



**DELOVOY  
PROFIL**

AUDIT  
& CONSULTING  
GROUP

## **АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

**о годовой финансовой отчетности**

**Закрытого акционерного общества**

**«Ипотечный агент АИЖК 2010-1»**

**за 2016 год**

АКГ «ДЕЛОВОЙ ПРОФИЛЬ» (GGI)

г. Москва, ул. Вятская, 70. Тел: +7 (495) 740-16-01, e-mail: [info@delprof.ru](mailto:info@delprof.ru), [www.delprof.ru](http://www.delprof.ru)



## **Аудиторское заключение**

Акционерам ЗАО «Ипотечный агент АИЖК 2010-1»,  
иным лицам

### **СВЕДЕНИЯ ОБ АУДИРУЕМОМ ЛИЦЕ:**

Наименование: Закрытое акционерное общество «Ипотечный агент АИЖК 2010-1»  
(ЗАО «Ипотечный агент АИЖК 2010-1»)

Основной государственный регистрационный номер: 1097746786664

Местонахождение: 125171, г. Москва, Ленинградское шоссе, дом № 16А, строение 1,  
этаж 8

### **СВЕДЕНИЯ ОБ АУДИТОРЕ:**

Наименование: Акционерное общество Аудиторская компания «ДЕЛОВОЙ  
ПРОФИЛЬ» (АО АК «ДЕЛОВОЙ ПРОФИЛЬ»)

Основной государственный регистрационный номер: 1027700253129

Местонахождение: 117342, г. Москва, ул. Бутлерова, д. 17Б

АО АК «ДЕЛОВОЙ ПРОФИЛЬ» является членом Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации «Содружество» (СРО ААС), включено в реестре аудиторов и аудиторских организаций за основным регистрационным номером записи (ОРНЗ) 11606087136.

Мы провели аудит прилагаемой годовой финансовой отчетности ЗАО «Ипотечный агент АИЖК 2010-1» (далее – аудируемое лицо), состоящей из отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2016 года, отчета о совокупном доходе, изменениях в капитале и движении денежных средств за 2016 год, а также примечаний к финансовой отчетности, состоящих из краткого обзора основных положений учетной политики и прочей пояснительной информации за 2016 год.

### **ОТВЕТСТВЕННОСТЬ АУДИРУЕМОГО ЛИЦА ЗА ГОДОВУЮ ФИНАНСОВУЮ ОТЧЕТНОСТЬ**

Руководство аудируемого лица несет ответственность за составление и достоверность указанной годовой финансовой отчетности в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности и за систему внутреннего контроля, необходимую для составления годовой финансовой отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.



#### ОТВЕТСТВЕННОСТЬ АУДИТОРА

Наша ответственность заключается в выражении мнения о достоверности годовой финансовой отчетности на основе проведенного нами аудита. Мы проводили аудит в соответствии с федеральными стандартами аудиторской деятельности. Данные стандарты требуют соблюдения применимых этических норм, а также планирования и проведения аудита таким образом, чтобы получить достаточную уверенность в том, что годовая финансовая отчетность не содержит существенных искажений.

Аудит включал проведение аудиторских процедур, направленных на получение аудиторских доказательств, подтверждающих числовые показатели в годовой финансовой отчетности и раскрытие в ней информации. Выбор аудиторских процедур является предметом нашего суждения, которое основывается на оценке риска существенных искажений, допущенных вследствие недобросовестных действий или ошибок. В процессе оценки данного риска нами рассмотрена система внутреннего контроля, обеспечивающая составление и достоверность годовой финансовой отчетности, с целью выбора соответствующих аудиторских процедур, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля.

Аудит также включал оценку надлежащего характера применяемой учетной политики и обоснованности оценочных показателей, полученных руководством аудируемого лица, а также оценку представления годовой финансовой отчетности в целом.

Мы полагаем, что полученные в ходе аудита аудиторские доказательства дают достаточные основания для выражения мнения о достоверности годовой финансовой отчетности.

#### МНЕНИЕ

По нашему мнению, годовая финансовая отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение ЗАО «Ипотечный агент АИЖК 2010-1» по состоянию на 31 декабря 2016 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2016 год в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности.

АО АК «ДЕЛОВОЙ ПРОФИЛЬ»

Заместитель Директора Департамента  
международного аудита и консалтинга

Разумовская Н.А.

« 27 » апреля 2017г.



**Финансовая отчетность,**  
подготовленная в соответствии с международными стандартами финансовой  
отчетности (МСФО),  
**Закрытого акционерного общества «Ипотечный агент АИЖК 2010-1»**  
за год, закончившийся 31 декабря 2016

**Содержание**

Отчет о совокупном доходе.....	3
Отчет о финансовом положении.....	4
Отчет об изменениях в капитале.....	5
Отчет о движении денежных средств.....	6
Примечания к финансовой отчетности .....	7
1 Введение.....	7
2 Основа подготовки отчетности .....	8
3 Основные принципы учетной политики .....	12
4 Существенные учетные суждения и оценки.....	17
5 Процентные доходы .....	18
6 Процентные расходы.....	18
7 Прочие доходы.....	18
8 Административные расходы .....	18
9 Налог на прибыль .....	19
10 Денежные средства и их эквиваленты.....	19
11 Средства с ограниченным правом использования .....	19
12 Права (требования), в т. ч. удостоверенные залладными .....	19
13 Прочие краткосрочные активы .....	24
14 Облигации выпущенные.....	25
15 Акционерный капитал.....	27
16 Прибыль на акцию.....	27
17 Анализ по сегментам деятельности.....	28
18 Операции со связанными сторонами.....	28
19 Вознаграждения управленческому персоналу.....	30
20 Управление финансовыми рисками.....	30
21 Условные обязательства .....	37
22 Справедливая стоимость финансовых инструментов.....	37
23 События, произошедшие после отчетной даты .....	40

**Отчет о совокупном доходе**

за год, закончившийся 31 декабря 2016 года

(в тысячах российских рублей)

	Примечания	2016 год	2015 год
Процентные доходы	5	432 236	533 830
Процентные расходы	6	(409 021)	(475 744)
<b>Чистые процентные доходы (расходы)</b>		<b>23 215</b>	<b>58 086</b>
Чистые доходы (расходы) по курсовым разницам		(3)	(9)
Прочие доходы	7	3 744	2 934
Прочие расходы		(2)	(1 165)
<b>Операционные доходы и расходы</b>		<b>3 739</b>	<b>1 760</b>
Административные расходы	8	(53 408)	(64 527)
<b>Прибыль (убыток) до налогообложения</b>		<b>(26 454)</b>	<b>(4 681)</b>
Текущий налог на прибыль	9	-	-
<b>Чистая прибыль (убыток)</b>		<b>(26 454)</b>	<b>(4 681)</b>
Прочий совокупный доход/(расход)		-	-
<b>Итого совокупный доход/(расход) за период</b>		<b>(24 454)</b>	<b>(4 681)</b>

Финансовая отчетность была одобрена к выпуску 17 апреля 2017



Белая Оксана Юрьевна



Уполномоченный представитель ООО «ТМФ РУС»,  
управляющей организации ЗАО «Ипотечный агент АИЖК  
2010-1» по доверенности 17-16 РОА/TMF от 08.08.2016 г.

Прилагаемые примечания на страницах 7-40 являются неотъемлемой частью настоящей финансовой отчетности.

**Отчет о финансовом положении**

на 31 декабря 2016 г.

(в тысячах российских рублей)

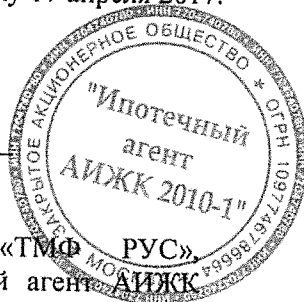
	<i>Примечания</i>	<i>2016 год</i>	<i>2015 год</i>
<b>АКТИВЫ</b>			
Денежные средства и их эквиваленты	10	214 123	232 819
Денежные средства, ограниченные к использованию	11	96 905	101 086
Права (требования), в т. Ч. Удостоверенные залладными	12	2 951 730	3 641 250
Прочие краткосрочные активы	13	9 541	86 543
<b>Итого активы</b>		<b>3 272 299</b>	<b>4 061 698</b>
<b>КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>			
<b>Обязательства</b>			
Облигации выпущенные	14	2 909 612	3 671 857
Кредиторская задолженность		3 286	4 023
Прочие краткосрочные обязательства		45	8
		<b>2 912 943</b>	<b>3 675 888</b>
<b>Собственный капитал</b>			
Акционерный капитал	15	10	10
Нераспределенная прибыль		359 345	385 799
Прочие компоненты капитала		1	1
<b>Итого собственный капитал</b>		<b>359 356</b>	<b>385 810</b>
<b>Итого капитал и обязательства</b>		<b>3 272 299</b>	<b>4 061 698</b>

Финансовая отчетность была одобрена к выпуску 17 апреля 2017.



Белая Оксана Юрьевна

Уполномоченный представитель ООО «ТМФ РУС»,  
управляющей организации ЗАО «Ипотечный агент АИЖК  
2010-1» по доверенности 17-16 РОА/ТМФ от 08.08.2016 г.



Прилагаемые примечания на страницах 7-40 являются неотъемлемой частью настоящей финансовой отчетности.

**Отчет об изменениях в капитале**

за год, закончившийся 31 декабря 2016 г.

(в тысячах российских рублей)

	Акционерный капитал	Прочие компоненты капитала	Нераспределенная прибыль	Итого собственный капитал
<b>Остаток по состоянию на 31 декабря 2014 г.</b>	<b>10</b>	<b>1</b>	<b>390 480</b>	<b>390 491</b>
Совокупный доход (расход)			(4 681)	(4 681)
<b>Остаток по состоянию на 31 декабря 2015 г.</b>	<b>10</b>	<b>1</b>	<b>385 799</b>	<b>385 810</b>
Совокупный доход (расход)			(26 454)	(26 454)
<b>Остаток по состоянию на 31 декабря 2016 г.</b>	<b>10</b>	<b>1</b>	<b>359 345</b>	<b>359 356</b>

Финансовая отчетность была одобрена к выпуску 17 апреля 2017.



Белая Оксана Юрьевна

Уполномоченный представитель ООО «ТМФ РУС»,  
управляющей организации ЗАО «Ипотечный агент АИЖК  
2010-1» по доверенности 17-16 РОА/ТМФ от 08.08.2016 г.



Прилагаемые примечания на страницах 7-40 являются неотъемлемой частью настоящей финансовой отчетности.



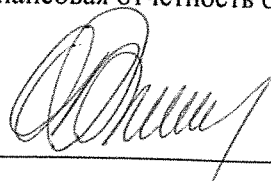
**Отчет о движении денежных средств**

за год, закончившийся 31 декабря 2016 г.

(в тысячах российских рублей)

	<i>Примечания</i>	<i>2016 год</i>	<i>2015 год</i>
<b>Денежные потоки от операционной деятельности</b>			
Проценты полученные		428 785	533 170
Проценты выплаченные		(416 702)	(485 607)
Приобретение прав (требований)			
Поступления по правам (требованиям)	13	757 557	830 316
Поступления по обратному выкупу прав (требований)	12	11 262	38 963
Прочие доходы полученные		4 541	3 035
Прочие расходы оплаченные		(3)	(9)
Административные расходы оплаченные		(53 753)	(65 890)
<b>Чистый денежный поток от операционной деятельности до налога на прибыль</b>		<b>731 687</b>	<b>853 978</b>
Уплаченный налог		-	-
<b>Чистые денежные потоки от операционной деятельности</b>		<b>731 687</b>	<b>853 978</b>
<b>Денежные потоки от финансовой деятельности</b>			
Облигации выпущенные		-	-
Облигации погашенные	14	(754 564)	(979 322)
<b>Чистое поступление денежных средств от финансовой деятельности</b>		<b>(754 564)</b>	<b>(979 322)</b>
<b>Чистое увеличение денежных средств и их эквивалентов</b>		<b>(22 877)</b>	<b>(125 344)</b>
Денежные и их эквиваленты на начало года	10, 11	333 905	459 249
Денежные средства и их эквиваленты на конец года	10, 11	311 028	333 905

Финансовая отчетность была одобрена к выпуску 17 апреля 2017

  
 Белая Оксана Юрьевна


Уполномоченный представитель ООО «ТМФ РУС»,  
 управляющей организации ЗАО «Ипотечный агент АИЖК  
 2010-1» по доверенности 17-16 РОА/ТМФ от 08.08.2016 г.

Прилагаемые примечания на страницах 7-40 являются неотъемлемой частью настоящей финансовой отчетности.

## Примечания к финансовой отчетности

### 1 Введение

#### Основные виды деятельности

Основной деятельностью Закрытого акционерного общества «Ипотечный агент АИЖК 2010-1» (далее – Компания или «Ипотечный агент») является приобретение прав (требований) по ипотечным кредитам, в т. ч. удостоверенные закладными (далее – права (требования)) для осуществления эмиссий облигаций с ипотечным покрытием, обслуживания этих выпусков облигаций и осуществления действий, связанных с выпуском, обращением и погашением облигаций с ипотечным покрытием.

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

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

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

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

Компания зарегистрирована в Российской Федерации 08 декабря 2009 года в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 46 г. Москвы.

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

Компания осуществляет деятельность в России.

Основной источник финансирования Компании – размещение облигаций.

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

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

В соответствии с Уставом основными видами деятельности Компании являются:

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

## **1 Введение (продолжение)**

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

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

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

Развитие ситуации может отличаться от оценки руководства.

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

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

## **2 Основа подготовки отчетности**

### **Общая часть**

Настоящая финансовая отчетность за 2016 год, подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности («МСФО»).

## 2 Основа подготовки отчетности (продолжение)

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

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

### Принципы оценки финансовых показателей

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

### Функциональная валюта и валюта представления данных финансовой отчетности

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

Российский рубль является также валютой представления данных настоящей финансовой отчетности.

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

### Принцип непрерывности деятельности

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

### Заявление о соответствии

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

### Новые и пересмотренные стандарты и интерпретации, вступившие в силу с 1 января 2016 г.

Следующие изменения к действующим стандартам МСФО, вступили в силу, начиная с 1 января 2016 г.:

- *МСФО (IFRS) 14 «Счета отложенных тарифных разниц»*
- *«Учет приобретения долей участия в совместных операциях (поправки к МСФО (IFRS) 11)»*
- *«Уточнение допустимых методов амортизации (поправки к МСФО (IAS) 16 и МСФО (IAS) 38)»*
- *«Сельское хозяйство: плодовые культуры (поправки к МСФО (IAS) 16 и МСФО (IAS) 41)»*
- *«Метод долевого участия – отдельная финансовая отчетность» (поправки к МСФО (IAS) 27)»*
- *«Ежегодные усовершенствования МСФО: цикл 2012–2014 гг.» – различные стандарты*

## 2 Основа подготовки отчетности (продолжение)

- *«Инвестиционные организации: применение исключения из требования консолидации (поправки к МСФО (IFRS) 10, МСФО (IFRS) 12 и МСФО (IAS) 28)»*
- *«Инициатива в сфере раскрытия информации (поправки к МСФО (IAS) 1)»*

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

Ряд новых стандартов, поправок к стандартам и разъяснений еще не вступили в действие по состоянию на 31 декабря 2016 года и не применялись при подготовке данной финансовой отчетности. Из указанных нововведений следующие потенциально могут оказать влияние на отчет о финансовом положении Компании и представление финансовой отчетности. Компания планирует начать применение указанных стандартов, поправок и разъяснений с момента их вступления в действие.

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

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

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

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

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

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

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

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

## 2 Основа подготовки отчетности (продолжение)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Новый стандарт обязателен к применению для всех компаний и заменяет собой все текущие требования МСФО по признанию выручки. Данный стандарт применяется ретроспективно, либо в

## 2 Основа подготовки отчетности (продолжение)

полном объеме, либо с использованием упрощений практического характера, в отношении годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2018 г. Или после этой даты.

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

### • МСФО (IFRS) 16 «Аренда»

Данный стандарт не окажет влияния на отчетность Компании.

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

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

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

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

## 3 Основные принципы учетной политики

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

### Финансовые активы

#### Дата признания

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

#### Классификация финансовых инструментов

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

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

### 3 Основные принципы учетной политики (продолжение)

- являются в момент первоначального признания определенными Компанией в категорию оцениваемых по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период.

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

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

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

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

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

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

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

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

#### *Обесценение активов*

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

Признаки обесценения могут включать свидетельства того, что заемщик или компания заемщиков имеют существенные финансовые затруднения, нарушают обязательства по выплате процентов или по основной сумме долга, высокую вероятность банкротства или финансовой реорганизации,



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

а также свидетельство, на основании информации с наблюдаемого рынка, снижения ожидаемых будущих потоков денежных средств, например, изменения в уровне просроченных платежей или экономических условиях, которые коррелируют с убытками по активам.

#### ***Финансовые обязательства***

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

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

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

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

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

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

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

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

#### ***Заемные средства***

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

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

#### ***Реструктуризация кредитов***

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

### 3 Основные принципы учетной политики (продолжение)

согласовывать новые условия кредитования. Учет подобной реструктуризации производится следующим образом:

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

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

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

##### *Финансовые активы*

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

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

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

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

##### *Финансовые обязательства*

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

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

#### **Резервы**

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

### 3 Основные принципы учетной политики (продолжение)

#### Акционерный капитал

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

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

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

#### Процентные доходы и расходы и административные расходы

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

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

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

Административные расходы признаются на момент оказания соответствующей услуги.

#### Операции в иностранной валюте

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

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

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

Курсовые разницы, возникающие при пересчете, отражаются в составе прибылей и убытков, за исключением разницы, возникающей при пересчете инвестиций в капитал, имеющих в наличии для продажи. Разница между договорным обменным курсом по операции в иностранной валюте и официальным курсом ЦБ РФ на дату такой операции включается в состав доходов за вычетом расходов по операциям в иностранной валюте.

### 3 Основные принципы учетной политики (продолжение)

По состоянию на 31 декабря 2016 г. Официальные валютные курсы, установленные Центральным банком Российской Федерации и использованные для перевода остатков, выраженных в иностранной валюте, составили 60,6569 рублей за 1 доллар США и 63,8111 рублей за 1 евро (31 декабря 2015 г.: 72, 8827 рублей за 1 доллар США и 79,6972 рублей за 1 евро).

### 4 Существенные учетные суждения и оценки

#### *Использование оценок и суждений*

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

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

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

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

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

#### *Оценка справедливой стоимости*

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

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

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

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

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

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

- III. Уровень 3 – Модели оценки, в которых существенные для оценки справедливой стоимости исходные данные, относящиеся к наиболее низкому уровню иерархии, не являются наблюдаемыми на рынке. Компания определяет политику и процедуры для периодической оценки справедливой стоимости некотируемых финансовых активов и финансовых обязательств, отражающихся по амортизированной стоимости.

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

**5 Процентные доходы**

	<i>2016 год</i>	<i>2015 год</i>
Доходы по процентам по правам (требованиям)	408 175	506 258
Доходы по банковским процентам	24 061	27 572
<b>Итого</b>	<b>432 236</b>	<b>533 830</b>

**6 Процентные расходы**

	<i>2016 год</i>	<i>2015 год</i>
Расходы по процентам по облигациям	409 021	475 744
<b>Итого</b>	<b>409 021</b>	<b>475 744</b>

**7 Прочие доходы**

	<i>2016 год</i>	<i>2015 год</i>
Доходы от пени по правам (требованиям)	3 263	2 203
Доходы по возврату госпошлины	481	709
Доходы прошлых периодов	-	22
<b>Итого</b>	<b>3 744</b>	<b>2 934</b>

**8 Административные расходы**

	<i>2016 год</i>	<i>2015 год</i>
Расходы по услугам Сервисного агента	30 432	39 358
Расходы по услугам Специального депозитария	10 458	13 012
Расходы на административные услуги	3 766	3 441
Расходы по бухгалтерским услугам	3 764	3 456
Расходы по госпошлине	1 105	1 245
Расходы по услугам Расчетного агента	1 039	1 916
Расходы по услугам Рейтингового агентства	975	1 049
Прочие операционные расходы	578	-
Расходы по услугам аудитора	469	451

**8 Административные расходы (продолжение)**

Расходы по услугам платежного агента	486	292
Расходы по исполнительному листу	90	-
Расходы на услуги банка	72	103
Расходы по услугам биржи	80	80
Расходы по услугам ведения реестра прав (требований)	52	76
Расходы на услуги независимой экспертизы, оценки	27	33
Расходы по госпошлине по обратному выкупу	12	9
Расходы по услугам изготовления электронных ключей	2	5
Расходы по обслуживанию домена	1	1
<b>Итого</b>	<b>53 408</b>	<b>64 527</b>

**9 Налог на прибыль**

Российские юридические лица обязаны самостоятельно подавать налоговые декларации. Ставка налога на прибыль, кроме дохода по государственным ценным бумагам, составляла 20% в 2016 и 2015 годах. Ставка налога на процентный доход по государственным и ипотечным ценным бумагам составляла 15% для платежей в федеральный бюджет.

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

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

**10 Денежные средства и их эквиваленты**

Денежные средства и их эквиваленты составляют:

	<i>2016 год</i>	<i>2015 год</i>
Денежные средства на текущих счетах в российских банках	214 123	232 819
<b>Итого</b>	<b>214 123</b>	<b>232 819</b>

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

Данные о движении денежных средств за отчетный период, закончившийся 31.12.2016 года, классифицированные по операционной и финансовой деятельности, представлены в Отчете о движении денежных средств.

**11 Средства с ограниченным правом использования**

Средства с ограниченным правом использования в размере 96 905 тыс. рублей (в 2015 году: 101 086 тыс. рублей) представлены неснижаемыми остатками на корреспондентских счетах в российских банках, и являются обеспечением в рамках сделок российской секьюритизации ипотечных кредитов Компании.

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

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

	<i>2016 год</i>	<i>2015 год</i>
Права (требования) (штук)	5 673	6 675

В т. ч. права (требования) с задержкой уплаты аннуитетных платежей более 90 дней (штук)	92	71
---	----	----

Закладные по ипотечным кредитам включают в себя следующие позиции:

	<i>2016 год</i>	<i>2015 год</i>
Долгосрочные права (требования)	2 549 292	3 255 201
Краткосрочные права (требования)	402 438	386 049
<b>Итого</b>	<b>2 951 730</b>	<b>3 641 250</b>

***Долгосрочные права (требования)***

	<i>2016 год</i>	<i>2015 год</i>
Права (требования)- со сроком погашения от 1 года до 5 лет	498 018	439 181
Права (требования)- сроком погашения свыше 5 лет	2 051 274	2 816 020
<b>Итого</b>	<b>2 549 292</b>	<b>3 255 201</b>

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

	<i>2016 год</i>	<i>2015 год</i>
Права (требования)- с просроченным сроком погашения:	2 321	407
Сроком до года	2 313	25
Сроком более года	8	382
Права (требования)- со сроком погашения до 1 года	31 687	23 291
Права (требования)- текущая часть долгосрочных закладных - со сроком погашения от 1 года до 5 лет	64 478	47 907
Права (требования)- текущая часть долгосрочных прав (требований) - со сроком погашения свыше 5 лет	265 579	307 182
<b>Итого</b>	<b>364 065</b>	<b>378 787</b>

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

	<i>2016 год</i>	<i>2015 год</i>
Проценты к получению - с непросроченным сроком	31 253	3 562
проценты к получению - с просроченным сроком до 1 года	5 554	3 494
Проценты к получению - с просроченным сроком более 1 года	1 566	206
<b>Итого</b>	<b>38 373</b>	<b>7 262</b>

**Движение по правам (требованиям)**

<b>Остаток на начало года</b>	<i>2016 год</i>	<i>2015 год</i>
Долгосрочные права (требования)	3 255 201	4 030 417
Краткосрочные права (требования)	378 786	450 567
<b>Итого</b>	<b>3 633 987</b>	<b>4 480 984</b>

**Движение прав (требований) за год**

Поступление прав (требований)	-	-
Погашение прав (требований)	(710 857)	(802 094)
Продажа прав (требований) по обратному выкупу	(9 773)	(44 903)
<b>Итого</b>	<b>(720 630)</b>	<b>(846 997)</b>

**Остаток на конец года**

Долгосрочные права (требования)	2 549 292	3 255 201
Краткосрочные права (требования)	364 065	378 786
<b>Итого</b>	<b>2 913 357</b>	<b>3 633 987</b>

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

	<i>2016 год</i>	<i>2015 год</i>
<b>Остаток на начало года</b>	<b>7 262</b>	<b>10 356</b>
Начислено за период	408 175	506 258
Погашено за период	(376 083)	(503 412)
Реализация процентов по обратному выкупу	(981)	(5 940)
<b>Остаток на конец года</b>	<b>38 373</b>	<b>7 262</b>

**Концентрация прав (требований)**

По состоянию на 31 декабря 2016 г. и 31 декабря 2015 г. Компания не имела заемщиков или групп связанных заемщиков, задолженность которых превышала бы 10% от совокупной задолженности по правам (требованиям).



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

	<u>2016 год</u>	<u>2015 год</u>
Обеспечение по правам (требованиям)	11 332 256	13 190 669

Полученные обеспечения по правам (требованиям) не переоценивались.

**Обесценение прав (требований)**

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

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

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

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

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

*Классификация прав (требований) по срокам погашения*

На 31.12.2016

Права (требования) - Номинальная стоимость				
Права (требования) - Проценты по правам (требованиям)	364 065	498 018	2 051 274	2 913 357
Итого дебиторская задолженность по правам (требованиям), по состоянию на 31.12.2016	38 373	-	-	38 373
	402 438	498 018	2 051 274	2 951 730

На 31.12.2015

Права (требования) - Номинальная стоимость				
Права (требования) - Проценты по правам (требованиям)	378 787	439 181	2 816 020	3 633 988
Итого дебиторская задолженность по правам (требованиям), по состоянию на 31.12.2015	7 262	-	-	7 262
	386 049	439 181	2 816 020	3 641 250

**13 Прочие краткосрочные активы**

	<u>2016 год</u>	<u>2015 год</u>
Дебиторская задолженность по погашенным правам (требованиям) и процентам	9 018	86 135
Дебиторская задолженность по начисленным пеням	456	28
Авансы, выданные поставщикам	67	380
<b>Итого прочих активов</b>	<b>9 541</b>	<b>86 543</b>

*Движение по прочим краткосрочным активам (в отношении дебиторской задолженности по погашенным правам (требованиям) и процентам)*

	<u>2016 год</u>	<u>2015 год</u>
<b>Остаток на начало года</b>		
Дебиторская задолженность по погашенным правам (требованиям)	53 157	68 793
Дебиторская задолженность по процентам	32 847	35 033
Дебиторская задолженность по пеням	124	123
Дебиторская задолженность по прочим расчетам по правам (требованиям)	7	5
<b>Итого остаток на начало года</b>	<b>86 135</b>	<b>103 954</b>

**Движение по прочим краткосрочным активам за год**

Погашение прав (требований) по отчету сервисного агента	707 755	814 680
Погашение процентов по отчету сервисного агента	374 993	503 412
Погашение пеней по отчету сервисного агента	2 326	1 893
Погашение прочих расчетов по правам (требованиям) по отчету сервисного агента	90	103
Поступление денежных средств по погашению прав (требований)	(755 030)	(830 316)
Поступление денежных средств по процентам по правам (требованиям)	(404 724)	(505 598)
Поступление денежных средств по пеням по правам (требованиям)	(2 431)	(1 892)
Поступление денежных средств по прочим расчетам по правам (требованиям)	(96)	(101)
<b>Итого движения прав (требований) за год</b>	<b>(77 117)</b>	<b>(17 819)</b>

**Остаток на конец года**

Дебиторская задолженность по погашенным правам (требованиям)	5 882	53 157
Дебиторская задолженность по процентам по правам (требованиям)	3 116	32 847
Дебиторская задолженность по пеням по правам (требованиям)	19	124
Дебиторская задолженность по прочим расчетам по правам (требованиям)	1	7
<b>Итого остаток на конец года</b>	<b>9 018</b>	<b>86 135</b>

**14 Облигации выпущенные**

В отчетном периоде Компания имела неконвертируемые документарные процентные жилищные облигации с ипотечным покрытием на предъявителя с обязательным централизованным хранением класса «А2» и жилищные облигации с ипотечным покрытием класса «Б», обеспеченные залогом того же ипотечного покрытия, с возможностью досрочного погашения по требованию владельцев Облигаций и по усмотрению Компании.

Обязательства класса А2 исполняются преимущественно перед обязательствами класса «Б».

	<u>2016 год</u>	<u>2015 год</u>
Долгосрочные облигации	2 530 002	3 269 845
Текущая часть долгосрочных облигаций	364 065	378 786
Проценты к оплате по облигациям	15 545	23 226
<b>Итого</b>	<b>2 909 612</b>	<b>3 671 857</b>

**Движение по облигациям выпущенным**

	<u>2016 год</u>	<u>2015 год</u>
<b>Остаток на начало года</b>		
Долгосрочные облигации	3 269 845	4 177 386
Текущая часть долгосрочных облигаций	378 786	450 567
<b>Итого остаток на начало года</b>	<b>3 648 631</b>	<b>4 627 953</b>

**Движение облигаций выпущенных за год**

Выпуск облигаций		
Выплаты по облигациям	(754 564)	(979 322)
<b>Итого движения облигаций выпущенных за год</b>	<b>(754 564)</b>	<b>(979 322)</b>

<b>Остаток на конец года</b>		
Долгосрочные облигации	2 530 002	3 269 845
Текущая часть долгосрочных облигаций	364 065	378 786
<b>Итого остаток на конец года</b>	<b>2 894 067</b>	<b>3 648 631</b>

**Движение по Процентам к оплате**

	<u>2016 год</u>	<u>2015 год</u>
<b>Остаток на начало года</b>	<b>23 226</b>	<b>33 089</b>
Начислено за период	409 021	475 744
Погашено за период	(416 702)	(485 607)
<b>Остаток на конец года</b>	<b>15 545</b>	<b>23 226</b>

# 14 Облигации выпущенные (продолжение)

Классификация по видам облигаций выпущенных

На 31.12.2016

номер выпуска	срок погашения	ставка купона и период купона	количество облигаций, шт.	номинал единицы, тыс.руб	номинальная стоимость, тыс. рублей	проценты по облигациям	итого балансовая стоимость, тыс.руб.
Жилищные облигации с ипотечным покрытием класса "А1"	20 ноября 2042	9,00%	-	-	-	-	-
Жилищные облигации с ипотечным покрытием класса "А2"	20 ноября 2042	9,00%	6 096 000	252,52	1 539 361	15 545	1 554 906
Жилищные облигации с ипотечным покрытием класса "Б"	20 ноября 2042	Плавающая ставка	1 354 706	1 000	1 354 706	-	1 354 706
Итого облигации выпущенные					2 894 067	15 545	2 909 612

На 31.12.2015

номер выпуска	срок погашения	ставка купона и период купона	количество облигаций, шт.	номинал единицы, тыс.руб	номинальная стоимость, тыс. рублей	проценты по облигациям	итого балансовая стоимость, тыс.руб.
Жилищные облигации с ипотечным покрытием класса "А1"	20 ноября 2042	9,00%	-	-	-	-	-
Жилищные облигации с ипотечным покрытием класса "А2"	20 ноября 2042	9,00%	6 096 000	376,30	2 293 925	23 226	2 317 151
Жилищные облигации с ипотечным покрытием класса "Б"	20 ноября 2042	Плавающая ставка	1 354 706	1 000	1 354 706	-	1 354 706
Итого облигации выпущенные					3 648 631	23 226	3 671 857

**15 Акционерный капитал**

Акционерный капитал Компании состоит из 100 обыкновенных именных акций с номинальной стоимостью 100 рублей каждая и 1 привилегированной акцией номинальной стоимостью 100 руб. выпущенных, полностью оплаченных и зарегистрированных акций.

Ипотечный агент является компанией с иностранными инвестициями.

<i>На 31.12.2016</i>	<i>Вид акций</i>	<i>Номинальная стоимость, руб.</i>	<i>Количество акций, шт.</i>	<i>Балансовая стоимость, тыс. руб.</i>
Штихтинг Москоу Мортгеджиз V (Stichting Moscow Mortgages V)	Обыкновенные именные акции	100	99	9,9
Штихтинг Москоу Мортгеджиз VI (Stichting Moscow Mortgages VI)	Обыкновенные именные акции	100	1	0,1
АО «АИЖК»	Привилегированная акция	100	1	0,1
<b>Итого</b>				<b>10,1</b>

<i>На 31.12.2015</i>	<i>Вид акций</i>	<i>Номинальная стоимость, руб.</i>	<i>Количество акций, шт.</i>	<i>Балансовая стоимость, тыс. руб.</i>
Штихтинг Москоу Мортгеджиз V (Stichting Moscow Mortgages V)	Обыкновенные именные акции	100	99	9,9
Штихтинг Москоу Мортгеджиз VI (Stichting Moscow Mortgages VI)	Обыкновенные именные акции	100	1	0,1
АО «АИЖК»	Привилегированная акция	100	1	0,1
<b>Итого</b>				<b>10,1</b>

Все акции полностью оплачены в денежной форме. Дивиденды в течение 2016 года не начислялись и не выплачивались.

**16 Прибыль на акцию**

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

Ниже приводится количество акций для расчета базовой прибыли на акцию:

	<i>Обыкновенные акции, штук</i>	<i>Привилегированные акции, штук</i>	<i>Итого, штук</i>
Количество акций по состоянию на 31.12.2015 г.	100	1	101
Выпуск акций в течение отчетного года	-	-	-
Количество акций по состоянию на 31.12.2016 г.	100	1	101

**16 Прибыль на акцию (продолжение)**

	<i>За год, закончившийся 31.12.2016</i>	<i>За год, закончившийся 31.12.2015</i>
Чистая прибыль (убыток) от продолжающей деятельности, приходящихся на акционеров компании	(26 454)	(4 681)
Средневзвешенное количество обыкновенных акций в обращении за отчетный период	100	100
<b>Базовая прибыль (убыток) на акцию</b>	<b>(265)</b>	<b>(47)</b>

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

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

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

**17 Анализ по сегментам деятельности**

В настоящее время Компания осуществляет свою деятельность в одном операционном сегменте – приобретение прав (требований) 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 Компании сосредоточены на территории Российской Федерации. Поэтому Компания не представляет сегментную отчетность.

**18 Операции со связанными сторонами**

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

Список основных связанных сторон по отношению к Компании приведен ниже:

	<i>Страна</i>	<i>Характер влияния</i>
Штихтинг Москоу Мортгеджиз VI	Нидерланды	Договор о создании ЗАО «Ипотечный агент АИЖК 2010-1» от 30.11.2009
Штихтинг Москоу Мортгеджиз V	Нидерланды	Договор о создании ЗАО «Ипотечный агент АИЖК 2010-1» от 30.11.2009

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

Общество с ограниченной ответственностью "ТМФ РУС"	Россия	Договор о передаче полномочий единоличного исполнительного органа Общества от 13.01.2010 г.
Общество с ограниченной ответственностью "РМА СЕРВИС"	Россия	Договор об оказании услуг по ведению бухгалтерского и налогового учета от 13.01.2010 г.
Шарп Данара Сундетовна	Россия	Договор о передаче полномочий единоличного исполнительного органа Общества от 13.01.2010 г., Протокол ВОСУ ООО "ТМФ РУС" №66 от 08.09.2016
Алекс Медлок	Россия	Договор об оказании услуг по ведению бухгалтерского и налогового учета от 13.01.2010 г.
Королев Андрей Юрьевич	Россия	Договор о передаче полномочий единоличного исполнительного органа Общества от 13.01.2010 г., Протокол ВОСУ ООО "ТМФ РУС" №65 от 24.08.2016, Доверенность от Штихтинг Москоу Мортгеджиз VI от 01.06.2013, Доверенность от Штихтинг Москоу Мортгеджиз V от 01.06.2013
АО "Агентство ипотечного жилищного кредитования" (АО «АИЖК»)	Россия	Организация, контролирующая Компанию

На основании МСФО (IFRS 10) «Консолидированная финансовая отчетность» Компания считает, что АО «АИЖК» контролирует Компанию.

Российская Федерация, через Федеральное агентство по управлению государственным имуществом, контролирует деятельность АО «АИЖК».

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

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

	<i>2016 год</i>	<i>2015 год</i>
Прочие краткосрочные активы	9 018	86 135
Кредиторская задолженность	2 217	3 021
Движение денежных средств по связанным сторонам за отчетные годы, следующие:	<i>2016 год</i>	<i>2015 год</i>
Поступление по обратному выкупу прав (требований)	11 262	38 963



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

Расходы по связанным сторонам за отчетные годы, следующие:

	<i>2016 год</i>	<i>2015 год</i>
Расходы со связанными сторонами	37 962	46 255

**19 Вознаграждения управленческому персоналу**

Ключевой управленческий персонал не предусмотрен уставом Компании.

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

**20 Управление финансовыми рисками**

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

**Политика и процедуры по управлению рисками**

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

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

**Страновые риски**

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

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

## 20 Управление финансовыми рисками (продолжение)

существенное неблагоприятное влияние на возможности Компании по эффективному ведению бизнеса.

- Слабость российской юридической системы и российского законодательства создает неопределенную среду для инвестиций и хозяйственной деятельности.

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

### *Отраслевые риски*

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

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

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

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

закладным может быть вызван как снижением доходов заемщиков, так и увеличением их расходов. При этом следует отметить, что снижение доходов заемщиков может быть вызвано

как внутренними факторами (снижение заработной платы одного или нескольких из созаемщиков и др.), так и внешними факторами (общее ухудшение макроэкономической ситуации в стране, снижение темпов роста экономики, увеличение темпов инфляции и др.).

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

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

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

## 20 Управление финансовыми рисками (продолжение)

### Кредитный риск

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

Максимальная подверженность кредитному риску по финансовым активам равна балансовой стоимости финансовых активов Компании и составляет 3 272 (на 31 декабря 2015 г.: 4 062 млн. руб.).

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

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

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

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

### Рыночный риск

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

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

### Валютный риск

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

## 20 Управление финансовыми рисками (продолжение)

### *Риск изменения процентных ставок*

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

Для управления риском изменения процентных ставок Компания:

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

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

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

### *Ценовой риск*

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

По состоянию на 31 декабря 2016 и 31 декабря 2015 гг. Компания в целом не была подвержена значительному ценовому риску.

### *Риск досрочного погашения*

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

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

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

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

### *Риск ликвидности*

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

---

**20 Управление финансовыми рисками (продолжение)**

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

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

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

**20 Управление финансовыми рисками (продолжение)**  
*по состоянию на 31.12.2016*

**АКТИВЫ**

	До 1 года	От 1 года до 5 лет	Свыше 5 лет	Итого
Денежные средства и их эквиваленты	311 028			311 028
Права (требования)	402 438	498 018	2 051 274	2 951 730
Прочие активы	9 474			9 474
<b>Итого активы</b>	<b>722 940</b>	<b>498 018</b>	<b>2 051 274</b>	<b>3 272 232</b>
<b>Обязательства</b>				
Облигаций выпущенные	379 610	498 018	2 031 984	2 909 612
Кредиторская задолженность	3 286			3 286
Прочие обязательства	45			45
<b>Итого обязательства</b>	<b>382 941</b>	<b>498 018</b>	<b>2 031 984</b>	<b>2 912 943</b>
<b>Чистая позиция</b>	<b>339 999</b>	<b>-</b>	<b>19 290</b>	<b>359 289</b>

20 Управление финансовыми рисками (продолжение)

по состоянию на 31.12.2015

АКТИВЫ

Денежные средства и их эквиваленты  
Права (требования)  
Прочие активы

Итого активы

Обязательства

Облигации выпущенные  
Кредиторская задолженность  
Прочие обязательства

Итого обязательства

Чистая позиция

	До 1 года	От 1 года до 5 лет	Свыше 5 лет	Итого
333 905				333 905
386 049		439 181	2 816 020	3 641 250
86 163				86 163
806 117	439 181	2 816 020		4 061 318
402 012	439 181	2 830 664		3 671 857
4 023				4 023
8				8
406 043	439 181	2 830 664		3 675 888
400 074	-	(14 644)		385 430

## 21 Условные обязательства

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

На 31 декабря 2016 года Компания не имеет обязательств по договорам залога и поручительства.

### *Налогообложение*

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

По состоянию на 31 декабря 2016 года руководство Компании полагает, что его интерпретация существующего законодательства является соответствующей и трактовка Компанией налогового, валютного и таможенного законодательства будет поддержана.

### *Страхование*

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

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

### *Судебные разбирательства*

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

## 22 Справедливая стоимость финансовых инструментов

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

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



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

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

активы/обязательства	уровень 1	уровень 2	уровень 3	итого
<b>Активы, справедливая стоимость которых раскрывается:</b>				
Денежные средства и их эквиваленты	-	-	214 123	214 123
Денежные средства, ограниченные к использованию	-	-	96 905	96 905
Права (требования), в т. ч. удостоверенные залладными	-	-	2 951 730	2 951 930
Прочие краткосрочные активы	-	-	9 474	9 474
<b>Итого активы на 31.12.2016</b>	-	-	<b>3 272 232</b>	<b>3 272 232</b>
<b>Обязательства, справедливая стоимость которых раскрывается:</b>				
Облигации выпущенные:				
Класса А2	1 553 367	-	-	1 553 367
Класса Б	-	1 354 571	-	1 354 571
Кредиторская задолженность			3 286	3 286
Прочие краткосрочные обязательства			45	45
<b>Итого обязательства на 31.12.2016</b>	<b>1 553 367</b>	<b>1 354 571</b>	<b>3 331</b>	<b>2 911 269</b>
<b>Активы, справедливая стоимость которых раскрывается:</b>				
Денежные средства и их эквиваленты	-	-	232 819	232 819
Денежные средства, ограниченные к использованию	-	-	101 086	101 086
Права (требования), в т. ч. удостоверенные залладными	-	-	3 641 250	3 641 250
Прочие краткосрочные активы	-	-	86 163	86 163
<b>Итого активы на 31.12.2015</b>	-	-	<b>4 061 318</b>	<b>4 061 318</b>
<b>Обязательства, справедливая стоимость которых раскрывается:</b>				
Облигации выпущенные:				
Класс А2	2 226 541	-	-	2 226 541
Класс Б	-	1 301 195	-	1 301 195
Кредиторская задолженность	-	-	4 023	4 023
Прочие краткосрочные обязательства	-	-	8	8
<b>Итого обязательства на 31.12.2015</b>	<b>2 226 541</b>	<b>1 301 195</b>	<b>4 031</b>	<b>3 531 767</b>

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

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

31 декабря 2016 года	балансовая стоимость	справедливая стоимость	непризнанный доход/(расход)
<b>Финансовые активы:</b>			
Денежные средства и их эквиваленты	214 123	214 123	-
Денежные средства, ограниченные к использованию	96 905	96 905	-
Права (требования), в т. ч. удостоверенные залладными	2 951 730	2 951 730	-
Прочие краткосрочные активы	9 474	9 474	-
<b>Итого активы на 31.12.2016</b>	<b>3 272 232</b>	<b>3 272 232</b>	<b>-</b>
<b>Финансовые обязательства:</b>			
Облигации выпущенные	2 909 612	2 907 938	1 674
Кредиторская задолженность	3 286	3 286	-
Прочие краткосрочные обязательства	45	45	-
<b>Итого обязательства на 31.12.2016</b>	<b>2 912 943</b>	<b>2 911 269</b>	<b>1 674</b>
<b>31 декабря 2015 года</b>	<b>балансовая стоимость</b>	<b>справедливая стоимость</b>	<b>непризнанный доход/(расход)</b>
<b>Финансовые активы:</b>			
Денежные средства и их эквиваленты	232 819	232 819	-
Денежные средства, ограниченные к использованию	101 086	101 086	-
Права (требования), в т. ч. удостоверенные залладными	3 641 250	3 641 250	-
Прочие краткосрочные активы	86 163	86 163	-
<b>Итого активы на 31.12.2015</b>	<b>4 061 318</b>	<b>4 061 318</b>	<b>-</b>
<b>Финансовые обязательства:</b>			
Облигации выпущенные	3 671 857	3 527 736	144 121
Кредиторская задолженность	4 023	4 023	-
Прочие краткосрочные обязательства	8	8	-
<b>Итого обязательства на 31.12.2015</b>	<b>3 675 888</b>	<b>3 531 767</b>	<b>144 121</b>

## 22 Справедливая стоимость финансовых инструментов (продолжение)

### *Финансовые инструменты, отраженные по справедливой стоимости*

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

### *Права требования, дебиторская задолженность*

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

### *Облигации*

В случае наличия котировок на бирже финансовых инструментов справедливая стоимость основана на объявленных рыночных ценах. Так по облигациям класса «А2» имеются котировки на бирже. В случае некотируемых финансовых инструментов используется модель дисконтированных денежных потоков по текущей процентной ставке с учетом оставшегося периода времени до погашения для долговых инструментов с аналогичными условиями и кредитным риском. При использовании методов дисконтирования потоков денежных средств оценка будущих потоков денежных средств базируется на оценке руководства, а в качестве ставки дисконтирования используется рыночная ставка по аналогичным инструментам по состоянию на отчетную дату.

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

## 23 События, произошедшие после отчетной даты

В течение периода с 01 января 2017 года по 17 апреля 2017 года дивиденды по результатам финансового года, закончившегося 31 декабря 2016 года, не начислялись и не выплачивались. Иных существенных событий, без знания о которых для пользователей финансовой отчетности была бы невозможна достоверная оценка финансового состояния, движения денежных средств или результатов деятельности Компании, в период между отчетной датой и датой подписания финансовой отчетности за отчетный год не произошло.