

**Общество с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент
Возрождение 5»**

**Финансовая отчетность за 2018 год
и аудиторское заключение независимого аудитора.**

Содержание

ЗАЯВЛЕНИЕ ОБ ОТВЕТСТВЕННОСТИ РУКОВОДСТВА	3
АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА	4
Отчет о прибыли и убытке и прочем совокупном доходе	8
Отчет о финансовом положении	9
Отчет об изменениях в собственном капитале	10
Отчет о движении денежных средств	11
Примечания к финансовой отчетности	12
1 Введение	12
2 Основа подготовки отчетности	14
3 Основные принципы учетной политики	17
4 Существенные учетные суждения и оценки	22
5 Процентные доходы	23
6 Процентные расходы	23
7 Прочие доходы	24
Прочие расходы	24
8 Административные расходы	24
9 Налог на прибыль	24
10 Денежные средства и их эквиваленты	25
11 Средства с ограниченным правом использования	25
12 Права (требования), в т. ч. удостоверенные залладными	25
13 Прочие краткосрочные активы	29
14 Долгосрочные облигации и долгосрочные кредиты	30
15 Уставный капитал	34
16 Анализ по сегментам деятельности	34
17 Операции со связанными сторонами	34
18 Вознаграждения управленческому персоналу	36
19 Управление финансовыми рисками	36
20 Условные обязательства	43
21 Справедливая стоимость финансовых инструментов	43
23 События, произошедшие после отчетной даты	46

**ЗАЯВЛЕНИЕ ОБ ОТВЕТСТВЕННОСТИ РУКОВОДСТВА
ЗА ПОДГОТОВКУ И УТВЕРЖДЕНИЕ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД,
ЗАВЕРШИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2018 ГОДА**

Руководство Общества отвечает за подготовку финансовой отчетности, достоверно отражающей во всех существенных аспектах финансовое положение Общества по состоянию на 31 декабря 2018 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 Общество 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 Обществе;
- ☐ поддержание системы бухгалтерского учета, позволяющей в любой момент подготовить с достаточной степенью точности информацию о финансовом положении Общества и обеспечить соответствие финансовой отчетности требованиям МСФО;
- ☐ обеспечение соответствия бухгалтерского учета требованиям национального законодательства и стандартам бухгалтерского учета Российской Федерации, в которой расположено Общество;
- ☐ принятие мер в пределах своей компетенции для обеспечения сохранности активов Общества; и
- ☐ предотвращение и выявление фактов мошенничества и прочих злоупотреблений.

Финансовая отчетность за год, завершившийся 31 декабря 2018 года, была утверждена «12» апреля 2019 года и подписана от имени уполномоченного представителя управляющей организации Общества:




Белая Оксана Юрьевна

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

«12» апреля 2019 года

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Участникам ООО «ИАВ 5»,
ООО «ТМФ РУС» - управляющей организации ООО «ИАВ 5»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой финансовой отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент Возрождение 5» (сокращенное наименование: ООО «ИАВ 5», ОГРН 5167746203257; место нахождения: 125171, Российская Федерация, г. Москва, Ленинградское шоссе, дом 16А, строение 1, этаж 8, комната 41), состоящей из:

- отчета о финансовом положении на 31 декабря 2018 г.,
- отчета о прибыли и убытке и прочем совокупном доходе за 2018 г.,
- отчета об изменениях в собственном капитале за 2018 г.,
- отчета о движении денежных средств за 2018 г.,
- примечаний к финансовой отчетности, включая принципы учетной политики и прочую пояснительную информацию.

По нашему мнению, прилагаемая годовая финансовая отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение ООО «ИАВ 5» по состоянию на 31 декабря 2018 года, а также результаты его деятельности и движение денежных средств за год, закончившийся на эту дату, 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, Кодексом профессиональной этики аудиторов, действующими в Российской Федерации, а также в соответствии с Кодексом этики профессиональных бухгалтеров, разработанным 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.

Резервы под ожидаемые кредитные убытки по правам (требованиям), в том числе удостоверенным залладными

Учитывая, что годовая финансовая отчетность ООО «ИАВ 5» формируется с использованием оценочных значений, и это область повышенного риска существенного искажения отчетности, ключевым вопросом аудита мы определили резервы под ожидаемые кредитные убытки по правам (требованиям), в том числе удостоверенным залладными.

В связи с существенной долей прав (требований) в активах годовой финансовой отчетности на конец отчетного периода мы рассматриваем оценку методологии расчета ожидаемых кредитных убытков, разработанной ООО «ИАВ 5» в соответствии с МСФО (IFRS) 9 для формирования резерва по правам (требованиям), в том числе удостоверенным залладными, как значимый вопрос аудита.

На каждую отчетную дату ООО «ИАВ 5» оценивает наличие признаков значительного увеличения кредитного риска финансовых инструментов с даты первоначального признания, а также наличие признаков обесценения. Достаточность уровня резерва под ожидаемые кредитные убытки является ключевой областью суждения руководства ООО «ИАВ 5». Информация о подходах руководства ООО «ИАВ 5» к оценке и управлению кредитным риском представлена в Примечании 3 «Основные принципы учетной политики», Примечании 4 «Существенные учетные суждения и оценки», Примечании 12 «Права (требования), в т.ч. удостоверенные залладными» и Примечании 19 «Управление финансовыми рисками» к годовой финансовой отчетности за 2018 год.

На 31 декабря 2018 года резервы под ожидаемые кредитные убытки ООО «ИАВ 5» не создавались.

В рамках наших аудиторских процедур мы проанализировали методологические подходы ООО «ИАВ 5» к оценке ожидаемых кредитных убытков на предмет их соответствия требованиям МСФО (IFRS) 9; значительные допущения, используемые ООО «ИАВ 5» при построении модели оценки ожидаемых кредитных убытков, включая статистику убытков за прошлые периоды; достаточность раскрытия информации в финансовой отчетности.

Признание и оценка прав (требований), в том числе удостоверенных залладными, и долгосрочных облигаций

В связи с тем, что балансовая стоимость прав (требований), в том числе удостоверенных залладными, составляет 89% от общего объема активов ООО «ИАВ 5», а долгосрочные облигации составляют 75% от общего объема обязательств ООО «ИАВ 5», а также в связи с тем, что их балансовая стоимость может колебаться в зависимости от допущений, используемых ООО «ИАВ 5» при оценке будущих ожидаемых потоков, мы определили данный вопрос в качестве ключевого вопроса нашего аудита.

В рамках наших аудиторских процедур мы проанализировали суждения руководства ООО «ИАВ 5» в отношении оценки будущих потоков, провели оценку исходных данных, используемых для расчета балансовой стоимости прав (требований) и долгосрочных облигаций, рассмотрели раскрытия информации в финансовой отчетности на предмет полноты и соответствия требованиям Международных стандартов финансовой отчетности.

Прочая информация

Руководство несет ответственность за прочую информацию. Прочая информация включает информацию, содержащуюся в годовом отчете ООО «ИАВ 5» за 2018 год, ежеквартальном отчете эмитента ООО «ИАВ 5» за 2 квартал 2019 года, но не включает годовую финансовую отчетность и наше аудиторское заключение о ней. Годовой отчет ООО «ИАВ 5» за 2018 год и ежеквартальный отчет эмитента ООО «ИАВ 5» за 2 квартал 2019 года, предположительно, будут нам представлены 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 при ознакомлении с годовым отчетом ООО «ИАВ 5» за 2018 год и ежеквартальным отчетом эмитента ООО «ИАВ 5» за 2 квартал 2019 года, на основании проведенной нами работы мы придем к выводу о том, что такая прочая информация содержит существенное искажение, мы должны довести это до сведения руководства.

Ответственность руководства аудируемого лица за годовую финансовую отчетность

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной годовой финансовой отчетности в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности, и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки указанной 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.

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:

- а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой финансовой отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;
- б) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля аудируемого лица;
- в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность бухгалтерских оценок и соответствующего раскрытия информации, подготовленного руководством аудируемого лица;

г) 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;

д) проводим оценку представления годовой финансовой отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая финансовая отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с руководством ООО «ИАВ 5», 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 руководству аудируемого лица заявление о том, что мы соблюдали все соответствующие этические требования в отношении независимости и информировали этих лиц обо всех взаимоотношениях и прочих вопросах, которые можно обоснованно считать оказывающими влияние на независимость аудитора, а в необходимых случаях – о соответствующих мерах предосторожности.

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

Руководитель аудиторского задания, по результатам которого составлено аудиторское заключение независимого аудитора, - Ю.А. Собко (квалификационный аттестат № 02-000168 от 25.04.2012, срок действия не ограничен).

Руководитель Департамента
банковского аудита и МСФО кредитных организаций
ООО «Интерком-Аудит БКР»

(квалификационный аттестат аудитора
№02-000030 от 15.11.2011, срок действия не ограничен)



Е. В. Коротких

Аудиторская организация:

Общество с ограниченной ответственностью «Интерком-Аудит БКР» (ООО «Интерком-Аудит БКР»), ОГРН 1067746150251;

125040, г. Москва, 3-я ул. Ямского поля, д. 2, корп. 13, этаж 7, помещение XV, комната 26;

член саморегулируемой организации аудиторов: Ассоциация «Содружество»,

ОРНЗ 11606072657

«16» апреля 2019 года

Отчет о прибыли и убытке и прочем совокупном доходе*(в тысячах российских рублей)*

	<i>Примечания</i>	<i>01.01.2018- 31.12.2018</i>	<i>12.10.2016- 31.12.2017</i>
Процентные доходы	5	358 410	354 816
Процентные расходы	6	(368 426)	(307 482)
Чистые процентные доходы (расходы)		(10 016)	47 334
Прочие доходы	7	387	272 220
Прочие расходы	7	(12 270)	(183 039)
Прочие доходы (расходы)		(11 883)	89 181
Административные расходы	8	(9 982)	(40 164)
Прибыль (убыток) до налогообложения		(31 881)	96 351
Текущий налог на прибыль		-	-
Чистая прибыль (убыток)		(31 881)	96 351
Прочий совокупный доход/(расход)		-	-
Итого совокупный доход/(расход) за период		(31 881)	96 351

Финансовая отчетность была одобрена к выпуску 12 апреля 2019 года.


 Белая Оксана Юрьевна



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

Прилагаемые примечания на страницах 12-46 являются неотъемлемой частью настоящей финансовой отчетности.



Отчет о финансовом положении*(в тысячах российских рублей)*

	<i>Примечания</i>	<i>на 31.12.2018</i>	<i>на 31.12.2017</i>
АКТИВЫ			
Денежные средства и их эквиваленты	10	140 453	254 591
Денежные средства, ограниченные к использованию	11	84 316	244 558
Права (требования), в т. ч. удостоверенные залладными	12	1 888 491	3 422 853
Прочие краткосрочные активы	13	5 876	10 568
Итого активы		2 119 136	3 932 570
КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Обязательства			
Долгосрочные кредиты	14	514 743	674 353
Долгосрочные облигации	14	1 539 594	3 161 346
Кредиторская задолженность		319	510
		2 054 656	3 836 209
Собственный капитал			
Уставный капитал	15	10	10
Нераспределенная прибыль		64 470	96 351
Итого собственный капитал		64 480	96 361
Итого капитал и обязательства		2 119 136	3 932 570

Финансовая отчетность была одобрена к выпуску 12 апреля 2019 года.


 Белая Оксана Юрьевна



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

Прилагаемые примечания на страницах 12-46 являются неотъемлемой частью настоящей финансовой отчетности.

Отчет об изменениях в собственном капитале

(в тысячах российских рублей)

	Уставный капитал	Нераспределенная прибыль	Итого собственный капитал
Остаток по состоянию на 31 декабря 2017 г.	10	96 351	96 361
Совокупный доход (расход) за 2018 г.	-	(31 881)	(31 881)
Остаток по состоянию на 31 декабря 2018 г.	10	64 470	64 480

Финансовая отчетность была одобрена к выпуску 12 апреля 2019 года.


 Белая Оксана Юрьевна

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

Прилагаемые примечания на страницах 12-46 являются неотъемлемой частью настоящей финансовой отчетности.

Отчет о движении денежных средств

(в тысячах российских рублей)

	01.01.2018- 31.12.2018	12.10.2016- 31.12.2017
Денежные потоки от операционной деятельности		
Проценты полученные	358 372	368 390
Проценты выплаченные	(357 364)	(307 701)
Приобретение прав (требований)	-	(4 502 744)
Поступления от погашения прав (требований)	1 536 193	1 037 219
Поступления по обратному выкупу прав (требований)	2 867	19 508
Прочие доходы полученные	290	181
Прочие расходы оплаченные	(117)	(391)
Административные расходы оплаченные	(9 927)	(39 602)
Чистый денежный поток от операционной деятельности до налога на прибыль	1 530 314	(3 425 140)
Уплаченный налог	-	-
Чистый денежный поток от операционной деятельности	1 530 314	(3 425 140)
Денежные потоки от финансовой деятельности		
Поступление от учредителей (уставный капитал)	-	10
Облигации выпущенные	-	4 099 487
Кредиты полученные	-	674 993
Облигации погашенные	(1 645 084)	(849 561)
Кредиты погашенные	(159 610)	(640)
Чистый денежный поток от финансовой деятельности	(1 804 694)	3 924 289
Чистое увеличение (уменьшение) денежных средств и их эквивалентов	(274 380)	499 149
Денежные и их эквиваленты на начало периода	499 149	-
Денежные средства и их эквиваленты на конец периода	224 769	499 149

Финансовая отчетность была одобрена к выпуску 12 апреля 2019 года.

Белая Оксана Юрьевна

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

Прилагаемые примечания на страницах 12-46 являются неотъемлемой частью настоящей финансовой отчетности.



Примечания к финансовой отчетности

1 Введение

Основные виды деятельности

Основной деятельностью Общества с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент Возрождение 5» (далее – «Общество» или «Ипотечный агент») является приобретение требований по кредитам (займам), обеспеченным ипотекой, и (или) закладными, для осуществления эмиссий выпуска облигаций с ипотечным покрытием, обслуживания этих выпусков облигаций и осуществления действий, связанных с выпуском, обращением и погашением облигаций с ипотечным покрытием.

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

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

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

Органами управления Общества являются:

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

Высшим органом управления Общества является Общее собрание участников Общества.

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

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

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

Юридический адрес Общества: 125171, Российская Федерация, г. Москва, Ленинградское шоссе, дом 16А, строение 1, этаж 8, комната 41.

Общество осуществляет деятельность в России.

Основной источник финансирования Общества – размещение облигаций.

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

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



Для аудиторских
заключений

В соответствии с Уставом основными видами деятельности Общества являются:

- приобретение Портфеля прав (требований);
- выпуск облигаций с ипотечным покрытием;
- начисление процентов по правам (требованиям) в конце каждого отчетного периода в соответствии с отчетами Сервисного агента;
- получение денежных средств по правам (требованиям) в оплату основного долга и начисленных процентов, пеней, включая досрочное погашение задолженности по правам (требованиям);
- начисление процентов по выпущенным облигациям с ипотечным покрытием и их выплата владельцам или номинальным держателям облигаций;
- реализация предмета залога по правам (требованиям) в случае неплатежеспособности заемщика и (или) получение страхового возмещения при наступлении страхового случая по Договору страхования;
- досрочное погашение облигаций;
- вступление в договорные отношения со специализированными организациями в связи с формированием и обслуживанием ипотечного покрытия, выпуском облигаций и их обслуживанием, и другими операциями, связанными с осуществлением уставной деятельности;
- продажа оставшихся непогашенными прав (требований) после погашения всех облигаций;
- другие не запрещенные законодательством Российской Федерации виды деятельности, необходимые для осуществления Обществом эмиссии и исполнения обязательств по облигациям с ипотечным покрытием, а также обеспечения и осуществления деятельности Общества как ипотечного агента.

Условия осуществления финансово-хозяйственной деятельности в Российской Федерации

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 Общества.

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 Общества, и в настоящее время сложно предположить, каким именно будет это влияние. Будущая экономическая и нормативно-правовая ситуация и ее влияние на результаты деятельности Общества могут отличаться от текущих ожиданий руководства. На способность заемщиков погашать задолженность перед Обществом 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 Общества считает, что оно предпринимает надлежащие меры по поддержанию экономической устойчивости Общества в текущих условиях.

2 Основа подготовки отчетности

Общая часть

Настоящая финансовая отчетность за 2018 год, подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности («МСФО»).

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

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

Принципы оценки финансовых показателей

Прилагаемая 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 Общества приняло решение использовать в качестве функциональной валюты российский рубль, так как это наилучшим образом отражает экономическую сущность большинства проводимых Обществом операций и обстоятельств, влияющих на ее деятельность.

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

Заявление о соответствии

Финансовая отчетность подготовлена Обществом 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 2018 года:

- МСФО (IFRS) 9 "Финансовые инструменты"
- МСФО (IFRS) 15 "Выручка по договорам с клиентами" (и Поправки к МСФО (IFRS) 15)
- Поправки к МСФО (IFRS) 2 "Классификация и оценка операций по выплатам на основе акций"
- МСФО (IAS) 40 «Переводы объектов инвестиционной недвижимости»
- КРМСФО (IFRIC) 22 "Операции в иностранной валюте и предоплата возмещения"



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

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

МСФО (IFRS) 9 вступил в силу для отчетных периодов, начинающихся 1 января 2018 г.

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

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

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

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

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

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

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

Финансовые активы были проанализированы на прохождения теста SPPI. МСФО (IFRS) 9 не оказал влияния на изменение классификации финансовых активов и их реклассификацию.

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 применяется к финансовым активам, оцениваемым по амортизируемой стоимости или по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, за исключением инвестиций в долевого инструменты, а также к активам по договору.

В соответствии с МСФО (IFRS) 9, оценочные резервы под ожидаемые кредитные убытки оцениваются 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.

При подготовке настоящей финансовой отчетности, в связи с введением новой, ориентированной на будущее, модели «ожидаемых кредитных убытков», Обществом проанализировано её влияние на результаты своей деятельности, результаты анализа приведены в Примечании 12 настоящей отчетности.

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

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 отчетных периодов, начинающихся 1 января 2018 г.

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.

По оценке Общества, новый стандарт не оказал влияния на финансовую отчетность.

Планируемые, но еще не вступившие в силу, стандарты и интерпретации:

- **МСФО (IFRS) 16 «Аренда»**

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.

МСФО (IFRS) 16 вступает в силу с 1 января 2019 года.

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

3 Основные принципы учетной политики

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

Финансовые активы

Дата признания

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

Классификация и оценка финансовых инструментов

Согласно МСФО 9 классификация при первоначальном признании определяется на основании бизнес-модели, согласно которой управляются данные инструменты:

- инструменты, которые удерживаются с целью получения предусмотренных договором денежных потоков, оцениваются по амортизированной стоимости (далее «АС»);
- инструменты, которые удерживаются с целью получения предусмотренных договором денежных потоков и продажи, классифицируются как оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход (далее - «ССЧПСД»);
- инструменты, которые удерживаются для прочих целей, классифицируются как оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убытки (далее - «ССЧПУ»).

Долговые инструменты

Долговые инструменты, которые соответствуют следующим условиям, должны оцениваться по амортизированной стоимости

- Тестирование бизнес-модели: Финансовый актив удерживается в рамках бизнес-модели, целью которой является удержание финансовых активов для получения предусмотренных договором денежных потоков (а не для продажи активов до наступления срока их погашения по договору с целью реализации изменений справедливой стоимости).
- Тестирование характеристик денежных потоков: Договорные условия финансового актива.
- обуславливают получение в указанные даты денежных потоков, являющихся исключительно платежами в счет основной суммы долга и процентов на непогашенную часть основной суммы долга.

Долговой инструмент, соответствующий условиям тестирования характеристик денежных потоков, должен оцениваться по ССЧПСД, если он удерживается в рамках бизнес-модели, цель которой достигается как путем получения предусмотренных договором денежных потоков, так и путем продажи финансовых активов.

Обесценение финансовых активов

При определении обесценения финансовых активов применяется модель ожидаемых кредитных убытков. Модель ожидаемых кредитных убытков требует учитывать предполагаемые кредитные убытки и их изменения на каждую отчетную дату, чтобы отразить изменения в уровне кредитного риска с даты признания финансовых активов.

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.

ИНТЕРКОМ
АУДИТ

**Для аудиторских
заключений**

Финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости, разделяются на категории:

- *Качественные активы*, не имеющие признаков значительного увеличения кредитного риска с момента первоначального признания и которые не были отнесены к кредитно-обесцененным в момент первоначального признания. По таким инструментам признается доля ожидаемых кредитных убытков, которые возникают вследствие дефолтов, возможных в течение 12 месяцев после отчетной даты;
- *Активы, по которым выявлено значительное увеличение кредитного риска* с момента первоначального признания, но которые не являются кредитно-обесцененными. В отношении таких инструментов создаются резервы под ожидаемые кредитные убытки за весь срок инструмента;
- *Кредитно-обесцененные*, в том числе проблемные и дефолтные активы. Финансовые инструменты оцениваются как обесцененные, когда произошло одно или несколько событий, которые оказывают негативное влияние на предполагаемые будущие денежные потоки этого инструмента (события обесценения). Для финансовых инструментов, которые стали кредитно-обесцененными, признаются ожидаемые кредитные убытки за весь срок.
- *Приобретенные или созданные кредитно-обесцененные активы* Финансовые инструменты, по которым имелись признаки обесценения на момент первоначального признания. По таким активам на отчетную дату признаются только накопленные с момента первоначального признания изменения ожидаемых кредитных убытков за весь срок.

Независимо от способа, с помощью которого оценивается значительное увеличение кредитного риска по финансовому активу с момента первоначального признания, если предусмотренные договором платежи просрочены **более чем на 90 дней**, либо в случае, если расчётная вероятность дефолта превышает пороговую величину, установленную для кредитно-обесцененных активов, применяется опровержимое допущение о том, что *кредитный риск* по финансовому активу значительно увеличился с момента первоначального признания, при этом актив классифицируется в категорию *кредитно-обесцененных активов*.

Подходы для определения величины ожидаемых кредитных убытков.

В целях определения величины ожидаемых кредитных убытков Общество использует общий подход, применяемый ко всем приобретенным правам (требованиям), удостоверенным залладными.

Целью проводимой на отчетную дату оценки является определение вероятностной величины риска наступления дефолта на горизонте 12 месяцев, которая в дальнейшем применяется для определения степени увеличения кредитного риска и оценочного резерва под кредитные убытки.

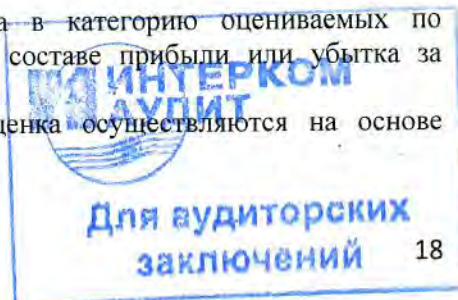
Классификация финансовых инструментов (для сравнительных данных за 2017 год)

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

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

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

- управление активами или обязательствами и их оценка осуществляются на основе справедливой стоимости;



- такой подход полностью или существенно устраняет эффект несоответствия в бухгалтерском учете, который иначе существовал бы; или
- актив или обязательство содержит встроенный производный финансовый инструмент, который существенно изменяет потоки денежных средств, которые при его отсутствии ожидалось бы по договору.

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:

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

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

Последующая оценка прав (требований) и дебиторской задолженности (для сравнительных данных за 2017 год)

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.

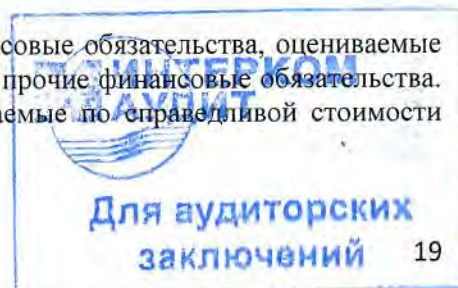
Обесценение активов (для сравнительных данных за 2017 год)

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

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

Финансовые обязательства

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



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

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

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

Взаимозачет активов и обязательств

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

Денежные средства и их эквиваленты

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

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

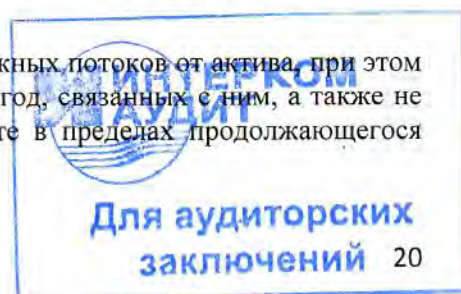
Прекращение признания финансовых активов и обязательств

Финансовые активы

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

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

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



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

Финансовые обязательства

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

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

Резервы

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

Процентные доходы и расходы и административные расходы

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

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

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

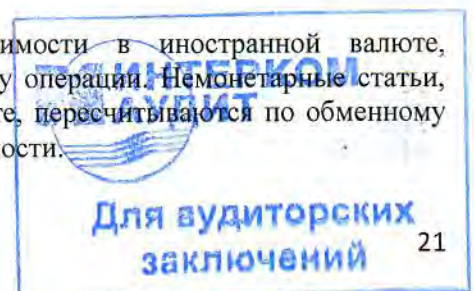
Административные расходы признаются на момент оказания соответствующей услуги.

Операции в иностранной валюте

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

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

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



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

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

По состоянию на 31 декабря 2018 г. официальные валютные курсы, установленные Центральным банком Российской Федерации и использованные для перевода остатков, выраженных в иностранной валюте, составили 69,4706 рублей за 1 доллар США и 79,46065 рублей за 1 евро (31 декабря 2017 г.: 57,6002 рублей за 1 доллар США и 68,8668 рублей за 1 евро).

4 Существенные учетные суждения и оценки

Использование оценок и суждений

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

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

Оценка резерва под ожидаемые кредитные убытки (с 1 января 2018 года)

При оценке ожидаемых кредитных убытков Общество применяет суждения, такие как:

- определение критериев значительного увеличения кредитного риска,
- оценка вероятности дефолта,
- оценка будущих денежных потоков, в том числе от реализации обеспечения,
- оценка влияния макроэкономических параметров.

При оценке ожидаемых кредитных убытков прав (требований) Общество также анализирует влияние следующих факторов:

- объем возникающих просрочек платежей по правам (требованиям) и объем совершаемых Сервисным агентом обратных выкупов таких залдных;
- наличие страхования предмета ипотеки (залога) по правам (требованиям);
- соотношение задолженности и стоимости обеспечения (залога) по правам (требованиям).

Подходы к оценке ожидаемых кредитных убытков описаны в Примечании 3 Основные принципы учетной политики и Примечании 19 Управление финансовыми рисками.

Резерв под обесценение прав (требований) (для сравнительных данных за 2017 год)

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

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



Оценка справедливой стоимости

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

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

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

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

- I. Уровень 1 – Рыночные котировки цен на активном рынке по идентичным активам или обязательствам (без каких-либо корректировок);
- II. Уровень 2 – Модели оценки, в которых существенные для оценки справедливой стоимости исходные данные, относящиеся к наиболее низкому уровню иерархии, являются прямо или косвенно наблюдаемыми на рынке;
- 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. Общество определяет политику и процедуры для периодической оценки справедливой стоимости некотируемых финансовых активов и финансовых обязательств, отражающихся по амортизированной стоимости.

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

5 Процентные доходы

	<u>01.01.2018-31.12.2018</u>	<u>12.10.2016-31.12.2017</u>
Доходы по процентам по правам (требованиям)	347 258	342 873
Доходы по банковским процентам	11 152	11 943
Итого	358 410	354 816

6 Процентные расходы

	<u>01.01.2018-31.12.2018</u>	<u>12.10.2016-31.12.2017</u>
Расходы по процентам по облигациям	(233 282)	(221 714)
Расходы по процентам по кредитам	(135 144)	(85 768)
Итого	(368 426)	(307 482)



7 Прочие доходы

	<i>01.01.2018-31.12.2018</i>	<i>12.10.2016-31.12.2017</i>
Доходы по пени по правам (требованиям)	291	156
Доходы от первоначального признания обязательств по облигациям	-	271 913
Прочее	96	151
Итого	387	272 220

Прочие расходы

	<i>01.01.2018-31.12.2018</i>	<i>12.10.2016-31.12.2017</i>
Эффект от пересчета облигаций по амортизированной стоимости	(12 270)	(183 039)
Итого	(12 270)	(183 039)

8 Административные расходы

	<i>01.01.2018-31.12.2018</i>	<i>12.10.2016-31.12.2017</i>
Услуги сервисного агента	(1 325)	(1 306)
Услуги рейтингового агентства	(1 411)	(13 695)
Бухгалтерские услуги	(1 999)	(1 753)
Управленческие услуги	(1 673)	(2 538)
Услуги расчетного агента	(708)	(767)
Аудиторские услуги	(580)	(474)
Услуги специализированного депозитария	(1 121)	(992)
Услуги резервного сервисного агента	(625)	(616)
Прочие административные расходы	(540)	(18 023)
Итого	(9 982)	(40 164)

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 2018 и 2017 годах. Ставка налога на процентный доход по государственным и ипотечным ценным бумагам составляла 15% для плателей 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:

	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
Денежные средства на текущих счетах в российских банках	140 453	254 591
Итого	140 453	254 591

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

По состоянию на 31 декабря 2018 года Общество оценило кредитный риск в отношении денежных средств и их эквивалентов как низкий. Рассчитанная вероятность дефолта по данным активам стремится к нулю, поэтому резерв под ожидаемые кредитные убытки не создавался.

11 Средства с ограниченным правом использования

Средства с ограниченным правом использования в размере 84 316 тыс. рублей на 31 декабря 2018 г. (на 31 декабря 2017 г.: 244 558 тыс. рублей) представлены неснижаемыми остатками на корреспондентских счетах в российских банках, и являются обеспечением в рамках сделок российской секьюритизации ипотечных кредитов Общества.

По состоянию на 31 декабря 2018 года Общество оценило кредитный риск в отношении денежных средств с ограниченным правом использования как низкий. Рассчитанная вероятность дефолта по данным активам стремится к нулю, поэтому резерв под ожидаемые кредитные убытки не создавался.

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

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

	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
Права (требования) (штук)	1 470	2 299

В т. ч. права (требования) с задержкой уплаты аннуитетных платежей более 90 дней (штук) (далее – «дефолтные залладные») 4 1

Права (требования) включают в себя следующие позиции:

	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
Долгосрочные права (требования)	1 697 541	3 134 007
Краткосрочные права (требования)	190 950	288 846
Итого	1 888 491	3 422 853

Долгосрочные права (требования)

	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
Права (требования)- со сроком погашения от 1 года до 5 лет	289 683	353 034
Права (требования)- сроком погашения свыше 5 лет	1 407 858	2 780 973
Итого	1 697 541	3 134 007



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

	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
Права (требования)- с просроченным сроком погашения	7 166	-
Права (требования)- со сроком погашения до 1 года	17 378	17 757
Права (требования)- текущая часть долгосрочных закладных - со сроком погашения от 1 года до 5 лет	28 198	30 459
Права (требования)- текущая часть долгосрочных прав (требований) - со сроком погашения свыше 5 лет	137 041	239 932
Итого	189 783	288 148

Проценты к получению по правам (требованиям)

	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
Проценты к получению - с непросроченным сроком	-	110
Проценты к получению - с просроченным сроком до 1 года	1 167	588
Проценты к получению - с просроченным сроком более 1 года	-	-
Итого	1 167	698

Движение по основному долгу по правам (требованиям)

	<u>01.01.2018- 31.12.2018</u>	<u>12.10.2016- 31.12.2017</u>
Остаток на начало периода		
Долгосрочные права (требования)	3 134 007	-
Краткосрочные права (требования)	288 148	-
Итого	3 422 155	-

Движение прав (требований) за период

Поступление прав (требований)	-	4 502 744
Погашение прав (требований) и продажа прав (требований) по обратному выкупу	(1 534 831)	(1 080 589)
Итого	(1 534 831)	3 422 155

Остаток на конец периода

Долгосрочные права (требования)	1 697 541	3 134 007
Краткосрочные права (требования)	189 783	288 148
Итого	1 887 324	3 422 155



Движение процентов к получению по правам (требованиям)

	<i>01.01.2018- 31.12.2018</i>	<i>12.10.2016- 31.12.2017</i>
Остаток на начало периода	698	-
Начислено за период	347 258	342 873
Погашено за период	(346 708)	(341 680)
Реализация процентов по обратному выкупу	(81)	(495)
Остаток на конец периода	1 167	698

Концентрация прав (требований)

По состоянию на 31 декабря 2018 г. Общество не имело заемщиков или групп связанных заемщиков, задолженность которых превышала бы 10% от совокупной задолженности по правам (требованиям).

Обеспечения, полученные при покупке прав (требований)

	<i>31.12.2018</i>	<i>31.12.2017</i>
Обеспечение по правам (требованиям)	6 559 377	10 511 109
Полученные обеспечения по правам (требованиям) не переоценивались.		

Обесценение прав (требований)

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

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

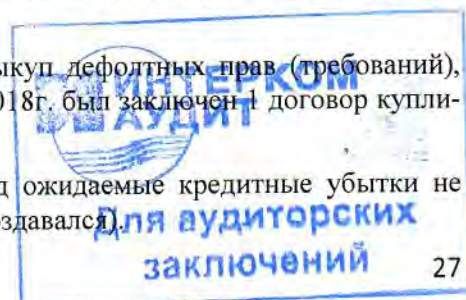
Таким образом, возникновение просрочек по правам (требованиям) не обязательно влечет за собой обесценение прав (требований), т.к. они по-прежнему обеспечены предметом залога и получение убытков от реализации предмета залога в случае существенных просрочек платежей крайне маловероятно.

В соответствии с МСФО (IFRS) 9, при подготовке настоящей финансовой отчетности, в связи с введением новой, ориентированной на будущее, модели «ожидаемых кредитных убытков», Обществом проанализировано влияние следующих факторов на обесценение прав (требований):

- объем возникающих просрочек платежей по правам (требованиям) и объем совершаемых Сервисным агентом обратных выкупов таких залладных;
- наличие страхования предмета ипотеки (залога) по правам (требованиям);
- соотношение остатка ссудной задолженности и стоимости обеспечения (залога) по правам (требованиям).

Сервисным агентом Общества регулярно осуществляется выкуп дефолтных прав (требований), просрочка по которым составляет более 90 дней. В течение 2018г. был заключен 1 договор купли-продажи залладных на общую сумму 2 786 тыс. рублей.

В связи с вышеуказанным на 31 декабря 2018г. резерв под ожидаемые кредитные убытки не создавался (на 31 декабря 2017г. резерв под обесценение не создавался).



Классификация прав (требований) по срокам погашения**На 31 декабря 2018**

Права (требования) - Основной долг

Права (требования) - Проценты по правам (требованиям)

со сроком погашения до 1 года	со сроком погашения от 1 года до 5 лет	со сроком погашения свыше 5 лет	Итого прав (требований)
189 783	289 683	1 407 858	1 887 324
1 167	-	-	1 167
190 950	289 683	1 407 858	1 888 491

На 31 декабря 2017

Права (требования) - Основной долг

Права (требования) - Проценты по правам (требованиям)

со сроком погашения до 1 года	со сроком погашения от 1 года до 5 лет	со сроком погашения свыше 5 лет	Итого прав (требований)
288 148	353 034	2 780 973	3 422 155
698	-	-	698
288 846	353 034	2 780 973	3 422 853



13 Прочие краткосрочные активы

	<i>31.12.2018</i>	<i>31.12.2017</i>
Дебиторская задолженность по правам (требованиям)	4 935	9 593
Авансы, выданные поставщикам	941	975
Итого прочих активов	5 876	10 568

Движение по прочим краткосрочным активам по правам (требованиям)

	<i>01.01.2018- 31.12.2018</i>	<i>12.10.2016- 31.12.2017</i>
Остаток на начало периода		
Дебиторская задолженность по основному долгу по правам (требованиям)	7 254	-
Дебиторская задолженность по процентам	2 338	-
Дебиторская задолженность по пеням	1	-
Итого	9 593	-

Движение по прочим краткосрочным активам

Погашение основного долга по правам (требованиям) по отчету сервисного агента	1 525 701	1 059 958
Погашение процентов по отчету сервисного агента	346 682	341 668
Погашение пеней по отчету сервисного агента	291	156
Поступление денежных средств по основному долгу прав (требований)	(1 528 935)	(1 052 704)
Поступление денежных средств по процентам по правам (требованиям)	(348 106)	(339 330)
Поступление денежных средств по пеням по правам (требованиям)	(291)	(155)
Итого	(4 658)	9 593

Дебиторская задолженность по основному долгу по правам (требованиям)	4 020	7 254
Дебиторская задолженность по процентам по правам (требованиям)	914	2 338
Дебиторская задолженность по пеням по правам (требованиям)	1	1
Итого	4 935	9 593



14 Долгосрчные облигации и долгосрочные кредиты*Долгосрчные облигации*

В отчетном периоде Общество выпустило неконвертируемые документарные процентные жилищные облигации с ипотечным покрытием на предъявителя с обязательным централизованным хранением ГРН 4-01-00324-R от 13.04.2017 г., в количестве 4 100 000 штук, номинальной стоимостью 1 000 рублей каждая и сроком погашения 28.08.2049 г., размещенных по открытой подписке, с возможностью досрочного погашения по требованию владельцев Облигаций и по усмотрению Общества.

	31.12.2018	31.12.2017
Долгосрчные облигации	1 539 594	3 161 346
Итого	1 539 594	3 161 346

Движение по номинальной стоимости долгосрочных облигаций

	01.01.2018-31.12.2018	12.10.2016-31.12.2017
Остаток на начало периода		
Долгосрчные облигации	3 161 565	-
Итого	3 161 565	-

Движение номинальной стоимости облигаций за период

Выпуск облигаций	-	3 828 087
Выплаты по облигациям	(1 645 084)	(849 561)
Эффект от пересчета облигаций по амортизированной стоимости	12 270	183 039
Итого	(1 632 814)	3 161 565

Остаток на конец периода

Долгосрчные облигации	1 528 751	3 161 565
Итого	1 528 751	3 161 565

Движение по процентам к оплате по долгосрочным облигациям

	01.01.2018-31.12.2018	12.10.2016-31.12.2017
Остаток на начало периода	(219)	-
Начислено за период	233 282	221 714
Погашено за период	(222 220)	(221 933)
Остаток на конец периода	10 843	(219)

Долгосрчные кредиты

В отчетном периоде у Общества был заключен один кредитный договор с возможностью досрочного погашения по усмотрению Общества.

	31.12.2018	31.12.2017
Долгосрчные кредиты	514 743	674 353
Итого	514 743	674 353



Движение по основному долгу по кредитам

	<i>01.01.2018-31.12.2018</i>	<i>12.10.2016-31.12.2017</i>
Остаток на начало периода	674 353	-
Получено кредитов	-	674 993
Погашено кредитов	(159 610)	(640)
Остаток на конец периода	514 743	674 353

Движение по процентам по кредиту

	<i>01.01.2018-31.12.2018</i>	<i>12.10.2016-31.12.2017</i>
Остаток на начало периода	-	-
Начислено за период	135 144	85 768
Погашено за период	(135 144)	(85 768)
Остаток на конец периода	-	-



Долгосрочные облигации

На 31 декабря 2018

наименование	срок погашения	ставка купона	количество облигаций, шт.	номинал единицы, руб.	Итого стоимость, тыс.руб.
Жилищные облигации с ипотечным покрытием	28 августа 2049	9,25%	4 100 000	391,55	1 539 594
Итого					1 539 594

На 31 декабря 2017

наименование	срок погашения	ставка купона	количество облигаций, шт.	номинал единицы, руб.	Итого стоимость, тыс.руб.
Жилищные облигации с ипотечным покрытием	28 августа 2049	9,25%	4 100 000	792,79	3 161 346
Итого					3 161 346



Долгосрочные кредиты**На 31 декабря 2018**

наименование	срок погашения	ставка	основной долг, тыс. рублей	проценты по кредитам, тыс.руб.	итого стоимость, тыс.руб.
Кредитный договор 001-002-050-К-2017 от 18.04.2017	28 августа 2049	переменная	514 743	-	514 743
Итого			514 743	-	514 743

На 31 декабря 2017

наименование	срок погашения	ставка	основной долг, тыс. рублей	проценты по кредитам, тыс.руб.	итого стоимость, тыс.руб.
Кредитный договор 001-002-050-К-2017 от 18.04.2017	28 августа 2049	переменная	674 353	-	674 353
Итого			674 353	-	674 353



15 Уставный капитал

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

Ипотечный агент является обществом с иностранными инвестициями.

<i>На 31.12.2018</i>	<i>Номинальная стоимость доли, тыс.руб.</i>	<i>Размер доли (в процентах)</i>	<i>Балансовая стоимость, тыс.руб.</i>
Штихтинг Возрождение 1	5	50	5
Штихтинг Возрождение 2	5	50	5
Итого			10

16 Анализ по сегментам деятельности

В настоящее время Общество планирует осуществлять свою деятельность в одном операционном сегменте – приобретение требований по кредитам (займам), обеспеченным ипотекой, и (или) залоговыми, для осуществления эмиссий выпуска облигаций с ипотечным покрытием, обслуживания этих выпусков облигаций и осуществления действий, связанных с выпуском, обращением и погашением облигаций с ипотечным покрытием.

Основные активы и операции Общества сосредоточены на территории Российской Федерации. Поэтому Общество не представляет сегментную отчетность.

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 Обществу приведен ниже:



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



У Общества отсутствуют бенефициарные владельцы - физические лица, которые в конечном счете прямо или косвенно (через третьих лиц) владеют, имеют преобладающее участие более 25 процентов в уставном капитале Общества, либо имеют возможность контролировать действия ипотечных организаций.

Участниками Общества являются голландские фонды - штихтинги, созданные в соответствии с законодательством Королевства Нидерланды. В соответствии с законодательством Королевства Нидерланды штихтинги, не имеют участников, акционеров или бенефициарных владельцев.

Показатели по операциям Общества со связанными сторонами представлены следующим образом:

Активы и обязательства	31.12.2018	31.12.2017
Дебиторская задолженность	-	-
Кредиторская задолженность	61	102
Доходы (расходы)	01.01.2018- 31.12.2018	12.10.2016- 31.12.2017
Расходы на бухгалтерские услуги	(1 999)	(1 634)
Расходы на управленческие услуги	(1 673)	(744)

Поступления (списания) денежных средств

	01.01.2018- 31.12.2018	12.10.2016- 31.12.2017
Поступление от учредителей (уставный капитал)	-	10

18 Вознаграждения управленческому персоналу

Ключевой управленческий персонал не предусмотрен уставом Общества.

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

19 Управление финансовыми рисками

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

Политика и процедуры по управлению рисками

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

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

Страновые риски

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

- Политическая нестабильность может негативно отразиться на деятельности и финансовом положении. В последнее время в Российской политической системе



наблюдается стабилизация, однако, в целом она в существенной степени подтверждена различным формам волнений.

- Конфликты между федеральными и региональными органами власти и прочие конфликты могут создать неблагоприятные экономические условия, что может негативно отразиться на деятельности и финансовом положении.
- 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 Общества.
- Социальная нестабильность может привести к расширению поддержки возобновленного государственного централизма, национализма или насилия, оказав тем самым существенное неблагоприятное влияние на возможности Общества по эффективному ведению бизнеса.
- Слабость российской юридической системы и российского законодательства создает неопределенную среду для инвестиций и хозяйственной деятельности.

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

Отраслевые риски

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

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

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

Данный риск связан с потенциальной неспособностью или нежеланием заемщиков выполнять свои обязанности по обеспеченным ипотекой обязательствам, удостоверенным залладными, входящими в состав ипотечного покрытия облигаций. Неисполнение обязательств по залладным 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 предмет залога по обеспеченным ипотекой требованиям, удостоверенным залладными,

Общество 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 Общество кредитному риску, состоят, в основном, из закладных с учётом начисленных процентов, денежных средств на расчётных счетах и прочей дебиторской задолженности.

Максимальная подверженность кредитному риску по финансовым активам равна балансовой стоимости финансовых активов Общества на 31 декабря 2018 г. и составляет 2 119 136 тыс. руб. (на 31 декабря 2017 г.: 3 932 570 тыс. руб.).

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

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

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

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

Рыночный риск

Рыночный риск - это риск того, что справедливая стоимость будущих денежных потоков по финансовым инструментам будет колебаться вследствие изменений в рыночных параметрах.

Рыночный риск состоит из валютного риска, риска изменения процентных ставок, а также других ценовых рисков.

Валютный риск

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

Риск изменения процентных ставок



Для аудиторских
заключений

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

Для управления риском изменения процентных ставок Общество:

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

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

Общество считает, что подверженность и чувствительность к процентному риску незначительна.

Ценовой риск

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

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

Риск досрочного погашения

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

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

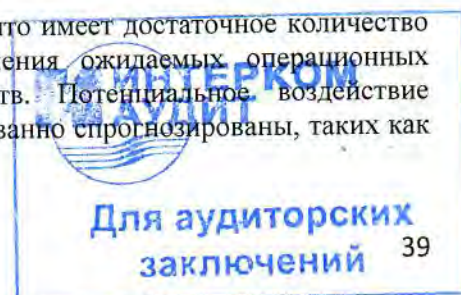
Моделирование сценариев досрочных погашений является одной из основных функций управления рисками.

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

Риск ликвидности

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

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



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

Позиция Общества по прогнозируемым потокам денежных средств по срокам, по состоянию на 31 декабря 2018 г. и на 31 декабря 2017 г, представлена следующим образом:

по состоянию на 31 декабря 2018

АКТИВЫ

Денежные средства и их эквиваленты
Права (требования)
Прочие активы

	До 1 года	От 1 года до 5 лет	Свыше 5 лет	Итого
	224 769	-	-	224 769
	190 950	289 683	1 407 858	1 888 491
	5 876	-	-	5 876
Итого активы	421 595	289 683	1 407 858	2 119 136

ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Долгосрочные облигации
Долгосрочные кредиты
Кредиторская задолженность

	190 950	289 683	1 058 961	1 539 594
	-	-	514 743	514 743
	319	-	-	319
Итого обязательства	191 269	289 683	1 573 704	2 054 656

Чистая позиция

	230 326	-	(165 846)	64 480
--	---------	---	-----------	--------



по состоянию на 31 декабря 2017

Активы	До 1 года	От 1 года до 5 лет	Свыше 5 лет	Итого
Денежные средства и их эквиваленты	499 149	-	-	499 149
Права (требования)	288 846	353 034	2 780 973	3 422 853
Прочие активы	10 568	-	-	10 568
Итого активы	798 563	353 034	2 780 973	3 932 570
Обязательства				
Долгосрочные облигации	288 846	353 034	2 519 466	3 161 346
Долгосрочные кредиты	-	-	674 353	674 353
Кредиторская задолженность	510	-	-	510
Итого обязательства	289 356	353 034	3 193 819	3 836 209
Чистая позиция	509 207	-	(412 846)	96 361



20 Условные обязательства

Контрактные обязательства, выданные гарантии, поручительства

На 31 декабря 2018 года Общество не имеет обязательств по договорам залога и поручительства.

Налогообложение

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

По состоянию на 31 декабря 2018 года руководство Общества полагает, что его интерпретация существующего законодательства является соответствующей и трактовка Обществом налогового, валютного и таможенного законодательства будет поддержана.

Страхование

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

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

Судебные разбирательства

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

21 Справедливая стоимость финансовых инструментов

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

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



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

по состоянию на 31.12.2018

АКТИВЫ	уровень 1	уровень 2	уровень 3	Итого
Денежные средства и их эквиваленты	-	-	224 769	224 769
Права (требования)	-	-	1 888 491	1 888 491
Прочие активы	-	-	5 876	5 876
Итого активы	-	-	2 119 136	2 119 136
Обязательства				
Долгосрочные облигации	1 539 594	-	-	1 539 594
Долгосрочные кредиты	-	-	514 743	514 743
Кредиторская задолженность	-	-	319	319
Итого обязательства	1 539 594	-	515 062	2 054 656

по состоянию на 31.12.2017

АКТИВЫ	уровень 1	уровень 2	уровень 3	Итого
Денежные средства и их эквиваленты	-	-	499 149	499 149
Права (требования)	-	-	3 422 853	3 422 853
Прочие активы	-	-	10 568	10 568
Итого активы	-	-	3 932 570	3 932 570
Обязательства				
Долгосрочные облигации	3 161 346	-	-	3 161 346
Долгосрочные кредиты	-	-	674 353	674 353
Кредиторская задолженность	-	-	510	510
Итого обязательства	3 161 346	-	674 863	3 836 209



Для аудиторских
заключений 44

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

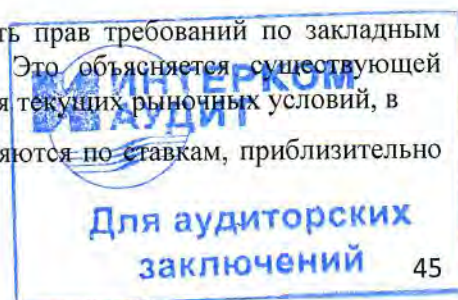
<i>по состоянию на 31.12.2018</i>	балансовая стоимость	справедливая стоимость	непризнанный доход (расход)
АКТИВЫ			
Денежные средства и их эквиваленты	224 769	224 769	-
Права (требования)	1 888 491	1 888 491	-
Прочие активы	5 876	5 876	-
Итого активы	2 119 136	2 119 136	-
Обязательства			
Долгосрочные облигации	1 539 594	1 539 594	-
Долгосрочные кредиты	514 743	514 743	-
Кредиторская задолженность	319	319	-
Итого обязательства	2 054 656	2 054 656	-
<i>по состоянию на 31.12.2017</i>	балансовая стоимость	справедливая стоимость	непризнанный доход (расход)
АКТИВЫ			
Денежные средства и их эквиваленты	499 149	499 149	-
Права (требования)	3 422 853	3 422 853	-
Прочие активы	10 568	10 568	-
Итого активы	3 932 570	3 932 570	-
Обязательства			
Долгосрочные облигации	3 161 346	3 161 346	-
Долгосрочные кредиты	674 353	674 353	-
Кредиторская задолженность	510	510	-
Итого обязательства	3 836 209	3 836 209	-

Финансовые инструменты, отраженные по справедливой стоимости

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

Права требования, дебиторская задолженность

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



Облигации

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

Либо используются котировки иных эмитентов со схожими условиями размещения.

23 События, произошедшие после отчетной даты

За период с 01.01.2019 до даты подписания настоящей финансовой отчетности Обществом были произведены следующие выплаты по выпущенным облигациям и полученному кредиту:

1. Купонный доход по облигациям в сумме 34 276 тыс. руб.;
2. Частичное погашение номинальной стоимости облигаций в сумме 269 247 тыс. руб.
3. Частичное досрочное погашение основного долга по кредиту в сумме 9 795 тыс.руб.

Других событий, в течение периода с 01 января 2019 года по 12 апреля 2019 года, без знания о которых для пользователей финансовой отчетности была бы невозможна достоверная оценка финансового состояния, движения денежных средств или результатов деятельности Общества, не происходило.

Финансовая отчетность была одобрена к выпуску 12 апреля 2019 года.


Белая Оксана Юрьевна



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



Всего прошнуровано,
пронумеровано и скреплено
пятью 46 листов
Коротких / Е.В. Коротких