

Финансовая отчетность,
подготовленная в соответствии с международными стандартами финансовой
отчетности (МСФО),
Общества с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент МКБ 2»
за год, завершившийся 31.12.2017

Содержание

ЗАЯВЛЕНИЕ ОБ ОТВЕТСТВЕННОСТИ РУКОВОДСТВА	3
Аудиторское заключение независимого аудитора	4
Отчет о совокупном доходе	8
Отчет о финансовом положении	9
Отчет об изменениях в капитале	10
Отчет о движении денежных средств	11
Примечания к финансовой отчетности	12
3 Основные принципы учетной политики	17
4 Существенные учетные суждения и оценки	21
5 Процентные доходы	23
6 Процентные расходы	23
7 Прочие доходы	23
8 Административные расходы	23
9 Налог на прибыль	24
10 Денежные средства и их эквиваленты	24
11 Средства с ограниченным правом использования	24
12 Права (требования), в т. ч. удостоверенные залладными	25
13 Прочие краткосрочные активы	29
14 Облигации выпущенные и долгосрочные кредиты	30
15 Уставный капитал	33
16 Анализ по сегментам деятельности	33
17 Операции со связанными сторонами	33
18 Вознаграждения управленческому персоналу	34
19 Управление финансовыми рисками	34
20 Условные обязательства	41
21 Справедливая стоимость финансовых инструментов	41
22 События, произошедшие после отчетной даты	44

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

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

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

При подготовке финансовой отчетности руководство несет ответственность за:

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

Руководство также несет ответственность за:

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

Финансовая отчетность за год, завершившийся 31 декабря 2017 года, была утверждена «24» апреля 2018 года и подписана от имени Генерального директора управляющей организации Компании:


Песу Юсси Самули

Генеральный директор ООО «ТМФ РУС» - управляющей организации ООО «ИА МКБ 2», действующей на основании Договора передачи полномочий единоличного исполнительного органа от 05.09.2016 г.

«24» апреля 2018 года

Отчет о совокупном доходе за 2017 г.

(в тысячах российских рублей)

	Примечания	За период 2017 г.	За период 2016 г.
Процентные доходы	5	499 620	858 556
Процентные расходы	6	(528 409)	(28 514)
Чистые процентные доходы (расходы)		(28 789)	830 042
Прочие доходы	7	2 765	7
Прочие расходы		-	-
Прочие доходы и расходы		2 765	7
Административные расходы	8	(25 722)	(9 937)
Прибыль до налогообложения		(51 746)	820 112
Текущий налог на прибыль		-	-
Чистая прибыль		(51 746)	820 112
Итого совокупный доход за период		(51 746)	820 112

Финансовая отчетность была одобрена к выпуску 24 апреля 2018г.


Песу Юсси Самули

Генеральный директор ООО «ТМФ РУС» - управляющей организации ООО «ИА МКБ 2», действующей на основании Договора передачи полномочий единоличного исполнительного органа от 05.09.2016 г.

Прилагаемые примечания на страницах 12-44 являются неотъемлемой частью настоящей финансовой отчетности.

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

	<i>Примечания</i>	<i>На 31.12.2017г.</i>	<i>На 31.12.2016г.</i>
АКТИВЫ			
Денежные средства и их эквиваленты	10	366 716	238 832
Денежные средства, ограниченные к использованию	11	159 860	206 867
Права (требования), в т. ч. удостоверенные залладными	12	2 859 515	3 939 147
Прочие краткосрочные активы	13	1 022	965
Итого активы		3 387 113	4 385 811
КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Обязательства			
Долгосрочные кредиты	14	230 669	210 048
Облигации выпущенные	14	2 387 749	3 355 211
Кредиторская задолженность		319	430
Итого обязательства		2 620 171	3 565 689
Собственный капитал			
Уставный капитал	15	10	10
Нераспределенная прибыль		768 366	820 112
Прочие компоненты капитала		-	-
Итого собственный капитал		768 376	820 122
Итого капитал и обязательства		3 387 113	4 385 811

Финансовая отчетность была одобрена к выпуску 24 апреля 2018г.


Песу Юсси Самули

Генеральный директор ООО «ТМФ-РУС» - управляющей организации ООО «ИА МКБ 2», действующей на основании Договора передачи полномочий единоличного исполнительного органа от 05.09.2016 г.

Прилагаемые примечания на страницах 12-44 являются неотъемлемой частью настоящей финансовой отчетности.


Отчет об изменениях в капитале**за период 2017 г.**

(в тысячах российских рублей)

	Акционерный капитал	Нераспределенная прибыль	Итого собственный капитал
Остаток по состоянию на 31 декабря 2016 г.	10	820 112	820 122
Совокупный доход (расход) за период 2017 года		(51 746)	(51 746)
Остаток по состоянию на 31 декабря 2017 г.	10	768 366	768 376

Финансовая отчетность была одобрена к выпуску 24 апреля 2018г.



Песу Юсси Самули


Генеральный директор ООО «ТМФ РУС» - управляющей
организации ООО «ИА МКБ 2», действующей на основании
Договора передачи полномочий единоличного
исполнительного органа от 05.09.2016 г.

*Прилагаемые примечания на страницах 12-44 являются неотъемлемой частью настоящей
финансовой отчетности.*

Отчет о движении денежных средств

за период 2017 г. (в тысячах российских рублей)

	<i>Примечания</i>	<i>За период 2017 г.</i>	<i>За период 2016 г.</i>
Денежные потоки от операционной деятельности			
Проценты полученные		499 983	20 854
Проценты выплаченные		(465 021)	-
Приобретение прав (требований)		-	(4 015 269)
Поступления по правам (требованиям)	12	1 064 575	99 137
Поступления по обратному выкупу прав (требований)		14 695	-
Прочие доходы полученные		2 765	-
Прочие расходы оплаченные		(98)	-
Административные расходы оплаченные		(25 793)	(10 057)
Чистый денежный поток от операционной деятельности до налога на прибыль		1 091 106	(3 905 335)
Уплаченный налог		-	-
Чистые денежные потоки от операционной деятельности		1 091 106	(3 905 335)
Денежные потоки от финансовой деятельности			
Кредиты полученные		-	1 023 056
Кредиты погашенные		(53 751)	-
Поступление от денежных вкладов собственников (участников)		10	10
Облигации выпущенные		-	3 327 968
Облигации погашенные	14	(956 478)	-
Чистое поступление денежных средств от финансовой деятельности		(1 010 229)	4 351 034
Чистое уменьшение денежных средств и их эквивалентов		80 877	445 699
Денежные и их эквиваленты на начало года	10, 11	445 699	-
Денежные средства и их эквиваленты на конец года	10, 11	526 576	445 699

Финансовая отчетность была одобрена к выпуску 24 апреля 2018г.

Песу Юсси Самули

Генеральный директор ООО «ТМФ РУС» - управляющей организации ООО «ИА МКБ 2», действующей на основании Договора передачи полномочий единоличного исполнительного органа от 05.09.2016 г.

Прилагаемые примечания на страницах 12-44 являются неотъемлемой частью настоящей финансовой отчетности.

Примечания к финансовой отчетности

1 Введение

Основные виды деятельности

Основной деятельностью Общества с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент МКБ 2» (далее – Компания или Ипотечный агент) является приобретение прав (требований) по ипотечным кредитам (далее – права (требования)) для осуществления эмиссий выпуска облигаций с ипотечным покрытием, обслуживания этих выпусков облигаций и осуществления действий, связанных с выпуском, обращением и погашением облигаций с ипотечным покрытием.

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

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

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

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

Компания зарегистрирована в Российской Федерации 03.08.2016 в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 46 г. Москвы.

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

Компания осуществляет деятельность в России.

Основной источник финансирования Компании – размещение облигаций.

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

- оплаты процентов по выпущенным облигациям с ипотечным покрытием владельцам или номинальным держателям данных облигаций;
- погашения, в том числе досрочного, облигаций с ипотечным покрытием в соответствии с условиями выпуска данных облигаций;
- расходов, связанных с обслуживанием ипотечного портфеля и облигаций;
- формирования 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;

- 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 Компании 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 интерпретациям и изменениям, которые могут происходить часто.

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

Развитие ситуации может отличаться от оценки руководства.

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

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

2 Основа подготовки отчетности

Общая часть

Настоящая финансовая отчетность за 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 впервые в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности в редакции, опубликованной Советом по Международным стандартам финансовой отчетности и утвержденной к применению на территории РФ.

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

«Признание отложенных налоговых активов для нерезализованных убытков» – поправки к МСФО (IAS) 12 «Налоги на прибыль»

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

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

В соответствии с поправкой, компании должны раскрывать информацию об изменениях в обязательствах, обусловленных финансовой деятельностью, включая как изменения,

обусловленные денежными потоками, так и изменения, не обусловленные ими (например, в результате колебаний валютных курсов).

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

Ряд новых стандартов, поправок к стандартам и разъяснений еще не вступили в действие по состоянию на 31 декабря 2017 года и не применялись при подготовке данной финансовой отчетности. Из указанных нововведений следующие потенциально могут оказать влияние на отчет о финансовом положении Компании и представление финансовой отчетности. Компания планирует начать применение указанных стандартов, поправок и разъяснений с момента их вступления в действие.

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

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

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

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

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

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

Долевые инструменты, не предназначенные для торговли, могут относиться (без права последующей реклассификации) в категорию оцениваемых по справедливой стоимости через ПСД, при этом доходы или расходы по таким инструментам в дальнейшем не подлежат отражению в отчете о совокупном доходе.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

признание и оценка» (или, в случае досрочного применения, МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты»), не входит в сферу применения МСФО (IFRS) 15 и регулируется соответствующими стандартами.

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

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

• **МСФО (IFRS) 16 «Аренда»**

Данный стандарт не окажет влияния на отчетность Компании.

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

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

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

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

3 Основные принципы учетной политики

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

Финансовые активы

Дата признания

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

Классификация финансовых инструментов

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

- приобретаются или возникают, главным образом, с целью продажи или выкупа в ближайшем будущем;
- являются частью портфеля идентифицируемых финансовых инструментов, управляемых совместно, и по которым в недавнем прошлом существует доказательство извлечения прибыли в краткосрочной перспективе;
- 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.

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

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

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

Последующая оценка прав (требований) и дебиторской задолженности

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

Обесценение активов

На каждую отчетную дату Компания оценивает наличие объективных признаков обесценения финансового актива или группы финансовых активов. Финансовый актив или Компания финансовых активов условно определяются как обесцененные тогда, и только тогда, когда существует объективное свидетельство обесценения в результате одного или более событий, произошедших после первоначального признания актива (произошедший «случай наступления

3 Основные принципы учетной политики (продолжение)

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.

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.

3 Основные принципы учетной политики (продолжение)

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;
- 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 степени вероятности потребуются отток ресурсов, заключающих в себе будущие экономические выгоды, и которые можно оценить с достаточной степенью надежности.

Процентные доходы и расходы и административные расходы

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

При расчете учитываются все договорные условия по финансовому инструменту (например, право на досрочное погашение) и комиссионные или дополнительные расходы, непосредственно связанные с инструментом, которые являются неотъемлемой частью эффективной процентной ставки, но не учитываются будущие убытки по кредитам. Балансовая стоимость финансового актива или финансового обязательства корректируется в случае пересмотра Компанией оценок платежей или поступлений. Скорректированная балансовая стоимость рассчитывается на основании первоначальной эффективной процентной ставки, а изменение балансовой стоимости отражается как процентные доходы или расходы.

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

Административные расходы признаются на момент оказания соответствующей услуги.

Операции в иностранной валюте

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

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

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

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

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

По состоянию на 31 декабря 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.

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;
- I. 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 период с 01.01.2017 г. по 31.12.2017 г.</i>	<i>За период с 03.08.2016 г. по 31.12.2016 г.</i>
Доходы по процентам по правам (требованиям)	456 330	41 315
Доходы по банковским процентам	43 290	2 546
Доходы от первоначального признания обязательств	-	814 695
Итого	499 620	858 556

6 Процентные расходы

	<i>За период с 01.01.2017 г. по 31.12.2017 г.</i>	<i>За период с 03.08.2016 г. по 31.12.2016 г.</i>
Расходы по процентам по облигациям	302 117	26 827
Расходы по процентам по кредитам	108 616	1 687
Амортизация дохода от признания обязательств	117 676	-
Итого	528 409	28 514

7 Прочие доходы

	<i>За период с 01.01.2017 г. по 31.12.2017 г.</i>	<i>За период с 03.08.2016 г. по 31.12.2016 г.</i>
Доходы от пени по правам (требованиям)	2 765	7
Итого	2 765	7

8 Административные расходы

	<i>За период с 01.01.2017 г. по 31.12.2017 г.</i>	<i>За период с 03.08.2016 г. по 31.12.2016 г.</i>
Услуги сервисного агента	16 909	0
Бухгалтерские услуги	2 574	194
Управленческие услуги	1 802	1 877
Услуги расчетного агента	1 416	0
Услуги специализированного депозитария	939	86
Услуги резервного сервисного агента	898	0
Аудиторские услуги	445	70
Услуги по изготовлению электронных ключей	206	0
Услуги представителя владельцев облигаций	120	0
Услуги биржи	100	933

Расходы на услуги банков	98	30
Услуги по обслуживанию сайта	86	0
Услуги резервного спец. депозитария	72	0
Услуги по хранению сертификата и учету ценных бумаг	33	1 324
Госпошлины	0	200
Прочие административные расходы	24	5 223
Итого	25 722	9 937

9 Налог на прибыль

Российские юридические лица обязаны самостоятельно подавать налоговые декларации. Ставка налога на прибыль, кроме дохода по государственным ценным бумагам, составляла 20% в 2017 и 2016 годах. Ставка налога на процентный доход по государственным и ипотечным ценным бумагам составляла 15% для плательщиков 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>На 31.12.2017 г.</i>	<i>На 31.12.2016 г.</i>
Денежные средства на текущих счетах в российских банках	366 716	238 832
Итого	366 716	238 832

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 в размере 159 860 тыс. рублей (на 31.12.2016 г. – 206 867 тыс.руб.) представлены неснижаемыми остатками на корреспондентских счетах в российских банках, и являются обеспеченными в рамках сделок российской секьюритизации ипотечных кредитов Компании.

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

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

	<i>На 31.12.2017 г.</i>	<i>На 31.12.2016 г.</i>
Права (требования) (штук)	1 208	1 492
В т. ч. права (требования) с задержкой уплаты аннуитетных платежей более 90 дней (штук)	8	0

Права (требования) включают в себя следующие позиции:

	<i>На 31.12.2017 г.</i>	<i>На 31.12.2016 г.</i>
Долгосрочные права (требования)	2 680 861	3 726 464
Краткосрочные права (требования)	178 654	212 683
Итого	2 859 515	3 939 147

Долгосрочные права (требования)

	<i>На 31.12.2017 г.</i>	<i>На 31.12.2016 г.</i>
Права (требования)- со сроком погашения от 1 года до 5 лет	197 466	111 102
Права (требования)- со сроком погашения свыше 5 лет	2 483 395	3 615 362
Итого	2 680 861	3 726 464

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

	<i>На 31.12.2017 г.</i>	<i>На 31.12.2016 г.</i>
Права (требования)- с просроченным сроком погашения	-	-
Права (требования)- со сроком погашения до 1 года	1 917	1 579
Права (требования)- текущая часть долгосрочных прав (требований) - со сроком погашения от 1 года до 5 лет	11 428	5 608
Права (требования)- текущая часть долгосрочных прав (требований) - со сроком погашения свыше 5 лет	143 725	182 488
Итого	157 070	189 675

Проценты к получению по правам (требованиям)

	<i>На 31.12.2017 г.</i>	<i>На 31.12.2016 г.</i>
Проценты к получению - с непросроченным сроком	19 346	22 816
проценты к получению - с просроченным сроком до 1 года	2 238	192
Проценты к получению - с просроченным сроком более 1 года	-	-
Итого	21 584	23 008

Движение по ипотечным правам (требованиям)

Остаток на начало года	<i>За период с 01.01.2017 г. по 31.12.2017 г.</i>	<i>За период с 03.08.2016 г. по 31.12.2016 г.</i>
Долгосрочные права (требования)	3 726 464	-
Краткосрочные права (требования)	189 675	-
Итого	3 916 139	-

Движение прав (требований) за год

Поступление прав (требований)	-	4 015 269
Погашение прав (требований) и продажа прав (требований) по обратному выкупу	(1 078 208)	(99 130)
Итого	(1 078 208)	3 916 139

Остаток на конец года

Долгосрочные права (требования)	2 680 861	3 726 464
Краткосрочные права (требования)	157 070	189 675
Итого	2 837 931	3 916 139

Движение процентов к получению по правам (требованиям)

	<i>За период с 01.01.2017 г. по 31.12.2017 г.</i>	<i>За период с 03.08.2016 г. по 31.12.2016 г.</i>
Остаток на начало года	23 008	-
Начислено за период	456 330	41 316
Погашено за период	(456 284)	(18 308)
Реализация процентов по обратному выкупу	(1 470)	-
Остаток на конец года	21 584	23 008

Концентрация прав (требований)

По состоянию на 31 декабря 2017 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>На 31.12.2017 г.</i>	<i>На 31.12.2016 г.</i>
Обеспечение по правам (требованиям)	7 900 405	9 859 992

Полученные обеспечения по правам (требованиям) не переоценивались.

Обесценение прав (требований)

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

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

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

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

Классификация ипотечных прав (требований) по срокам погашения**По состоянию на 31.12.2017**

Права (требования) – номинальная стоимость	157 070	197 466	2 483 395	2 837 931
Права (требования) – проценты по правам (требованиям)	21 584	-	-	21 584
Итого дебиторская задолженность по правам (требованиям)	178 654	197 466	2 483 395	2 859 515

По состоянию на 31.12.2016

Права (требования) – номинальная стоимость	189 675	111 102	3 615 362	3 916 139
Права (требования) – проценты по правам (требованиям)	23 008	-	-	23 008
Итого дебиторская задолженность по правам (требованиям)	212 683	111 102	3 615 362	3 939 147

13 Прочие краткосрочные активы

	<i>На 31.12.2017 г.</i>	<i>На 31.12.2016 г.</i>
Авансы, выданные поставщикам	1 022	965
Итого прочих активов	1 022	965

Движение по прочим краткосрочным активам по правам (требованиям)

Остаток на начало года	<i>За период с 01.01.2017 г. по 31.12.2017 г.</i>	<i>За период с 03.08.2016 г. по 31.12.2016 г.</i>
Дебиторская задолженность по погашенным правам (требованиям)	-	-
Дебиторская задолженность по погашенным процентам	-	-
Дебиторская задолженность по погашенным пеням	-	-
Дебиторская задолженность по прочим погашенным расчетам с правами (требованиями)	-	-
Итого	-	-

Движение прочих краткосрочных активов за год

Погашение прав (требований) по отчету сервисного агента	1 064 983	99 130
Погашение процентов по отчету сервисного агента	456 284	18 308
Погашение пеней по отчету сервисного агента	2 765	7
Погашение прочих расчетов по правам (требованиям) по отчету сервисного агента	-	-
Поступление денежных средств по погашению прав (требований)	(1 064 983)	(99 130)
Поступление денежных средств по процентам по правам (требованиям)	(456 284)	(18 308)
Поступление денежных средств по пеням по правам (требованиям)	(2 765)	(7)
Поступление денежных средств по прочим расчетам по правам (требованиям)	-	-
Итого	-	-
Остаток на конец года		

Дебиторская задолженность по погашенным правам (требованиям)	-	-
Дебиторская задолженность по процентам по правам (требованиям)	-	-
Дебиторская задолженность по пеням по правам (требованиям)	-	-
Дебиторская задолженность по прочим расчетам по правам (требованиям)	-	-
Итого	-	-

14 Облигации выпущенные и долгосрочные кредиты

В отчетном периоде Компания имела неконвертируемые документарные процентные жилищные облигации (ГРН 4-01-00302-R, дата регистрации 17.11.2016г.) с ипотечным покрытием на предъявителя с обязательным централизованным хранением, с возможностью досрочного погашения по требованию владельцев Облигаций и по усмотрению Компании.

	<i>На 31.12.2017 г.</i>	<i>На 31.12.2016 г.</i>
Долгосрочные облигации	2 214 836	3 139 118
Текущая часть долгосрочных облигаций	157 070	189 266
Проценты к оплате по облигациям	15 843	26 827
Долгосрочные кредиты	230 669	210 048
Итого	2 618 418	3 565 259
<i>Движение по облигациям выпущенным</i>		
Остаток на начало года	<i>За период с 01.01.2017 г. по 31.12.2017 г.</i>	<i>За период с 03.08.2016 г. по 31.12.2016 г.</i>
Долгосрочные облигации	3 139 118	-
Текущая часть долгосрочных облигаций	189 266	-
Итого	3 328 384	-
<i>Движение облигаций, выпущенных за год</i>		
Выпуск облигаций	-	3 328 384
Выплаты по облигациям	(956 478)	-
Итого	(956 478)	3 328 384
Остаток на конец года		
Долгосрочные облигации	2 214 836	3 139 118
Текущая часть долгосрочных облигаций	157 070	189 266
Итого	2 371 906	3 328 384

Движение процентов к оплате по облигациям выпущенным

	<i>За период с 01.01.2017 г. по 31.12.2017 г.</i>	<i>За период с 03.08.2016 г. по 31.12.2016 г.</i>
Остаток на начало года	26 827	-
Начислено за период	302 117	26 827
Выплачено за период	(313 101)	-
Остаток на конец года	15 843	26 827

Классификация по видам облигаций выпущенных**По состоянию на 31.12.2017**

Жилищные облигации с ипотечным покрытием

Срок погашения	Ставка купона, %	Количество облигаций, шт.	Номинал единицы, руб.	Номинальная стоимость, тыс. руб.	Проценты по облигациям	Итого стоимость, тыс. руб.
07.12.2043	10,15%	3 328 384	858,55	2 371 906	15 843	2 387 749
				2 371 906	15 843	2 387 749

По состоянию на 31.12.2016

Жилищные облигации с ипотечным покрытием

Срок погашения	Ставка купона, %	Количество облигаций, шт.	Номинал единицы, руб.	Номинальная стоимость, тыс. руб.	Проценты по облигациям	Итого стоимость, тыс. руб.
07.12.2043	10,15%	3 328 384	1 000,00	3 328 384	26 827	3 355 211
				3 328 384	26 827	3 355 211

Кредиты выданные**По состоянию на 31.12.2017**

Кредит б/н от 01.12.2016 г.

Кредит б/н от 02.12.2016 г.

Кредит б/н от 18.10.2016 г.

Срок погашения	Ставка процентов %	Сумма кредита на дату выдачи	Сумма задолженности, тыс. руб.
07.12.2043	7,5%	42 980	47 884
07.12.2043	7,5% + плавающая (переменная) плата	164 110	182 785
07.12.2043	7,5%	1 271	0
			230 669

Кредиты выданные**По состоянию на 31.12.2016**

Кредит б/н от 01.12.2016 г.

Кредит б/н от 02.12.2016 г.

Кредит б/н от 18.10.2016 г.

Срок погашения	Ставка процентов %	Сумма кредита на дату выдачи	Сумма задолженности, тыс. руб.
07.12.2043	7,5%	42 980	43 334
07.12.2043	7,5% + плавающая (переменная) плата	164 110	165 417
07.12.2043	7,5%	1 271	1 297
			210 048

15 Уставный капитал

Общество с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент МКБ 2» является компанией со 100% иностранными инвестициями. Уставный капитал Компании составляет 10 тыс. рублей. Учредителю I, ШТИХТИНГ МОГИДЖ РУР1, фонду, учрежденному в соответствии с законодательством королевства Нидерландов (регистрационный номер 34256329), принадлежит доля 50 процентов, что составляет 5 тыс. рублей. Учредителю II, ШТИХТИНГ МОГИДЖ РУР2, фонду, учрежденному в соответствии с законодательством королевства Нидерландов (регистрационный номер 34256330), принадлежит доля 50 процентов, что составляет 5 тыс. рублей. По состоянию на 31.12.2017 г. уставный капитал полностью оплачен в денежной форме.

16 Анализ по сегментам деятельности

В настоящее время Компания осуществляет свою деятельность в одном операционном сегменте – приобретение прав (требований), в т. ч. удостоверенных закладными для осуществления выпуска облигаций с ипотечным покрытием, обслуживания этого выпуска 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.

17 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 МОГИДЖ РУР1	Нидерланды	Договор о создании ООО «ИА МКБ 2» от 13.07.2016 г.
ШТИХТИНГ МОГИДЖ РУР2	Нидерланды	Договор о создании ООО «ИА МКБ 2» от 13.07.2016 г.
Общество с ограниченной ответственностью "ТМФ РУС"	Россия	Договор передачи полномочий единоличного исполнительного органа Компании от 05.09.2016 г.
Общество с ограниченной ответственностью "РМА СЕРВИС"	Россия	Договор об оказании услуг по ведению бухгалтерского и налогового учета от 05.09.2016 г.
Шарп Данара Сундетовна	Россия	Договор об оказании услуг по ведению бухгалтерского и налогового учета от 05.09.2016 г.
Королев Андрей Юрьевич	Россия	Учредительный договор ШТИХТИНГ МОГИДЖ РУР1 от 13.07.2017 г., Учредительный договор ШТИХТИНГ МОГИДЖ РУР2 от 13.07.2017 г., Договор передачи полномочий единоличного исполнительного органа Компании от 05.09.2016 г.
Песу Юсси Самули	Россия	Договор передачи полномочий единоличного исполнительного органа

Компании от 05.09.2016г.

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

	<i>На 31.12.2017 г.</i>	<i>На 31.12.2016 г.</i>
Кредиторская задолженность	45	325
Кредиты	230 669	210 048

Доходы (расходы) по связанным сторонам за отчетные год, следующие:

	<i>За период с 01.01.2017 г. по 31.12.2017 г.</i>	<i>За период с 03.08.2016 г. по 31.12.2016 г.</i>
Расходы на управленческие услуги	(1 802)	(1 877)
Расходы на бухгалтерские услуги	(2 574)	(194)
Расходы по процентам по кредитам	(108 616)	(1 687)
Доходы от первоначального признания обязательств	-	814 695
Амортизация дохода от первоначального признания обязательств	(117 676)	-
Итого	(230 668)	810 937

18 Вознаграждения управленческому персоналу

Ключевой управленческий персонал не предусмотрен уставом Компании.

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

19 Управление финансовыми рисками

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

Политика и процедуры по управлению рисками

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

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

Страновые риски

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

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

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

Отраслевые риски

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

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 зкладными, 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 на 31.12.2017г. 3 387 113 тыс. руб. (на 31.12.2016 г. - 4 385 811 тыс.руб.).

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

Компания приобретает права (требования) по кредитам, предоставленным для приобретения и строительства жилой недвижимости, которые удовлетворяют установленным требованиям. Все права (требования) обеспечены залогом жилой недвижимости. Требования к приобретаемым правам (требованиям) включают соответствие интервалу текущего значения коэффициента соотношения суммы ипотечного кредита к сумме стоимости обеспечения, что подтверждается независимой оценкой.

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

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

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

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

Валютный риск

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

Риск изменения процентных ставок

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

Для управления риском изменения процентных ставок Компания:

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

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

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

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 г. Компания в целом не была подвержена значительному ценовому риску.

Риск досрочного погашения

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

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).

Компания является специализированной коммерческой организацией, 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 и процентов по субординированному кредиту, 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 старшему классу облигаций является переменная (плавающая) ставка по младшему классу, которая рассчитывается расчетным агентом таким образом, чтобы выплатить по младшему классу весь остаток процентных поступлений (так называемая избыточная доходность) после выплаты купонов по старшему классу облигаций и расходов сторон, сопровождающих сделку.

Учитывая специфику деятельности Компании, снижение величины процентных доходов по активам, вследствие влияния досрочных погашений финансовых вложений, отразится исключительно на выплате плавающей ставки по обязательствам Компании.

В связи с вышеизложенным, Компания в целом не подвержено риску досрочного погашения.

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 2017 г. может быть представлена следующим образом:

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>
Активы				
Денежные средства и их эквиваленты	526 576	-	-	526 576
Права (требования), в т. ч. удостоверенные залладными	178 654	197 466	2 483 395	2 859 515
Итого активы	705 230	197 466	2 483 395	3 386 091
Обязательства				
Долгосрочные кредиты	47 884	-	182 785	230 669
Облигации выпущенные	172 913	197 466	2 017 370	2 387 749
Кредиторская задолженность	319	-	-	319
Итого обязательств	221 116	197 466	2 200 155	2 618 737
Чистая позиция	484 114	-	283 240	767 354

По состоянию на 31.12.2016

	<i>До 1 года</i>	<i>От 1 года до 5 лет</i>	<i>Свыше 5 лет</i>	<i>Итого</i>
Активы				
Денежные средства и их эквиваленты	445 699			445 699
Права (требования), в т. ч. удостоверенные закладными	212 683	111 102	3 615 362	3 939 147
Итого активы	658 382	111 102	3 615 362	4 384 846
Обязательства				
Долгосрочные кредиты			210 048	210 048
Облигации выпущенные	216 093	111 102	3 028 016	3 355 211
Кредиторская задолженность	430			430
Итого обязательства	216 523	111 102	3 238 064	3 565 689
Чистая позиция	441 859	-	377 298	819 157

20 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.

21 Справедливая стоимость финансовых инструментов

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

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

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

На 31.12.2017г.

активы/обязательства	уровень 1	уровень 2	уровень 3	итого
Активы, справедливая стоимость которых раскрывается:				
Денежные средства и их эквиваленты	-	-	366 716	366 716
Денежные средства, ограниченные к использованию	-	-	159 860	159 860
Права (требования), в т. ч. удостоверенные залладными	-	-	2 859 515	2 859 515
Итого активы на 31.12.2017	-	-	3 386 091	3 386 091
Обязательства, справедливая стоимость которых раскрывается:				
Облигации выпущенные	2 387 749	-		2 387 749
Кредиты полученные	-	-	230 669	230 669
Кредиторская задолженность			319	319
Итого обязательства на 31.12.2017	2 387 749	-	230 988	2 618 737

На 31.12.2016г.

активы/обязательства	уровень 1	уровень 2	уровень 3	итого
Активы, справедливая стоимость которых раскрывается:				
Денежные средства и их эквиваленты	-	-	238 832	238 832
Денежные средства, ограниченные к использованию	-	-	206 867	206 867
Права (требования), в т. ч. удостоверенные залладными	-	-	3 939 147	3 939 147
Итого активы на 31.12.2016	-	-	4 384 846	4 384 846
Обязательства, справедливая стоимость которых раскрывается:				
Облигации выпущенные	3 357 208	-		3 357 208
Кредиты полученные	-	-	210 048	210 048
Кредиторская задолженность			430	430
Итого обязательства на 31.12.2016	3 357 208	-	210 478	3 567 686

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)
Финансовые активы:			
Денежные средства и их эквиваленты	366 716	366 716	-
Денежные средства, ограниченные к использованию	159 860	159 860	-
Права (требования), в т. ч. удостоверенные залладными	2 859 515	2 859 515	-
Итого активы на 31.12.2017	3 386 091	3 386 091	-
Финансовые обязательства:			
Облигации выпущенные	2 387 749	2 453 413	65 664
Кредиты полученные	230 669	230 669	-
Кредиторская задолженность	319	319	-
Итого обязательства на 31.12.2017	2 618 737	2 684 401	65 664
31 декабря 2016 года	балансовая стоимость	справедливая стоимость	непризнанный доход/(расход)
Финансовые активы:			
Денежные средства и их эквиваленты	238 832	238 832	-
Денежные средства, ограниченные к использованию	206 867	206 867	-
Права (требования), в т. ч. удостоверенные залладными	3 939 147	3 939 147	-
Итого активы на 31.12.2016	4 384 846	4 384 846	-
Финансовые обязательства:			
Облигации выпущенные	3 355 211	3 357 208	1 997
Кредиты полученные	210 048	210 048	-
Кредиторская задолженность	430	430	-
Итого обязательства на 31.12.2016	3 565 692	3 567 686	1 997

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 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.

22 События, произошедшие после отчетной даты

07 марта 2018 г. Компания осуществила следующие выплаты по выпущенным облигациям:

Часть номинальной стоимости в размере 402 667 896,32 руб.;

Купонный доход в размере 59 378 370,56 руб.

Иных событий, в течение периода с 01 января по 24 апреля 2018 года, без знания о которых для пользователей финансовой отчетности была бы невозможна достоверная оценка финансового состояния, движения денежных средств или результатов деятельности Компании, не происходило.