статьи отчета о совокупном доходе в разрезе географических сегментов:

Прим.	за год, завершив шийся 31.12.2017г. 000'RUR	за год, завершив шийся 31.12.2016г. 000'RUR
Процентные доходы по закладным:		
Республика Саха (Якутия)	26 948	43 864
Иркутская область	21 044	34 254
Хабаровский край	18 791	30 587
Амурская область	17 041	27 738
Камчатский край	15 774	25 676
Приморский край	14 818	24 120
Красноярский край	13 764	22 404
Свердловская область	12 596	20 504
Республика Хакасия	10 922	17 778
Магаданская область	9 582	15 597
Забайкальский край	9 416	15 327
Республика Бурятия	7 471	12 160
Москва	6 517	10 608
Кемеровская область	6 171	10 044
Прочие	13 113	21 344
	203 966	332 005

22 Управление финансовыми рисками

Управление рисками является существенным элементом финансовой и операционной деятельности Компании.

Основными видами рисков, которые принимает на себя Компания, являются кредитный риск, риск контрагентов, рыночный риск, риск ликвидности и операционный риск.

Структура управления рисками

Внутренний аудит

Внутренний контроль за финансово-хозяйственной деятельностью Компании осуществляет ревизор Компании. Служба внутреннего аудита в организационной структуре Компании отсутствует.

Политика и процедуры по управлению рисками

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

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

22 Управление финансовыми рисками (продолжение)

Кредитный риск

Кредитный риск – это риск финансовых потерь, возникающих в результате неисполнения обязательств заемщиком и обращения взыскания по закладным.

Компания приобретает закладные по кредитам, предоставленным для приобретения и строительства жилой недвижимости, которые удовлетворяют установленным требованиям. Все закладные обеспечены залогом жилой недвижимости. Стоимость обеспечения подтверждается независимой оценкой, проводимой лицензированным независимым оценщиком. Требования к приобретаемым закладным также включают соответствие интервалу текущего значения коэффициента соотношения суммы ипотечного кредита к сумме стоимости обеспечения, что подтверждается независимой оценкой. Страхование жизни и потери трудоспособности заемщика не является обязательным требованием Компании. Однако в случае отсутствия данного вида страхования к процентной ставке по кредиту или займу устанавливается дополнительная надбавка за отсутствие личного страхования. Требованием Компании является страхование квалифицированными страховыми компаниями имущества, находящегося в обеспечении по ипотечным кредитам. Компания устанавливает минимальные требования к финансовому положению заемщиков, а также определяет максимальную сумму кредита и объем ежемесячных выплат в зависимости от финансового положения заемщика.

Компания ежемесячно отслеживает своевременность выплат по закладным и выявляет закладные с просроченными выплатами. Компанией разработаны политика и процедуры в отношении взыскания задолженности по просроченным и дефолтным закладным.

Кредитное качество по классам финансовых активов

Компания использует расчет кредитного риска финансовых активов при помощи внутренней системы присвоения рейтингов.

В основе внутреннего подхода Компании лежит использование оценок следующих компонент кредитного риска: вероятность дефолта, уровень потерь при дефолте, величина кредитного требования, подверженная риску дефолта на момент возможного дефолта, срок до погашения кредитного требования. Основой является статистический анализ просроченной задолженности и ожидаемых финансовых потерь с использованием фактических данных Компании.

В таблице ниже представлена классификация взвешенных по риску кредитных требований в разрезе классов активов. Каждой группе соответствует коэффициент риска.

на 31 декабря 2017					
Не просроченные и не обесцененные					
	Низкий 000 RUR	Средний 000 RUR	Высокий 000 RUR	Просроченные 000 RUR	Итого 000 RUR
Средства в кредитных учреждениях	103 818	-	-	-	103 818
Закладные	494 394	842 131	60 509	64 213	1 461 247
Итого финансовые активы с кредитным риском	598 212	842 131	60 509	64 213	1 565 065

ЗАО «ИА АТБ 2»
ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАВЕРШИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2017 ГОДА
(Все табличные числовые значения выражены в тысячах рублей)

22 Управление финансовыми рисками (продолжение)

на 31 декабря 2016					
Не просроченные и не обесцененные					
	Низкий 000 RUR	Средний 000 RUR	Высокий 000 RUR	Просроченные 000 RUR	Итого 000 RUR
Средства в кредитных учреждениях	104 008	-	-	-	104 008
Закладные	173 686	1 513 546	85 221	65 614	1 838 067
Итого финансовые активы с кредитным риском	277 694	1 513 546	85 221	65 614	1 942 075

на 01 января 2016					
Не просроченные и не обесцененные					
	Низкий 000 RUR	Средний 000 RUR	Высокий 000 RUR	Просроченные 000 RUR	Итого 000 RUR
Средства в кредитных учреждениях	116 569	-	-	-	116 569
Закладные	226 168	1 419 860	516 786	64 612	2 227 426
Итого финансовые активы с кредитным риском	342 737	1 419 860	516 786	64 612	2 343 995

22 Управление финансовыми рисками (продолжение)

Закладные

В рамках данного подхода в отношении ипотечных кредитов для оценки вероятности дефолта используются следующие параметры: социально-демографические характеристики заемщика, параметры кредита, кредитная и платежная история и др. Первичным критерием для определения годовой вероятности дефолта стандартных ипотечных кредитов является соотношение суммы ипотечного кредита к сумме стоимости обеспечения на дату выдачи (коэффициент «Кредит/Залог»): закладные с коэффициентом К/З не более 50% имеют очень низкую вероятность дефолта, закладные с коэффициентом К/З более 80% имеют очень высокую вероятность дефолта. Факторами, повышающими вероятность дефолта, являются высокое отношение суммы кредита к рекомендованной сумме в региональном разрезе, высокое отношение аннуитетного платежа к доходам (коэффициент «Платеж/Доход»), свободная форма подтверждения доходов, отсутствие родственных связей среди заемщиков, наличие реструктуризации и/или исторической/текущей просрочки более 45 и 90 дней.

Факторами, понижающими вероятность дефолта, являются длительный срок жизни кредита и сокращение остатка основного долга по сравнению с первоначальной суммой кредита.

Для определения уровня потерь при дефолте используется оценка потенциальной необеспеченной задолженности после процедуры взыскания, а также учитывается сумма операционных расходов на осуществление судебного и исполнительного производства и сопровождение, финансирование и реализацию предмета залога, поставленного на баланс.

Первичным критерием для определения уровня потерь является коэффициент текущего соотношения остатка задолженности по кредиту к стоимости обеспечения с учетом, также используются тип предмета ипотеки, тип населенного пункта, в котором он расположен, признак первичного или вторичного рынка, наличие или отсутствие ипотечного страхования, а также его характеристики. Повышают уровень потерь как низкая ликвидность предмета залога (комната или индивидуальный жилой дом), расположение в небольших населенных пунктах, а также объекты, приобретаемые по договорам долевого строительства (ФЗ от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации").

В рамках данного анализа просроченной считается вся сумма кредита, платежи по которому были просрочены.

Анализ просроченных активов по срокам, прошедшим с даты задержки платежа, в разрезе классов финансовых активов:

на 31 декабря 2017			
	45-90 дней 000'RUR	более 90 дней 000'RUR	Итого 000'RUR
Закладные	10 098	43 827	53 925
Итого финансовые активы с кредитным риском	10 098	43 827	53 925
на 31 декабря 2016			
	30-90 дней 000'RUR	90-180 дней 000'RUR	Итого 000'RUR
Закладные	15 709	36 510	52 220
Итого финансовые активы с кредитным риском	15 709	36 510	52 220

22 Управление финансовыми рисками (продолжение)

Закладные по ипотечным кредитам оценивались на предмет обесценения на совокупной основе. Подробная информация о резерве под обесценения портфеля закладных по ипотечным кредитам представлена в *Примечании 13*.

Оценка обесценения

Основными факторами, которые учитываются при проверке финансовых активов с кредитным риском на обесценение, являются следующие: просрочены ли выплаты процентов и выплаты в погашение суммы основного долга более чем на 90 дней; известно ли о финансовых затруднениях контрагентов, снижении их кредитного рейтинга или нарушениях первоначальных условий договора.

Компания проводит проверку на обесценение финансовых активов с кредитным риском на двух уровнях – резервов, оцениваемых на индивидуальной основе, и резервов, оцениваемых на совокупной основе. Обесценение по закладным оценивается на совокупной основе.

Резервы, оцениваемые на совокупной основе

На совокупной основе оцениваются резервы под обесценение закладных по ипотечным кредитам, которые не являются индивидуально значимыми. Резервы оцениваются на каждую отчетную дату. Руководство Компании использует свое профессиональное суждение для оценки потерь от обесценения закладных по ипотечным кредитам. Руководство оценивает величину потерь от обесценения в сумме разницы между приведенной к текущему моменту стоимостью предполагаемых будущих денежных потоков, ожидаемых от реализации обеспечения и дисконтированных по первоначальной эффективной процентной ставке по закладным, и балансовой стоимостью закладных, с учетом вероятности того, что просроченные закладные не будут погашены заемщиками и потребуются реализация обеспечения.

Следующие ключевые предположения используются при оценке потерь от обесценения:

- руководство считает, что исторические данные о миграции просроченных закладных позволяют с достаточной степенью достоверности оценить сумму обесценения;
- руководство предполагает, что при продаже заложенного обеспечения потребуется дисконт в среднем до 40% к первоначально оцененной стоимости имущества, проиндексированной в соответствии с изменениями стоимости имущества с момента выдачи закладной.

Резервы, оцениваемые на индивидуальной основе

Компания определяет резервы, создание которых необходимо по каждому индивидуально значимому кредиту, на индивидуальной основе. При определении размера резервов во внимание принимаются следующие обстоятельства: способность контрагента улучшить результаты деятельности при возникновении финансовых трудностей; прогнозируемые суммы к получению в случае банкротства; возможность привлечения финансовой помощи; стоимость реализации обеспечения; а также сроки ожидаемых денежных потоков.

Убытки от обесценения оцениваются на каждую отчетную дату или чаще, если непредвиденные обстоятельства требуют более пристального внимания.

На отчетную дату у Компании отсутствовали активы, оцениваемые на индивидуальной основе.

Финансовые гарантии также проверяются на предмет обесценения, и по ним создается резерв аналогичным образом, как и в случае кредитов.

22 Управление финансовыми рисками (продолжение)

Риск ликвидности

Риск ликвидности — это риск того, что Компания не сможет выполнить свои обязательства по выплатам при наступлении срока их погашения в обычных или непредвиденных условиях.

Риск ликвидности возникает в случае несоответствия сроков погашения активов и обязательств. Компания поддерживает необходимый уровень ликвидности с целью обеспечения постоянного наличия денежных средств, необходимых для выполнения всех обязательств по мере наступления сроков их погашения.

Руководство также осуществляет управление активами, учитывая ликвидность, и ежедневный мониторинг будущих денежных потоков и ликвидности.

Компания стремится активно поддерживать диверсифицированную и стабильную структуру источников финансирования, состоящую из выпущенных долговых ценных бумаг, долгосрочных и краткосрочных кредитов банков, средств, полученных от продажи пулов закладных, операций секьюритизации для того, чтобы Компания была способна оперативно и без резких колебаний реагировать на непредвиденные требования в отношении ликвидности.

Для управления риском ликвидности Компания предпринимает следующие действия:

- осуществляет мониторинг экономических, политических и других факторов, влияющих на ликвидность;
- поддерживает диверсифицированную структуру источников финансирования, состоящую из выпущенных облигаций, кредитов и займов, средств, полученных от продажи закладных, операций по секьюритизации;
- прогнозирует способность Компании удовлетворить потребности в ликвидных средствах;
- осуществляет финансовое планирование и моделирование параметров облигаций с учетом прогнозируемых денежных потоков для различных вариантов развития макроэкономической ситуации;
- поддерживает портфель высоколиквидных активов;
- осуществляет непрерывный мониторинг текущих поступлений и обязательств, не допуская снижения коэффициентов первичной (исполнение безусловных обязательств) и вторичной (исполнение безусловных и условных обязательств) ликвидности ниже 1 и 0,8 соответственно на ближайшие 6 месяцев;
- формирует фонд погашения обязательств за счет ежемесячных отчислений из средств аннуитетных поступлений.

Для целей прогнозирования потоков денежных средств Компания использует модель среднесрочного планирования потоков денежных средств. При этом Компания использует различные сценарии. Модель включает в себя прогнозирование ожидаемых потоков денежных средств от закладных, выпуска и погашения долговых обязательств, и прочих операций. Модель использует историческую информацию о портфеле закладных, статистическую информацию Росстата и информацию из прочих имеющихся источников информации.

Компания стремится привязывать сроки погашения обязательств к срокам погашения активов. Увеличение уровня досрочных погашений по закладным вследствие роста реальных доходов заемщиков или снижения уровня рыночных процентных ставок может увеличить разрыв между сроками погашения активов и обязательств.

22 Управление финансовыми рисками (продолжение)

Компания учитывает средний срок жизни закладных при выпуске облигаций. Облигации с ипотечным покрытием подлежат погашению по мере оплаты по закладным и могут быть погашены досрочно в случае досрочного погашения закладных, заложенных в качестве обеспечения по данным облигациям.

Следующая далее таблица показывает распределение недисконтированных потоков денежных средств по финансовым активам и обязательствам по наиболее ранней из установленных в договоре дат наступления срока погашения. Суммарные величины (поступления) выбытия потоков денежных средств, указанные в таблице, представляют собой договорные недисконтированные потоки денежных средств по финансовым активам или обязательствам. Фактическое движение потоков денежных средств по данным финансовым активам и обязательствам может сильно отличаться от представленного ниже анализа.

ЗАО «ИА АТБ 2»
ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАВЕРШИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2017 ГОДА
(Все табличные числовые значения выражены в тысячах рублей)

22 Управление финансовыми рисками (продолжение)

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

	От 1 до 3 месяцев 000'RUR	От 3 месяцев до 1 года 000'RUR	От 1 года до 5 лет 000'RUR	От 5 лет до 10 лет 000'RUR	От 10 до 15 лет 000'RUR	Свыше 15 лет 000'RUR	Просроченные и ожидаемые потоки в части погашения основного долга по просроченным активам 000'RUR	Суммарная величина притока/оттока денежных средств 000'RUR	Балансовая стоимость 000'RUR
Активы									
Денежные средства и их эквиваленты	170 233	-	-	-	-	-	-	170 233	170 233
Средства в кредитных учреждениях	793	-	-	103 025	-	-	-	103 818	103 818
Закладные	70 485	216 517	1 024 691	734 976	398 457	222 058	53 925	2 721 109	1 407 322
Прочие активы	264	-	-	-	-	-	-	264	264
Итого активы	241 775	216 517	1 024 691	838 001	398 457	222 058	53 925	2 995 424	1 681 637
Обязательства									
Облигации выпущенные	177 893	130 937	612 463	588 659	-	-	-	1 509 953	1 231 076
Кредиты банков	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочие обязательства	-	3 108	-	-	-	-	-	3 108	3 108
Итого обязательства	177 893	134 045	612 463	588 659	-	-	-	1 513 061	1 234 184
Чистая позиция	63 882	82 472	412 228	249 342	398 457	222 058	53 925	1 482 363	447 453

ЗАО «ИА АТБ 2»
ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАВЕРШИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2017 ГОДА
(Все табличные числовые значения выражены в тысячах рублей)

22 Управление финансовыми рисками (продолжение)

Позиция Компании по недисконтированным потокам денежных средств по состоянию на 31 декабря 2016 г. может быть представлена следующим образом:

	От 1 до 3 месяцев 000'RUR	От 3 месяцев до 1 года 000'RUR	От 1 года до 5 лет 000'RUR	От 5 лет до 10 лет 000'RUR	От 10 до 15 лет 000'RUR	Свыше 15 лет 000'RUR	Просроченные и ожидаемые потоки в части погашения основного долга по просроченным активам 000'RUR	Суммарная величина притока/оттока денежных средств 000'RUR	Балансовая стоимость 000'RUR
Активы									
Денежные средства и их эквиваленты	155 593	-	-	-	-	-	-	155 593	155 593
Средства в кредитных учреждениях	1 218	-	-	102 790	-	-	-	104 008	104 008
Закладные	112 075	261 149	1 269 528	999 052	546 999	335 982	44 365	3 569 150	1 793 702
Прочие активы	259	-	-	-	-	-	-	259	259
Итого активы	269 145	261 149	1 269 528	1 101 842	546 999	335 982	44 365	3 829 010	2 053 562
Обязательства									
Облигации выпущенные	122 409	177 662	838 864	752 544	-	-	-	1 891 478	1 536 455
Кредиты банков	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочие обязательства	-	3 303	-	-	-	-	-	3 303	3 303
Итого обязательства	122 409	180 965	838 864	752 544	-	-	-	1 894 781	1 539 758
Чистая позиция	146 736	80 184	430 664	349 298	546 999	335 982	44 365	1 934 229	513 804

ЗАО «ИА АТБ 2»
ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАВЕРШИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2017 ГОДА
(Все табличные числовые значения выражены в тысячах рублей)

22 Управление финансовыми рисками (продолжение)

Позиция Компании по недисконтированным потокам денежных средств по состоянию на 01 января 2016 г. может быть представлена следующим образом:

	От 1 до 3 месяцев	От 3 месяцев до 1 года	От 1 года до 5 лет	От 5 лет до 10 лет	От 10 до 15 лет	Свыше 15 лет	Просроченные и ожидаемые потоки в части погашения основного долга по просроченным активам	Суммарная величина притока/оттока денежных средств	Балансовая стоимость
	000'RUR	000'RUR	000'RUR	000'RUR	000'RUR	000'RUR	000'RUR	000'RUR	000'RUR
Активы									
Денежные средства и их эквиваленты	154 875	-	-	-	-	-	-	154 875	154 875
Средства в кредитных учреждениях	3 896	-	-	112 673	-	-	-	116 569	116 569
Закладные	128 453	306 270	1 493 002	1 262 046	727 640	482 031	57 529	4 456 971	2 169 897
Прочие активы	240	-	-	-	-	-	-	240	240
Итого активы	287 464	306 270	1 493 002	1 374 719	727 640	482 031	57 529	4 728 655	2 441 581
Обязательства									
Облигации выпущенные	116 893	181 794	1 054 888	909 444	-	-	-	2 263 019	1 828 651
Кредиты банков	-	-	-	36 950	-	-	-	36 950	-
Прочие обязательства	-	1 459	-	-	-	-	-	1 459	1 459
Итого обязательства	116 893	183 253	1 054 888	946 394	-	-	-	2 301 428	1 830 110
Чистая позиция	170 571	123 017	438 114	428 325	727 640	482 031	57 529	2 427 227	611 471

22 Управление финансовыми рисками (продолжение)

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. Рыночный риск возникает в отношении открытых позиций по процентным, валютным и долевым финансовым инструментам, подверженным влиянию общих и специфических изменений на рынке и изменений уровня волатильности рыночных цен. Компания анализирует только риск по неторговому портфелю. Риск по неторговым позициям управляется и контролируется с использованием анализа чувствительности. Компания не имеет значительных концентраций рыночного риска.

Задачей управления рыночным риском является управление и контроль за тем, чтобы подверженность рыночному риску не выходила за рамки приемлемых параметров, при этом обеспечивая оптимизацию доходности, получаемой за принятый риск.

Риск изменения процентной ставки

Компания не несет на себе существенных рисков, связанных с изменением процентных ставок, и рисков досрочного погашения.

Хеджирование рисков Компания не производит.

Риск досрочного погашения.

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

Досрочные погашения оказывают исключительно высокое влияние на распределение денежных потоков по портфелю закладных и величину чистого процентного дохода. Моделирование сценариев досрочных погашений является одной из основных функций управления рисками.

На основании проведенного анализа сроков погашения закладных по ипотечным кредитам Компания выявила, что в течение 2017 года соответственно 14,68% указанных финансовых инструментов были погашены до наступления срока погашения, включая частичное и полное досрочное погашения (за 2016 год – 10,68%).

Досрочное погашение 10% портфеля закладных в начале 2017 года, при условии сохранения прочих факторов постоянными, привело бы к снижению прибыли Компании до налогообложения на 128 602 тыс. рублей (2016 г.: 151 624 руб. рублей).

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).

22 Управление финансовыми рисками (продолжение)

Валютный риск

В основном, активы и обязательства, доходы и расходы Компании выражены в российских рублях.

Соответственно, руководство полагает, что по состоянию на 31 декабря 2017 г., 31 декабря 2016 г. и 01 января 2016 г. валютный риск, связанный с изменением обменных курсов иностранных валют, у Компании может быть оценен как отсутствующий.

Операционный риск

Операционный риск – это риск потерь, возникающих из-за мошенничества, превышения полномочий, ошибок, упущений, неэффективности или системных сбоев. Данный риск относится ко всем направлениям деятельности Компании и присутствует в деятельности всех компаний.

Операционный риск включает в себя правовой риск.

Цель Компании по управлению операционным риском – соблюдать баланс между возможными финансовыми потерями, потенциальным ущербом для репутации Компании и общей операционной эффективностью.

23 Договорные и условные обязательства

С переходом прав на облигации, обеспеченные ипотечными закладными, к новым владельцам (приобретателям) переходят все права, вытекающие из залога ипотечного покрытия. Передача прав, возникших из залога ипотечного покрытия, без передачи прав на облигацию является недействительной.

Ипотечное покрытие по выпущенным облигациям Компании на 31 декабря 2017 составляет 1 565 065 тыс. рублей, в том числе:

- остаток денежных средств на счете ипотечного покрытия (резерва специального назначения) в размере 103 818 тыс. рублей;
- требования, обеспеченные ипотекой, удостоверенные закладными в размере 1 461 247 тыс. рублей.

Ипотечное покрытие по выпущенным облигациям Компании на 31 декабря 2016 составляет 1 942 075 тыс. рублей, в том числе:

- остаток денежных средств на счете ипотечного покрытия (резерва специального назначения) в размере 104 008 тыс. рублей;
- требования, обеспеченные ипотекой, удостоверенные закладными в размере 1 838 067 тыс. рублей.

Ипотечное покрытие по выпущенным облигациям Компании на 01 января 2016 составляет 2 343 995 тыс. рублей, в том числе:

- остаток денежных средств на счете ипотечного покрытия (резерва специального назначения) в размере 116 569 тыс. рублей;
- требования, обеспеченные ипотекой, удостоверенные закладными в размере 2 227 426 тыс. рублей.

Судебные разбирательства

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

23 Договорные и условные обязательства (продолжение)

Условные налоговые обязательства

Существенная часть деятельности Компании осуществляется в России. Ряд положений действующего в настоящий момент российского налогового, валютного и таможенного законодательства сформулирован недостаточно четко и однозначно, что зачастую приводит к их различному толкованию (которое, в частности, может применяться к правоотношениям в прошлом), выборочному и непоследовательному применению, а также частым и в ряде случаев малопредсказуемым изменениям.

В этой связи интерпретация данного законодательства руководством Компании применительно к операциям и деятельности Компании может быть оспорена соответствующими региональными или федеральными органами в любой момент в будущем. Недавние события, произошедшие в Российской Федерации, показывают, что на практике налоговые органы могут занимать более жесткую позицию при интерпретации и применении тех или иных норм данного законодательства, проведении налоговых проверок и предъявлении дополнительных налоговых требований.

Как следствие, налоговые органы могут предъявить претензии по тем сделкам и операциям Компании, которые не оспаривались в прошлом. В результате, соответствующими органами могут быть начислены значительные дополнительные налоги, пени и штрафы.

Выездные проверки правильности исчисления и уплаты налогов налогоплательщиками, проводимые налоговыми органами, могут охватывать три календарных года деятельности, непосредственно предшествующих году принятия налоговыми органами решения о проведении налоговой проверки. В определенных обстоятельствах проверке могут быть подвергнуты и более ранние периоды.

24 Справедливая стоимость финансовых инструментов

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

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

В следующей таблице представлен анализ финансовых инструментов, представленных в отчетности по справедливой стоимости, в разрезе уровней иерархии источников справедливой стоимости:

ЗАО «ИА АТБ 2»
ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАВЕРШИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2017 ГОДА
(Все табличные числовые значения выражены в тысячах рублей)

24 Справедливая стоимость финансовых инструментов (продолжение)

<i>31 декабря 2017</i>	Уровень 1 000'RUR	Уровень 2 000'RUR	Уровень 3 000'RUR	Итого 000'RUR
Активы, справедливая стоимость которых раскрывается				
Денежные средства и их эквиваленты	-	-	170 233	170 233
Средства в кредитных учреждениях	-	-	103 818	103 818
Закладные	-	-	1 407 322	1 407 322
Итого активы	-	-	1 681 373	1 681 373
Обязательства, справедливая стоимость которых раскрывается				
Облигации выпущенные	-	-	1 231 076	1 231 076
Кредиты банков	-	-	-	-
Итого обязательства	-	-	1 231 076	1 231 076

<i>31 декабря 2016</i>	Уровень 1 000'RUR	Уровень 2 000'RUR	Уровень 3 000'RUR	Итого 000'RUR
Активы, справедливая стоимость которых раскрывается				
Денежные средства и их эквиваленты	-	-	155 593	155 593
Средства в кредитных учреждениях	-	-	104 008	104 008
Закладные	-	-	1 793 702	1 793 702
Итого активы	-	-	2 053 303	2 053 303
Обязательства, справедливая стоимость которых раскрывается				
Облигации выпущенные	-	-	1 536 455	1 536 455
Кредиты банков	-	-	-	-
Итого обязательства	-	-	1 536 455	1 536 455

<i>01 января 2016</i>	Уровень 1 000'RUR	Уровень 2 000'RUR	Уровень 3 000'RUR	Итого 000'RUR
Активы, справедливая стоимость которых раскрывается				
Денежные средства и их эквиваленты	-	-	154 875	154 875
Средства в кредитных учреждениях	-	-	116 569	116 569
Закладные	-	-	2 169 897	2 169 897
Итого активы	-	-	2 441 341	2 441 341
Обязательства, справедливая стоимость которых раскрывается				
Облигации выпущенные	-	-	1 828 651	1 828 651
Кредиты банков	-	-	36 950	36 950
Итого обязательства	-	-	1 865 601	1 865 601

Финансовые инструменты, не отраженные по справедливой стоимости в отчете о финансовом положении.

ЗАО «ИА АТБ 2»
ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАВЕРШИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2017 ГОДА
(Все табличные числовые значения выражены в тысячах рублей)

24 Справедливая стоимость финансовых инструментов (продолжение)

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

<i>31 декабря 2017</i>	Балансовая стоимость 000'RUR	Справедливая стоимость 000'RUR	Непризнанный доход / (расход) 000'RUR
Финансовые активы			
Денежные средства и их эквиваленты	170 233	170 233	-
Средства в кредитных учреждениях	103 818	103 818	-
Закладные	1 407 322	1 407 322	-
Итого активы	1 681 373	1 681 373	-
Финансовые обязательства			
Облигации выпущенные	1 231 076	1 231 076	-
Кредиты банков	-	-	-
Итого обязательства	1 231 076	1 231 076	-

<i>31 декабря 2016</i>	Балансовая стоимость 000'RUR	Справедливая стоимость 000'RUR	Непризнанный доход / (расход) 000'RUR
Финансовые активы			
Денежные средства и их эквиваленты	155 593	155 593	-
Средства в кредитных учреждениях	104 008	104 008	-
Закладные	1 793 702	1 793 702	-
Итого активы	2 053 303	2 053 303	-
Финансовые обязательства			
Облигации выпущенные	-	-	-
Кредиты банков	-	-	-
Итого обязательства	-	-	-

<i>01 января 2016</i>	Балансовая стоимость 000'RUR	Справедливая стоимость 000'RUR	Непризнанный доход / (расход) 000'RUR
Финансовые активы			
Денежные средства и их эквиваленты	154 875	154 875	-
Средства в кредитных учреждениях	116 569	116 569	-
Закладные	2 169 897	2 169 897	-
Итого активы	2 441 341	2 441 341	-
Финансовые обязательства			
Облигации выпущенные	-	-	-
Кредиты банков	36 950	36 950	-
Итого обязательства	36 950	36 950	-

24 Справедливая стоимость финансовых инструментов (продолжение)

Ниже описаны методики и допущения, использованные при определении справедливой стоимости тех финансовых инструментов, которые не отражены в настоящей финансовой отчетности по справедливой стоимости.

В случае финансовых активов и финансовых обязательств, которые являются ликвидными или имеют короткий срок погашения, допускается, что их справедливая стоимость приблизительно равна балансовой стоимости.

В случае котируемых на бирже долговых инструментов справедливая стоимость основана на объявленных рыночных ценах. В случае некотируемых долговых 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.

Оценка справедливой стоимости всех прочих финансовых активов и обязательств рассчитывается путем использования методов дисконтирования потоков денежных средств на основании предполагаемых будущих потоков денежных средств и ставок дисконтирования по аналогичным инструментам по состоянию на отчетную дату. 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.

25 Анализ сроков погашения активов и обязательств

В таблицах ниже представлен анализ активов и обязательств по остаточным договорным срокам до погашения с отчетной даты. В связи с тем, что большинство финансовых инструментов имеет фиксированные процентные ставки, сроки пересмотра процентных ставок по активам и обязательствам в большинстве случаев совпадают со сроками погашения данных активов и обязательств.

<i>на 31 декабря 2017</i>	От 3 месяцев до 1						Итого
	От 1 до 3 месяцев	года	От 1 года до 5 лет	От 5 лет до 10 лет	От 10 до 15 лет	Свыше 15 лет	
	000'RUR	000'RUR	000'RUR	000'RUR	000'RUR	000'RUR	000'RUR
Активы							
Денежные средства и их эквиваленты	170 233	-	-	-	-	-	170 233
Средства в кредитных учреждениях	793	-	-	103 025	-	-	103 818
Закладные	56 406	90 672	450 204	425 721	238 283	146 036	1 407 322
Прочие активы	264	-	-	-	-	-	264
Итого активы	227 696	90 672	450 204	528 746	238 283	146 036	1 681 637
Обязательства							
Облигации выпущенные	176 070	113 425	580 937	360 645	-	-	1 231 076
Кредиты банков	-	-	-	-	-	-	-
Прочие обязательства	-	3 108	-	-	-	-	3 108
Итого обязательства	176 070	116 533	580 937	360 645	-	-	1 234 184
Чистая позиция по состоянию на 31 декабря 2017г.	51 626	(25 861)	(130 733)	168 101	238 283	146 036	447 453

ЗАО «ИА АТБ 2»
ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАВЕРШИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2017 ГОДА
(Все табличные числовые значения выражены в тысячах рублей)

25 Анализ сроков погашения активов и обязательств (продолжение)

<i>на 31 декабря 2016</i>	От 1 до 3 месяцев 000'RUR	От 3 месяцев до 1 года 000'RUR	От 1 года до 5 лет 000'RUR	От 5 лет до 10 лет 000'RUR	От 10 до 15 лет 000'RUR	Свыше 15 лет 000'RUR	Итого 000'RUR
Активы							
Денежные средства и их эквиваленты	155 593	-	-	-	-	-	155 593
Средства в кредитных учреждениях	1 218	-	-	102 790	-	-	104 008
Закладные	60 247	100 707	540 206	549 560	320 393	222 589	1 793 702
Прочие активы	259	-	-	-	-	-	259
Итого активы	217 317	100 707	540 206	652 350	320 393	222 589	2 053 562
Обязательства							
Облигации выпущенные	120 010	151 558	786 675	478 213	-	-	1 536 455
Кредиты банков	-	-	-	-	-	-	-
Прочие обязательства	-	3 303	-	-	-	-	3 303
Итого обязательства	120 010	154 861	786 675	478 213	-	-	1 539 758
Чистая позиция по состоянию на 31 декабря 2016г.	97 307	(54 154)	(246 469)	174 137	320 393	222 589	513 804

25 Анализ сроков погашения активов и обязательств (продолжение)

В таблицах ниже представлен анализ активов и обязательств по остаточным договорным срокам до погашения с отчетной даты. В связи с тем, что большинство финансовых инструментов имеет фиксированные процентные ставки, сроки пересмотра процентных ставок по активам и обязательствам в большинстве случаев совпадают со сроками погашения данных активов и обязательств.

<i>на 31 декабря 2015</i>	От 1 до 3 месяцев 000'RUR	От 3 месяцев до 1 года 000'RUR	От 1 года до 5 лет 000'RUR	От 5 лет до 10 лет 000'RUR	От 10 до 15 лет 000'RUR	Свыше 15 лет 000'RUR	Итого 000'RUR
Активы							
Денежные средства и их эквиваленты	154 875	-	-	-	-	-	154 875
Средства в кредитных учреждениях	3 896	-	-	112 673	-	-	116 569
Закладные	63 085	111 208	581 566	675 933	420 630	317 475	2 169 897
Прочие активы	240	-	-	-	-	-	240
Итого активы	222 096	111 208	581 566	788 606	420 630	317 475	2 441 581
Обязательства							
Облигации выпущенные	114 102	150 468	963 817	600 264	-	-	1 828 651
Кредиты банков	-	-	-	36 950	-	-	36 950
Прочие обязательства	-	1 459	-	-	-	-	1 459
Итого обязательства	114 102	151 927	963 817	637 214	-	-	1 867 060
Чистая позиция по состоянию на 31 декабря 2015г.	107 994	(40 719)	(382 251)	151 391	420 630	317 475	574 521

26 События, произошедшие после отчетной даты

(a) Облигации

26 января 2018 года Компания осуществила следующие выплаты:

- ❖ общий размер процентов, выплаченных по Облигациям класса «А» по 20-му купону: 22 852 688 (двадцать два миллиона восемьсот пятьдесят две тысячи шестьсот восемьдесят восемь) рублей;
- ❖ общий размер частично погашенной суммы номинальной стоимости по Облигациям класса «А» в дату выплаты 20-го купона: 161 500 842 (сто шестьдесят один миллион пятьсот тысяч восемьсот сорок два) рубля;
- ❖ общий размер процентов и (или) иного дохода, выплаченных по Облигациям класса «Б» по 20-му купону – 15 646 104 (пятнадцать миллионов шестьсот сорок шесть тысяч сто четыре) рубля.

(b) Дивиденды

Дивиденды не объявлялись и не выплачивались.

28 Контактная информация

Закрытое акционерное общество "Ипотечный агент АТБ 2"

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

Телефон/факс: +7 (495) 777-00-85, +7 (495) 777-00-86

Официальный сайт: <http://maatb2.ru/>

Адрес электронной почты: Russia@TMF Group.com