



**DELOVOY  
PROFIL**

AUDIT  
& CONSULTING  
GROUP

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

**Закрытого акционерного общества  
«Ипотечный агент АИЖК 2013-1»  
за 2017 год**

## **АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА**

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

### **МНЕНИЕ**

Мы провели аудит прилагаемой годовой финансовой отчетности закрытого акционерного общества «Ипотечный агент АИЖК 2013-1» (ОГРН 1127747167680, 125171, Российская Федерация, г. Москва, Ленинградское шоссе, дом 16А, строение 1, этаж 8), состоящей из отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2017 года и отчетов о совокупном доходе, изменениях в капитале и движении денежных средств за 2017 год, а также примечаний к финансовой отчетности, состоящих из краткого обзора основных положений учетной политики и прочей пояснительной информации за 2017 год.

По нашему мнению, прилагаемая годовая финансовая отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение закрытого акционерного общества «Ипотечный агент АИЖК 2013-1» по состоянию на 31 декабря 2017 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2017 год в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности.

### **ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ВЫРАЖЕНИЯ МНЕНИЯ**

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

### **Ключевые вопросы аудита**

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

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

#### **Прочая информация**

Руководство несет ответственность за прочую информацию. Прочая информация включает годовой отчет закрытого акционерного общества «Ипотечный агент АИЖК 2013-1» за 2017 год, но не включает годовую финансовую отчетность и наше аудиторское заключение о ней. Годовой отчет закрытого акционерного общества «Ипотечный агент АИЖК 2013-1» за 2017 год, предположительно, будет нам предоставлен после даты настоящего аудиторского заключения.

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

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

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

#### **Ответственность руководства и лиц, отвечающих за корпоративное управление, аудируемого лица за годовую финансовую отчетность**

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

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

Лица, отвечающие за корпоративное управление, несут ответственность за надзор за подготовкой годовой финансовой отчетности аудируемого лица.

#### **Ответственность аудитора за аудит годовой финансовой отчетности**

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



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

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

- выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой финансовой отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;
- получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля аудируемого лица;
- оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность оценок и соответствующего раскрытия информации, подготовленного руководством аудируемого лица;
- делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой финансовой отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;
- проводим оценку представления годовой финансовой отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая финансовая отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с лицами, отвечающими за корпоративное управление аудируемого лица, доводя до их сведения, помимо





прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

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

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

Заместитель Директора Департамента  
международного аудита и консалтинга

Разумовская Н.А.



Аудиторская организация:

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

«26» апреля 2018 года

**Финансовая отчетность,**  
подготовленная в соответствии с международными стандартами финансовой  
отчетности (МСФО),  
**Закрытого акционерного общества «Ипотечный агент АИЖК 2013-1»**  
за год, закончившийся 31 декабря 2017

## Содержание

Отчет о совокупном доходе.....	3
Отчет о финансовом положении.....	4
Отчет об изменениях в капитале.....	5
Отчет о движении денежных средств.....	6
Примечания к финансовой отчетности .....	7
1 Введение .....	7
2 Основа подготовки отчетности .....	9
3 Основные принципы учетной политики .....	13
4 Существенные учетные суждения и оценки .....	17
5 Процентные доходы .....	18
6 Процентные расходы.....	19
7 Прочие доходы.....	19
8 Административные расходы .....	19
9 Налог на прибыль .....	19
10 Денежные средства и их эквиваленты.....	20
11 Средства с ограниченным правом использования .....	20
12 Права (требования), в том числе удостоверенные закладными.....	20
13 Прочие краткосрочные активы .....	24
14 Облигации выпущенные .....	25
15 Акционерный капитал.....	27
16 Прибыль на акцию.....	27
17 Анализ по сегментам деятельности .....	28
18 Операции со связанными сторонами.....	28
19 Вознаграждения управленческому персоналу.....	30
20 Управление финансовыми рисками.....	30
21 Условные обязательства .....	36
22 Справедливая стоимость финансовых инструментов.....	36
23 События, произошедшие после отчетной даты.....	39

**Отчет о совокупном доходе**

за год, закончившийся 31 декабря 2017 года

(в тысячах российских рублей)

	Примечания	2017 год	2016 год
Процентные доходы	5	943 037	1 140 973
Процентные расходы	6	(947 929)	(898 923)
<b>Чистые процентные доходы (расходы)</b>		<b>(4 892)</b>	<b>242 050</b>
Чистые доходы (расходы) по курсовым разницам		(20)	(22)
Прочие доходы	7	8 586	5 218
Прочие расходы			
<b>Операционные доходы и расходы</b>		<b>8 566</b>	<b>5 196</b>
Административные расходы	8	(97 059)	(128 468)
<b>Прибыль (убыток) до налогообложения</b>		<b>(93 385)</b>	<b>118 778</b>
Текущий налог на прибыль		-	-
<b>Чистая прибыль / (убыток)</b>		<b>(93 385)</b>	<b>118 778</b>
Прочий совокупный доход/(расход)		-	-
<b>Итого совокупный доход/ (расход) за период</b>		<b>(93 385)</b>	<b>118 778</b>

Финансовая отчетность была одобрена к выпуску 24 апреля 2018 года.



Белая Оксана Юрьевна

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

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



**Отчет о финансовом положении****на 31 декабря 2017 г.***(в тысячах российских рублей)*

	<i>Примечания</i>	<i>на 31 декабря 2017 года</i>	<i>на 31 декабря 2016 года</i>
<b>АКТИВЫ</b>			
Денежные средства и их эквиваленты	10	257 885	297 043
Денежные средства, ограниченные к использованию	11	334 158	317 154
Права (требования), в том числе удостоверенные залладными	12	7 032 592	8 654 545
Прочие краткосрочные активы	13	76 436	17 924
<b>Итого активы</b>		<b>7 701 071</b>	<b>9 286 666</b>
<b>КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>			
<b>Обязательства</b>			
Облигации выпущенные	14	6 783 189	8 272 964
Кредиторская задолженность		6 573	9 040
Прочие краткосрочные обязательства		42	10
		<b>6 789 804</b>	<b>8 282 014</b>
<b>Собственный капитал</b>			
Акционерный капитал	15	10	10
Резервный капитал		1	1
Нераспределенная прибыль		911 256	1 004 641
<b>Итого собственный капитал</b>		<b>911 267</b>	<b>1 004 652</b>
<b>Итого капитал и обязательства</b>		<b>7 701 071</b>	<b>9 286 666</b>

Финансовая отчетность была одобрена к выпуску 24 апреля 2018 года.

  
 \_\_\_\_\_  
 Белая Оксана Юрьевна  
 Полномоченный представитель ООО «ТМФ РУС»,  
 управляющей организации ЗАО «Ипотечный агент АИЖК  
 2013-1» по доверенности 17-16 РОА/TMF от 08.08.2016 г.

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



**Отчет об изменениях в капитале**

за год, закончившийся 31 декабря 2017 г.

(в тысячах российских рублей)

	Акционерный капитал	Прочие компоненты капитала	Нераспределен ная прибыль	Итого собственный капитал
<b>Остаток по состоянию на 31 декабря 2015 г.</b>	<b>10</b>	<b>-</b>	<b>885 863</b>	<b>885 874</b>
Совокупный доход	-	-	118 778	118 778
<b>Остаток по состоянию на 31 декабря 2016 г.</b>	<b>10</b>	<b>1</b>	<b>1 004 641</b>	<b>1 004 652</b>
Совокупный расход	-	-	(93 385)	(93 385)
<b>Остаток по состоянию на 31 декабря 2017 г.</b>	<b>10</b>	<b>1</b>	<b>911 256</b>	<b>911 267</b>

Финансовая отчетность была одобрена к выпуску 24 апреля 2018 года.



Белая Оксана Юрьевна

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

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

**Отчет о движении денежных средств**

за год, закончившийся 31 декабря 2017 г.

(в тысячах российских рублей)

	<i>Примечания</i>	<i>2017 год</i>	<i>2016 год</i>
<b>Денежные потоки от операционной деятельности</b>			
Проценты полученные		945 061	1 122 843
Проценты выплаченные		(955 597)	(907 596)
Погашение по правам (требованиям)	13	1 433 246	1 540 379
Поступления по обратному выкупу прав (требований)		132 177	64 031
Прочие доходы полученные		4 634	1 480
Прочие расходы оплаченные		(20)	(22)
Административные расходы оплаченные		(99 548)	(131 545)
<b>Чистый денежный поток от операционной деятельности до налога на прибыль</b>		<b>1 459 953</b>	<b>1 689 570</b>
Уплаченный налог		-	-
<b>Чистые денежные потоки от операционной деятельности</b>		<b>1 459 953</b>	<b>1 689 570</b>
<b>Денежные потоки от финансовой деятельности</b>			
Облигации погашенные	14	(1 482 107)	(1 703 580)
<b>Чистое поступление денежных средств от финансовой деятельности</b>		<b>(1 482 107)</b>	<b>(1 703 580)</b>
<b>Чистое уменьшение денежных средств и их эквивалентов</b>		<b>(22 154)</b>	<b>(14 010)</b>
Денежные и их эквиваленты на начало года	10, 11	614 197	628 207
Денежные средства и их эквиваленты на конец года	10, 11	592 043	614 197

Финансовая отчетность была одобрена к выпуску 24 апреля 2018 года.



Белая Оксана Юрьевна

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

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

## Примечания к финансовой отчетности

### 1 Введение

#### Основные виды деятельности

Основной деятельностью Закрытого акционерного общества «Ипотечный агент АИЖК 2013-1» (далее – Компания или «Ипотечный агент») является приобретение прав (требований), удостоверенных закладными (далее – права (требования)) по ипотечным кредитам для осуществления эмиссий выпуска облигаций с ипотечным покрытием, обслуживания этих выпусков облигаций и осуществления действий, связанных с выпуском, обращением и погашением облигаций с ипотечным покрытием.

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

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

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

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

Компания зарегистрирована в Российской Федерации 21 ноября 2012 г в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 46 г. Москвы.

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

Компания осуществляет деятельность в России.

Основной источник финансирования Компании – размещение облигаций.

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

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

В соответствии с Уставом основными видами деятельности Компании являются:

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



**1 Введение (продолжение)**

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

**Условия осуществления финансово-хозяйственной деятельности в Российской Федерации**

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

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

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

Развитие ситуации может отличаться от оценки руководства.

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

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

## **2 Основа подготовки отчетности**

### **Общая часть**

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

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

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

### **Принципы оценки финансовых показателей**

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

### **Функциональная валюта и валюта представления данных финансовой отчетности**

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

Российский рубль является также валютой представления данных настоящей финансовой отчетности.

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

### **Принцип непрерывности деятельности**

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

### **Заявление о соответствии**

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

#### **МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты»**

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

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

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

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

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

Долевые инструменты, не предназначенные для торговли, могут относиться (без права последующей реклассификации) в категорию оцениваемых по справедливой стоимости через



## 2 Основа подготовки отчетности (продолжение)

ПСД, при этом доходы или расходы по таким инструментам в дальнейшем не подлежат отражению в отчете о совокупном доходе.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



## 2 Основа подготовки отчетности (продолжение)

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

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

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

Новый стандарт не окажет существенного влияния на финансовую отчетность Компании.

### **МСФО (IFRS) 16 «Аренда»**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 2 Основа подготовки отчетности (продолжение)

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

## 3 Основные принципы учетной политики

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

### Финансовые активы

#### *Дата признания*

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

#### *Классификация финансовых инструментов*

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

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

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

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

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



### 3 Основные принципы учетной политики (продолжение)

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

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

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

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

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

#### *Обесценение активов*

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

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

#### *Финансовые обязательства*

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

У Компании отсутствуют финансовые обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыли и убытки.

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

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

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



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

#### ***Взаимозачет активов и обязательств***

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

#### ***Денежные средства и их эквиваленты***

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

#### ***Заемные средства***

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

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

#### ***Реструктуризация кредитов***

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

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

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

#### ***Прекращение признания финансовых активов и обязательств***

##### ***Финансовые активы***

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

- срок действия прав на получение денежных потоков от актива истек;



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

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

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

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

**Финансовые обязательства**

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

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

**Резервы**

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

**Акционерный капитал**

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

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

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

**Процентные доходы и расходы и административные расходы**

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

При расчете учитываются все договорные условия по финансовому инструменту (например, право на досрочное погашение) и комиссионные или дополнительные расходы, непосредственно связанные с инструментом, которые являются неотъемлемой частью эффективной процентной ставки, но не учитываются будущие убытки по кредитам. Балансовая стоимость финансового



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

актива или финансового обязательства корректируется в случае пересмотра Компанией оценок платежей или поступлений. Скорректированная балансовая стоимость рассчитывается на основании первоначальной эффективной процентной ставки, а изменение балансовой стоимости отражается как процентные доходы или расходы.

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

Административные расходы признаются на момент оказания соответствующей услуги.

#### **Операции в иностранной валюте**

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

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

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

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

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

По состоянию на 31 декабря 2017 г. официальные валютные курсы, установленные Центральным банком Российской Федерации и использованные для перевода остатков, выраженных в иностранной валюте, составили 57,6002 рублей за 1 доллар США и 68,8668 рублей за 1 евро (31 декабря 2016 г.: 60,6569 рублей за 1 доллар США и 63,8111 рублей за 1 евро).

### **4 Существенные учетные суждения и оценки**

#### ***Использование оценок и суждений***

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

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

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

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



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

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

##### *Оценка справедливой стоимости*

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

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

Компания использует такие методики оценки, которые являются приемлемыми в сложившихся обстоятельствах и для которых доступны данные, достаточные для оценки справедливой стоимости, при этом максимально используя уместные наблюдаемые исходные данные и минимально используя ненаблюдаемые исходные данные.

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

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

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

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

#### 5 Процентные доходы

	<i>За год, закончившийся</i>	
	<i>2017 год</i>	<i>2016 год</i>
Доходы по процентам по правам (требованиям)	892 926	1 072 494
Доходы по банковским процентам	50 111	68 479
<b>Итого</b>	<b>943 037</b>	<b>1 140 973</b>

**6 Процентные расходы**

	<i>За год, закончившийся</i>	
	<i>2017 год</i>	<i>2016 год</i>
Расходы по процентам по облигациям	947 929	898 923
<b>Итого</b>	<b>947 929</b>	<b>898 923</b>

**7 Прочие доходы**

	<i>За год, закончившийся</i>	
	<i>2017 год</i>	<i>2016 год</i>
Доходы от пени по правам (требованиям)	5 548	4 124
Доходы по госпошлине	3 038	1 094
<b>Итого</b>	<b>8 586</b>	<b>5 218</b>

**8 Административные расходы**

	<i>За год, закончившийся</i>	
	<i>2017 год</i>	<i>2016 год</i>
Расходы по услугам Сервисного агента	63 717	89 347
Расходы по услугам Специального депозитария	23 241	27 527
Расходы по бухгалтерским услугам	2 580	2 737
Расходы по госпошлине	1 923	2 888
Расходы на административные услуги	1 735	2 185
Расходы по услугам Рейтингового агентства	1 678	1 799
Расходы по услугам Расчетного агента	1 180	1 180
Расходы по услугам аудитора	503	308
Расходы по услугам биржи	87	180
Расходы по обслуживанию в Центральном Депозитарии	87	87
Расходы по услугам ведения реестра	40	50
Прочие административные расходы	288	180
<b>Итого</b>	<b>97 059</b>	<b>128 468</b>

**9 Налог на прибыль**

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

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

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



**10 Денежные средства и их эквиваленты**

Денежные средства и их эквиваленты составляют:

	<i>2017 год</i>	<i>2016 год</i>
Денежные средства на текущих счетах в российских банках	257 885	297 043
<b>Итого</b>	<b>257 885</b>	<b>297 043</b>

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

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

**11 Средства с ограниченным правом использования**

Средства с ограниченным правом использования на 31.12.2017г. в размере 334 158 тыс. рублей (на 31.12.2016г.: 317 154 тыс. рублей) представлены неснижаемыми остатками на корреспондентских счетах в российских банках, и являются обеспечением в рамках сделок российской секьюритизации ипотечных кредитов Компании.

**12 Права (требования), в том числе удостоверенные закладными**

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

	<i>2017 год</i>	<i>2016 год</i>
Права (требования) (штук), в том числе:	8 315	9 807
Права (требования) с задержкой уплаты аннуитетных платежей более 90 дней (штук)	131	207

Права (требования) включают в себя следующие позиции:

	<i>2017 год</i>	<i>2016 год</i>
Долгосрочные права (требования)	6 392 626	7 954 705
Краткосрочные права (требования)	639 966	699 840
<b>Итого</b>	<b>7 032 592</b>	<b>8 654 545</b>

**Краткосрочные права (требования)****Долгосрочные права (требования)**

	<i>2017 год</i>	<i>2016 год</i>
Права (требования) - со сроком погашения от 1 года до 5 лет	701 131	721 599
Права (требования) - со сроком погашения свыше 5 лет	5 691 495	7 233 106
<b>Итого</b>	<b>6 392 626</b>	<b>7 954 705</b>

**12 Права (требования), в том числе удостоверенные закладными (продолжение)****Основная сумма долга**

	<i>2017 год</i>	<i>2016 год</i>
Права (требования) - с просроченным сроком погашения:	18 802	1 589
в том числе:		
Права (требования) - с просроченным сроком до 1 года	17 812	1 583
Права (требования) - с просроченным сроком более 1 года	990	6
Права (требования) - со сроком погашения до 1 года	18 846	13 687
Права (требования) - текущая часть долгосрочных прав (требований) - со сроком погашения от 1 года до 5 лет	56 615	52 660
Права (требования) - текущая часть долгосрочных прав (требований) - со сроком погашения свыше 5 лет	459 573	527 853
<b>Итого</b>	<b>553 836</b>	<b>595 789</b>

**Проценты к получению  
по правам (требованиям)**

	<i>2017 год</i>	<i>2016 год</i>
Проценты к получению - с непросроченным сроком	63 782	84 235
Проценты к получению - с просроченным сроком до 1 года	15 100	15 470
Проценты к получению - с просроченным сроком более 1 года	7 248	4 346
<b>Итого</b>	<b>86 130</b>	<b>104 051</b>
<b>Итого краткосрочные права (требования)</b>	<b>639 966</b>	<b>699 840</b>

**Движение по правам (требованиям)**

<b>Остаток на начало года</b>	<i>2017 год</i>	<i>2016 год</i>
Долгосрочные права (требования)	7 954 705	9 479 968
Краткосрочные права (требования)	595 789	576 921
<b>Итого</b>	<b>8 550 494</b>	<b>10 056 889</b>

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

Погашение прав (требований)	(1 490 069)	(1 449 099)
Продажа прав (требований) по обратному выкупу	(113 963)	(57 296)
<b>Итого</b>	<b>(1 604 032)</b>	<b>(1 506 395)</b>



**12 Права (требования), в том числе удостоверенные закладными (продолжение)****Остаток на конец года**

Долгосрочные права (требования)	6 392 626	7 954 705
Краткосрочные права (требования)	553 836	595 789
<b>Итого</b>	<b>6 946 462</b>	<b>8 550 494</b>

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

	<i>2017 год</i>	<i>2016 год</i>
<b>Остаток на начало года</b>	<b>104 051</b>	<b>20 564</b>
Начислено за период	892 926	1 072 494
Погашено за период	(895 946)	(983 382)
Реализация процентов по обратному выкупу	(14 901)	(5 625)
<b>Остаток на конец года</b>	<b>86 130</b>	<b>104 051</b>

**Концентрация прав (требований)**

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

**Обеспечения, полученные при покупке прав (требований)**

	<i>2017 год</i>	<i>2016 год</i>
Обеспечение по права (требованиям)	15 709 394	18 029 047

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

**Обесценение прав (требований)**

По состоянию на 31 декабря 2017г. на балансе Компании находилось 131 право (требование) с задержкой уплаты аннуитетных платежей более 90 дней.

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

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

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

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

## 12 Права (требования), в том числе удостоверенные залладными (продолжение)

## Классификация ипотечных прав (требований) по срокам погашения

	Со сроком погашения до 1 года	Со сроком погашения от 1 года до 5 лет	Со сроком погашения свыше 5 лет	Итого прав (требований)
<b>По состоянию на 31.12.2017</b>				
Права (требования) – номинальная стоимость	553 836	701 131	5 691 495	6 946 462
Права (требования) – проценты по правам (требованиям)	86 130	-	-	86 130
<b>Итого дебиторская задолженность по правам (требованиям)</b>	<b>639 966</b>	<b>701 131</b>	<b>5 691 495</b>	<b>7 032 592</b>
<b>По состоянию на 31.12.2016</b>				
Права (требования) – номинальная стоимость	595 789	721 599	7 233 106	8 550 494
Права (требования) – проценты по правам (требованиям)	104 051	-	-	104 051
<b>Итого дебиторская задолженность по правам (требованиям)</b>	<b>699 840</b>	<b>721 599</b>	<b>7 233 106</b>	<b>8 654 545</b>



**13 Прочие краткосрочные активы**

	<i>2017 год</i>	<i>2016 год</i>
Дебиторская задолженность по погашенным правам (требованиям) и процентам	75 179	17 264
Дебиторская задолженность по начисленным пеням и по прочим расчетам по правам (требованиям)	941	364
Авансы, выданные поставщикам	316	296
<b>Итого прочих активов</b>	<b>76 436</b>	<b>17 924</b>

*Движение по прочим краткосрочным активам*

<b>Остаток на начало года</b>	<i>2017 год</i>	<i>2016 год</i>
Дебиторская задолженность по погашенным правам (требованиям)	10 266	98 924
Дебиторская задолженность по погашенным процентам по правам (требованиям)	6 972	77 954
Дебиторская задолженность по погашенным пеням и прочим расчетам по правам (требованиям)	26	148
<b>Итого</b>	<b>17 264</b>	<b>177 026</b>

*Движение прочих краткосрочных активов за год*

Погашение прав (требований) по отчету сервисного агента	1 490 069	1 447 866
Погашение процентов по правам (требованиям) по отчету сервисного агента	895 946	983 382
Погашение пеней и прочих расчетов по правам (требованиям) по отчету сервисного агента	4 556	3 733
Поступление денежных средств по погашению прав (требований)	(1 433 246)	(1 536 524)
Поступление денежных средств по процентам по правам (требованиям)	(894 950)	(1 054 364)
Поступление денежных средств по пеням и прочим расчетам по правам (требованиям)	(4 460)	(3 855)
<b>Итого</b>	<b>57 915</b>	<b>(159 762)</b>

*Остаток на конец года*

Дебиторская задолженность по погашенным правам (требованиям)	67 089	10 266
Дебиторская задолженность по процентам по правам (требованиям)	7 968	6 972
Дебиторская задолженность по пеням и прочим расчетам по правам (требованиям)	122	26
<b>Итого</b>	<b>75 179</b>	<b>17 264</b>

**14 Облигации выпущенные**

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

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

	<i>2017 год</i>	<i>2016 год</i>
Долгосрочные облигации	6 198 271	7 638 425
Текущая часть долгосрочных облигаций	553 836	595 789
Проценты к оплате по облигациям	31 082	38 750
<b>Итого</b>	<b>6 783 189</b>	<b>8 272 964</b>

*Движение по облигациям выпущенным*

	<i>2017 год</i>	<i>2016 год</i>
Остаток на начало года		
Долгосрочные облигации	7 638 425	9 382 297
Текущая часть долгосрочных облигаций	595 789	555 497
<b>Итого</b>	<b>8 234 214</b>	<b>9 937 794</b>

*Движение облигаций выпущенных за год*

Выплаты по облигациям	(1 482 107)	(1 703 580)
<b>Итого</b>	<b>(1 482 107)</b>	<b>(1 703 580)</b>

*Остаток на конец года*

Долгосрочные облигации	6 198 271	7 638 425
Текущая часть долгосрочных облигаций	553 836	595 789
<b>Итого</b>	<b>6 752 107</b>	<b>8 234 214</b>

*Движение процентов к оплате по облигациям выпущенным*

	<i>2017 год</i>	<i>2016 год</i>
Остаток на начало года	38 750	47 424
Начислено за период	947 929	898 922
Выплачено за период	(955 597)	(907 596)
<b>Остаток на конец года</b>	<b>31 082</b>	<b>38 750</b>



**14 Облигации выпущенные (продолжение)****Классификация по видам облигаций выпущенных****По состоянию на 31.12.2017**

Жилищные облигации с ипотечным покрытием класса "А1"  
 Жилищные облигации с ипотечным покрытием класса "А2"  
 Жилищные облигации с ипотечным покрытием класса "Б"

Срок погашения	Ставка купона, %	Количество облигаций, шт.	Номинал единицы, руб.	Номинальная стоимость, тыс. руб.	Проценты по облигациям, тыс. руб.	Балансовая стоимость, тыс. руб.
09 сентября 2045	8,5	8 916 000	91	807 076	4 101	811 177
09 сентября 2045	9,0	4 978 000	1 000	4 978 000	26 981	5 004 981
09 сентября 2045	Плавающая ставка	967 031	1 000	967 031	-	967 031
				<b>6 752 107</b>	<b>31 082</b>	<b>6 783 189</b>

**По состоянию на 31.12.2016**

Жилищные облигации с ипотечным покрытием класса "А1"  
 Жилищные облигации с ипотечным покрытием класса "А2"  
 Жилищные облигации с ипотечным покрытием класса "Б"

Срок погашения	Ставка купона, %	Количество облигаций, шт.	Номинал единицы, руб.	Номинальная стоимость, тыс. руб.	Проценты по облигациям, тыс. руб.	Балансовая стоимость, тыс. руб.
09 сентября 2045	8,5	8 916 000	257	2 289 183	11 769	2 300 952
09 сентября 2045	9,0	4 978 000	1 000	4 978 000	26 981	5 004 981
09 сентября 2045	Плавающая ставка	967 031	1 000	967 031	-	967 031
				<b>8 234 214</b>	<b>38 750</b>	<b>8 272 964</b>

**15 Акционерный капитал**

Акционерный капитал Компании состоит из 100 обыкновенных именных акций с номинальной стоимостью 100 рублей каждая, выпущенных, полностью оплаченных и зарегистрированных акций (31 декабря 2016 г.: из 100 обыкновенных именных акций с номинальной стоимостью 100 рублей каждая обыкновенных выпущенных, полностью оплаченных и зарегистрированных акций).

Ипотечный агент является компанией с иностранными инвестициями.

<i>На 31.12.2017</i>	<i>Вид акций</i>	<i>Номинальная стоимость, руб.</i>	<i>Количество акций, шт</i>	<i>Балансовая стоимость, тыс.руб.</i>
Штихтинг Москоу Мортгеджиз IX (Stichting Moscow Mortgages IX)	Обыкновенные именные акции	100	50	5
Штихтинг Москоу Мортгеджиз X (Stichting Moscow Mortgages X)	Обыкновенные именные акции	100	50	5
<b>Итого</b>				<b>10</b>

<i>На 31.12.2016</i>	<i>Вид акций</i>	<i>Номинальная стоимость, руб.</i>	<i>Количество акций, шт.</i>	<i>Балансовая стоимость, тыс.руб.</i>
Штихтинг Москоу Мортгеджиз IX (Stichting Moscow Mortgages IX)	Обыкновенные именные акции	100	50	5
Штихтинг Москоу Мортгеджиз X (Stichting Moscow Mortgages X)	Обыкновенные именные акции	100	50	5
<b>Итого</b>				<b>10</b>

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

**16 Прибыль на акцию**

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

Ниже приводится количество акций для расчета базовой прибыли/убытка на акцию:

	<i>Обыкновенные акции, штук</i>	<i>Привилегированные акции, штук</i>	<i>Итого, штук</i>
Количество акций по состоянию на 31.12.2017 г.	100	0	100
Выпуск акций в течение отчетного года	-	-	-
Количество акций по состоянию на 31.12.2016 г.	100	0	100



**16 Прибыль на акцию (продолжение)**

	<i>За год, закончившийся 31.12.2017</i>	<i>За год, закончившийся 31.12.2016</i>
Чистая прибыль (убыток) от продолжающей деятельности, приходящихся на акционеров компании	(93 385)	118 778
Средневзвешенное количество обыкновенных акций в обращении за отчетный период	100	100
<b>Базовая прибыль (убыток) на акцию</b>	<b>(934)</b>	<b>1 188</b>

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

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

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

**17 Анализ по сегментам деятельности**

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

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

**18 Операции со связанными сторонами**

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

Список основных связанных сторон по отношению к Компании приведен ниже:

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

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

Общество с ограниченной ответственностью "РМА СЕРВИС"	Россия	Договор об оказании услуг по ведению бухгалтерского и налогового учета от 25.12.2012г.
Песу Юсси Самули	Россия	Договор о передаче полномочий единоличного исполнительного органа Общества от 25.12.2012г.
Шарп Данара Сундетовна	Россия	Договор об оказании услуг по ведению бухгалтерского и налогового учета от 25.12.2012г.
Королев Андрей Юрьевич	Россия	Учредительный договор Штихтинг Москоу Мортгеджиз IX от 19.10.2012, Учредительный договор Штихтинг Москоу Мортгеджиз X от 19.10.2012, Договор о передаче полномочий единоличного исполнительного органа Общества от 25.12.2012г.
АО «АИЖК» (с 14.03.2018г. переименовано в АО «ДОМ.РФ»)	Россия	Организация, контролирующая Компанию

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

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

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

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

	<i>2017 год</i>	<i>2016 год</i>
<b>Активы</b>		
Прочие краткосрочные активы	75 179	17 264
Авансы поставщикам	295	295
<b>Обязательства</b>		
Кредиторская задолженность	4 774	6 840

Расходы по связанным сторонам за отчетные годы, следующие:

	<i>2017 год</i>	<i>2016 год</i>
Административные расходы	1 735	2 185
Бухгалтерские услуги	2 580	2 737
Услуги Сервисного агента	63 717	89 347
Услуги Расчетного агента	1 180	1 180
<b>Итого</b>	<b>69 212</b>	<b>95 450</b>



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

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

	2017 год	2016 год
Поступление по обратному выкупу прав (требований)	132 177	64 031

**19 Вознаграждения управленческому персоналу**

Ключевой управленческий персонал не предусмотрен уставом Компании.

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

**20 Управление финансовыми рисками**

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

**Политика и процедуры по управлению рисками**

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

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

**Страновые риски**

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

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

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



## 20 Управление финансовыми рисками (продолжение)

### *Отраслевые риски*

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

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

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

Данный риск связан с потенциальной неспособностью или нежеланием заемщиков выполнять свои обязанности по обеспеченным ипотекой обязательствам, удостоверенным закладными, входящими в состав ипотечного покрытия облигаций. Неисполнение обязательств по правам (требованиям) может быть вызван как снижением доходов заемщиков, так и увеличением их расходов. При этом следует отметить, что снижение доходов заемщиков может быть вызвано как внутренними факторами (снижение заработной платы одного или нескольких из созаемщиков и др.), так и внешними факторами (общее ухудшение макроэкономической ситуации в стране, снижение темпов роста экономики, увеличение темпов инфляции и др.).

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

### *Риск падения цен на недвижимое имущество на рынке РФ*

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

### **Кредитный риск**

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

Максимальная подверженность кредитному риску по финансовым активам равна балансовой стоимости финансовых активов Компании и составляет 7 701 млн. руб. (31 декабря 2016 г.: 9 286 млн. руб.).

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

Компания приобретает права (требования) по кредитам, предоставленным для приобретения и строительства жилой недвижимости, которые удовлетворяют установленным требованиям. Все права (требования) обеспечены залогом жилой недвижимости. Требования к приобретаемым правам (требованиям) включают соответствие интервалу текущего значения коэффициента



## 20 Управление финансовыми рисками (продолжение)

соотношения суммы ипотечного кредита к сумме стоимости обеспечения, что подтверждается независимой оценкой.

Страхование жизни и потери трудоспособности заемщика не является обязательным требованием Компании. Однако в случае отсутствия данного вида страхования к процентной

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

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

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

### *Валютный риск*

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

### *Риск изменения процентных ставок*

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

Для управления риском изменения процентных ставок Компания:

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

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

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

### *Ценовой риск*

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

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

## 20 Управление финансовыми рисками (продолжение)

### *Риск досрочного погашения*

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

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

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

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

### **Риск ликвидности**

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

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

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

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



**20 Управление финансовыми рисками (продолжение)**  
По состоянию на 31.12.2017

	<i>До 1 года</i>	<i>От 1 года до 5 лет</i>	<i>Свыше 5 лет</i>	<i>Итого</i>
<b>Активы</b>				
Денежные средства и их эквиваленты	592 043	-	-	592 043
Права (требования), в том числе удостоверенные закладными	639 966	701 131	5 691 495	7 032 592
Прочие активы	76 120	-	-	76 120
<b>Итого активы</b>	<b>1 308 129</b>	<b>701 131</b>	<b>5 691 495</b>	<b>7 700 755</b>
<b>Обязательства</b>				
Облигации выпущенные	584 918	701 131	5 497 140	6 783 189
Кредиторская задолженность	6 573	-	-	6 573
Прочие обязательства	42	-	-	42
<b>Итого обязательств</b>	<b>591 533</b>	<b>701 131</b>	<b>5 497 140</b>	<b>6 789 804</b>
<b>Чистая позиция</b>	<b>716 596</b>	<b>-</b>	<b>194 355</b>	<b>910 951</b>

**20 Управление финансовыми рисками (продолжение)**

По состоянию на 31.12.2016

	<i>До 1 года</i>	<i>От 1 года до 5 лет</i>	<i>Свыше 5 лет</i>	<i>Итого</i>
<b>Активы</b>				
Денежные средства и их эквиваленты	614 197	-	-	614 197
Права (требования)	699 840	721 599	7 233 106	8 654 545
Прочие активы	17 628	-	-	17 628
<b>Итого активы</b>	<b>1 331 665</b>	<b>721 599</b>	<b>7 233 106</b>	<b>9 286 370</b>
<b>Обязательства</b>				
Облигации выпущенные	634 539	721 599	6 916 826	8 272 964
Кредиторская задолженность	9 040	-	-	9 040
Прочие обязательства	10	-	-	10
<b>Итого обязательств</b>	<b>643 589</b>	<b>721 599</b>	<b>6 916 826</b>	<b>8 282 014</b>
<b>Чистая позиция</b>	<b>688 076</b>	<b>-</b>	<b>316 280</b>	<b>1 004 356</b>



## **21 Условные обязательства**

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

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

### ***Налогообложение***

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

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

### ***Страхование***

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

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

### ***Судебные разбирательства***

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

## **22 Справедливая стоимость финансовых инструментов**

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

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

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

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

активы/обязательства	уровень 1	уровень 2	уровень 3	итого
<b>Активы, справедливая стоимость которых раскрывается:</b>				
Денежные средства и их эквиваленты	-	-	257 885	257 885
Денежные средства, ограниченные к использованию	-	-	334 158	334 158
Права (требования)	-	-	7 032 592	7 032 592
Прочие краткосрочные активы	-	-	76 120	76 120
<b>Итого активы на 31.12.2017</b>	-	-	<b>7 700 755</b>	<b>7 700 755</b>
<b>Обязательства, справедливая стоимость которых раскрывается:</b>				
Облигации выпущенные	5 844 344	967 515	-	6 811 859
Кредиторская задолженность	-	-	6 573	6 573
Прочие краткосрочные обязательства	-	-	42	42
<b>Итого обязательства на 31.12.2017</b>	<b>5 844 344</b>	<b>967 515</b>	<b>6 615</b>	<b>6 818 474</b>
<b>Активы, справедливая стоимость которых раскрывается:</b>				
Денежные средства и их эквиваленты	-	-	297 043	297 043
Денежные средства, ограниченные к использованию	-	-	317 154	317 154
Права (требования)	-	-	8 654 545	8 654 545
Прочие краткосрочные активы	-	-	17 492	17 492
<b>Итого активы на 31.12.2016</b>	-	-	<b>9 286 234</b>	<b>9 286 234</b>
<b>Обязательства, справедливая стоимость которых раскрывается:</b>				
Облигации выпущенные	7 286 475	962 873	-	8 249 348
Кредиторская задолженность	-	-	9 040	9 040
Прочие краткосрочные обязательства	-	-	10	10
<b>Итого обязательства на 31.12.2016</b>	<b>7 286 475</b>	<b>962 873</b>	<b>9 050</b>	<b>8 258 398</b>



**22 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.

31 декабря 2017 года	балансовая стоимость	справедливая стоимость	непризнанный доход/(расход)
<b>Финансовые активы:</b>			
Денежные средства и их эквиваленты	257 885	257 885	-
Денежные средства, ограниченные к использованию	334 158	334 158	-
Права (требования)	7 032 592	7 032 592	-
Прочие краткосрочные активы	76 120	76 120	-
Итого активы на 31.12.2017	7 700 755	7 700 755	-
<b>Финансовые обязательства:</b>			
Облигации выпущенные	6 783 189	6 811 859	(28 670)
Кредиторская задолженность	6 573	6 573	-
Прочие краткосрочные обязательства	42	42	-
Итого обязательства на 31.12.2017	6 789 804	6 818 474	(28 670)
<b>31 декабря 2016 года</b>			
	балансовая стоимость	справедливая стоимость	непризнанный доход/(расход)
<b>Финансовые активы:</b>			
Денежные средства и их эквиваленты	297 043	297 043	-
Денежные средства, ограниченные к использованию	317 154	317 154	-
Права (требования)	8 654 545	8 654 545	-
Прочие краткосрочные активы	17 492	17 492	-
Итого активы на 31.12.2016	9 286 234	9 286 234	-
<b>Финансовые обязательства:</b>			
Облигации выпущенные	8 272 964	8 249 348	23 616
Кредиторская задолженность	9 040	9 040	-
Прочие краткосрочные обязательства	10	10	-
Итого обязательства на 31.12.2016	8 282 014	8 258 398	23 616

**22 Справедливая стоимость финансовых инструментов (продолжение)*****Финансовые инструменты, отраженные по справедливой стоимости***

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

***Права требования, дебиторская задолженность***

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

***Облигации***

В случае наличия котировок на бирже финансовых инструментов справедливая стоимость основана на объявленных рыночных ценах. Так по облигациям класса «A1», «A2» имеются котировки на бирже. В случае некотируемых финансовых инструментов используется модель дисконтированных денежных потоков по текущей процентной ставке с учетом оставшегося периода времени до погашения для долговых инструментов с аналогичными условиями и кредитным риском. При использовании методов дисконтирования потоков денежных средств оценка будущих потоков денежных средств базируется на оценке руководства, а в качестве ставки дисконтирования используется рыночная ставка по аналогичным инструментам по состоянию на отчетную дату.

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

**23 События, произошедшие после отчетной даты**

12 марта 2018 года Компания осуществила частичное досрочное погашение номинальной стоимости облигаций класса «A1» в размере 443 214 тыс. руб., а также выплату купонного дохода по облигациям класса «A1» в размере 16 940 тыс. руб., по облигациям класса «A2» в размере 110 462 тыс. руб. и по облигациям класса «Б» в размере 115 289 тыс. руб.,

В течение периода с 01 января 2018 года по 24 апреля 2018 года дивиденды по результатам финансового года, закончившегося 31 декабря 2017 года, не начислялись и не выплачивались. Иных существенных событий, без знания о которых для пользователей финансовой отчетности была бы невозможна достоверная оценка финансового состояния, движения денежных средств или результатов деятельности Компании, в период между отчетной датой и датой подписания финансовой отчетности за отчетный год не произошло.