



**DELOVOY  
PROFIL**

AUDIT  
& CONSULTING  
GROUP

## **АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

**о годовой финансовой отчетности**

**Закрытого акционерного общества**

**«Ипотечный агент СОЮЗ-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 «ИА СОЮЗ-1»,  
иным лицам

### **СВЕДЕНИЯ ОБ АУДИРУЕМОМ ЛИЦЕ:**

Наименование: Закрытое акционерное общество «Ипотечный агент СОЮЗ-1» (ЗАО «ИА СОЮЗ-1»)

Основной государственный регистрационный номер: 1147746107090

Местонахождение: 119435, г. Москва, Большой Саввинский пер., дом № 10, строение 2А

### **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 «ИА СОЮЗ-1» (далее – аудируемое лицо), состоящей из отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2016 года, отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, изменениях в собственном 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 «ИА СОЮЗ-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.



« 28 » апреля 2017г.

Финансовая отчетность,  
подготовленная в соответствии с международными стандартами финансовой  
отчетности (МСФО),

**Закрытого акционерного общества «Ипотечный агент СОЮЗ-1»**

за год, закончившийся 31 декабря 2016

**Содержание**

Отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе.....	3
Отчет о финансовом положении .....	4
Отчет об изменениях в собственном 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 .....	16
5 Процентные доходы .....	17
6 Процентные расходы.....	18
7 Прочие доходы.....	18
8 Административные расходы .....	18
9 Налог на прибыль .....	18
10 Денежные средства и их эквиваленты.....	18
11 Ипотечные закладные .....	19
12 Прочие краткосрочные активы .....	22
13 Облигации выпущенные .....	22
14 Кредиты банков .....	24
15 Прочие краткосрочные обязательства.....	24
16 Акционерный капитал.....	24
17 Прибыль на акцию.....	25
18 Анализ по сегментам деятельности .....	26
19 Операции со связанными сторонами.....	26
20 Вознаграждения управленческому персоналу.....	27
21 Управление финансовыми рисками.....	27
22 Оценка справедливой стоимости финансовых активов и обязательств.....	34
23 Условные обязательства .....	35
24 События, произошедшие после отчетной даты .....	36

**Отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе**

за год, закончившийся 31 декабря 2016 года

(в тысячах российских рублей)

	<i>Примечания</i>	<i>2016 год</i>	<i>2015 год</i>
Процентные доходы	5	346 382	394 617
Процентные расходы	6	(244 105)	(291 779)
<b>Чистые процентные доходы</b>		<b>102 277</b>	<b>102 838</b>
Прочие доходы	7	1 805	1 804
<b>Операционные доходы</b>		<b>104 082</b>	<b>104 642</b>
Административные расходы	8	(19 255)	(25 424)
<b>Прибыль (убыток) до налогообложения</b>		<b>84 827</b>	<b>79 218</b>
Текущий налог на прибыль	9	-	-
<b>Чистая прибыль (убыток)</b>		<b>84 827</b>	<b>79 218</b>
Прочий совокупный доход/(расход)		-	-
<b>Итого совокупный доход (расход) за период</b>		<b>84 827</b>	<b>79 218</b>

Финансовая отчетность была одобрена к выпуску 28 апреля 2017 года.

  
Качалина Татьяна Валентиновна

Генеральный директор ООО «ТКС-  
Управление», управляющей организации ЗАО  
«ИА СОЮЗ-1»

Прилагаемые примечания на страницах 7-36 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	163 493	175 425
Ипотечные закладные	11	2 267 440	2 866 035
Прочие краткосрочные активы	12	3 933	11 848
<b>Итого активы</b>		<b>2 434 866</b>	<b>3 053 308</b>
<b>КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>			
<b>Обязательства</b>			
Облигации выпущенные	13	2 272 633	2 889 959
Кредиты банков	14	-	85 867
Прочие краткосрочные обязательства	15	206	283
<b>Итого обязательства</b>		<b>2 272 839</b>	<b>2 976 109</b>
<b>Собственный капитал</b>			
Акционерный капитал	16	10	10
Нераспределенная прибыль (убыток)		162 017	77 189
<b>Итого собственный капитал</b>		<b>162 027</b>	<b>77 199</b>
<b>Итого капитал и обязательства</b>		<b>2 434 866</b>	<b>3 053 308</b>

Финансовая отчетность была одобрена к выпуску 28 апреля 2017 года.

  
Качалина Татьяна Валентиновна

Генеральный директор ООО «ТКС-  
Управление», управляющей организации ЗАО  
«ИА СОЮЗ-1»



Прилагаемые примечания на страницах 7-36 являются неотъемлемой частью настоящей финансовой отчетности.

**Отчет об изменениях в собственном капитале**

за год, закончившийся 31 декабря 2016 г.

(в тысячах российских рублей)

	Акционерный капитал	Нераспределенная прибыль	Итого собственный капитал
<b>Остаток по состоянию на 31 декабря 2014 г.</b>	<b>10</b>	<b>(2 029)</b>	<b>(2 019)</b>
Совокупный доход		79 219	79 219
<b>Остаток по состоянию на 31 декабря 2015 г.</b>	<b>10</b>	<b>77 189</b>	<b>77 199</b>
Совокупный доход		84 827	84 827
<b>Остаток по состоянию на 31 декабря 2016 г.</b>	<b>10</b>	<b>162 017</b>	<b>16 027</b>

Финансовая отчетность была одобрена к выпуску 28 апреля 2017 года.

  
 Качалина Татьяна Валентиновна

 Генеральный директор ООО «ТКС-  
 Управление», управляющей организации ЗАО  
 «ИА СОЮЗ-1»


Прилагаемые примечания на страницах 7-36 являются неотъемлемой частью настоящей финансовой отчетности.



# Отчет о движении денежных средств за год, закончившийся 31 декабря 2016 г.

(в тысячах российских рублей)

	Примечания	2016 год	2015 год
<b>Денежные потоки от операционной деятельности</b>			
Проценты полученные		345 185	406 382
Проценты выплаченные		(245 442)	(290 386)
Приобретение закладных		-	(3 507 065)
Поступления по закладным		607 530	620 243
Комиссии выплаченные		(6 711)	(7 340)
Прочие доходы полученные		1 806	1 805
Административные расходы оплаченные		(12 446)	(20 241)
<b>Чистые денежные потоки от операционной деятельности до налога на прибыль</b>		<b>689 922</b>	<b>(2 796 602)</b>
<b>Чистые денежные потоки от операционной деятельности</b>		<b>689 922</b>	<b>(2 796 602)</b>
<b>Денежные потоки от финансовой деятельности</b>			
Облигации выпущенные		-	3 644 589
Облигации погашенные		(616 052)	(756 391)
Кредиты и займы полученные		-	87 699
Кредиты и займы погашенные		(85 802)	(3 876)
<b>Чистые денежные потоки от финансовой деятельности</b>		<b>(701 854)</b>	<b>2 972 021</b>
<b>Чистое увеличение денежных средств и их эквивалентов</b>		<b>(11 932)</b>	<b>175 419</b>
<b>Денежные средства и их эквиваленты на начало года</b>		<b>175 425</b>	<b>6</b>
<b>Денежные средства и их эквиваленты на конец года</b>		<b>163 493</b>	<b>175 425</b>

Финансовая отчетность была одобрена к выпуску 28 апреля 2017 года.

  
Качалина Татьяна Валентиновна

Генеральный директор ООО «ТКС-  
Управление», управляющей организации ЗАО  
«ИА СОЮЗ-1»

Прилагаемые примечания на страницах 7-36 являются неотъемлемой частью настоящей финансовой отчетности.



## Примечания к финансовой отчетности

### 1 Введение

#### Основные виды деятельности

Основной деятельностью Закрытого акционерного общества «Ипотечный агент СОЮЗ-1» (далее – Компания или «Ипотечный агент») является приобретение закладных по ипотечным кредитам (далее – «закладные») для осуществления эмиссий выпуска облигаций с ипотечным покрытием, обслуживания этих выпусков облигаций и осуществления действий, связанных с выпуском, обращением и погашением облигаций с ипотечным покрытием.

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

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

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

Высшим органом управления Компании является Общее собрание акционеров. Единоличным исполнительным органом Компании является ООО «ТКС-Управление». В соответствии с ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах» ведение бухгалтерского учета передано специализированной организации ООО «ТКС-Учет».

Компания зарегистрирована в Российской Федерации 10 февраля 2014 года в Инспекции Федеральной налоговой службы № 4 г. Москвы.

Юридический адрес Компании: 119435, РФ, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д.10, стр.2А.

Компания осуществляет свою 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 рамках уставной деятельности Компания выполняет следующие виды хозяйственных операций:

- приобретение портфелей закладных у оригинаторов;
- эмиссия выпусков облигаций с ипотечным покрытием;
- начисление процентов по закладным в конце каждого отчетного периода в соответствии с отчетами Сервисного агента;
- получение денежных средств по закладным в оплату основного долга и начисленных процентов, включая досрочное погашение задолженности по закладным;
- начисление процентов по выпущенным облигациям с ипотечным покрытием в соответствии с отчетами платежного агента и их выплата владельцам или номинальным держателям облигаций;
- реализация предмета залога по закладным в случае неплатежеспособности заемщика и (или) получение страхового возмещения при наступлении страхового случая по Договору страхования;
- досрочное погашение облигаций;



## **1 Введение (продолжение)**

- размещение временно свободных денежных средств (вследствие наличия временного лага между датой их получения и датой уплаты) на депозите в банке с целью формирования дополнительных средств для покрытия потенциальных рисков, связанных с приобретенным ипотечным портфелем;
- 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 залладных после погашения всех облигаций.

### **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.

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»).

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



## 2 Основа подготовки отчетности (продолжение)

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 продолжить дальнейшее осуществление финансово-хозяйственной деятельности в соответствии с принципом непрерывности деятельности.

### Заявление о соответствии

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

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

Стандарты, поправки и интерпретации к существующим стандартам, которые вступили в силу для годовых отчетных периодов, начинающихся с 1 января 2016 г.:

#### *МСФО (IFRS) 14 «Счета отложенных тарифных разниц».*

#### *Поправки к МСФО (IAS) 1 – Инициатива в сфере раскрытия информации -*

поправки скорее разъясняют, а не значительно изменяют существующие требования.

*Поправки к МСФО (IAS) 16 и МСФО (IAS) 38 «Разъяснение допустимых методов амортизации»* - запрещают организациям использовать метод амортизации на основе выручки в отношении объектов основных средств.

#### *Поправки к МСФО (IAS) 27 «Применение метода долевого участия в отдельной*

*финансовой отчетности»* – поправки, позволяющие организациям применять метод долевого участия как один из возможных методов учета инвестиций в дочерние, совместные и зависимые предприятия в отдельной финансовой отчетности.

*Поправки к МСФО (IAS) 16 и МСФО (IAS) 41 «Сельское хозяйство: плодоносящие растения»* – поправки, определяющие плодоносящее растение и вносят требование учитывать биологические активы, соответствующие определению плодоносящих растений, в качестве основных средств в соответствии с МСФО (IAS) 16 вместо МСФО (IAS) 41.

#### *Поправки к МСФО (IFRS) 11 «Учет приобретения доли участия в совместных операциях»*

– поправки, содержащие разъяснения по учету инвестиций в совместные операции, представляющие собой отдельный бизнес.

*Поправки к МСФО (IFRS) 10, МСФО (IFRS) 12 и МСФО (IAS) 28 – Инвестиционные организации: применение исключения из требования о консолидации* - поправки регулируют вопросы, возникшие при применении инвестиционными организациями исключения, предусмотренного МСФО (IFRS) 10 «Консолидированная финансовая отчетность». Поправки к МСФО (IFRS) 10 разъясняют, что исключение из требования о представлении консолидированной финансовой отчетности применяется к материнской компании, являющейся дочерней компанией инвестиционной организации, если эта инвестиционная организация оценивает все свои дочерние компании по справедливой стоимости.



## 2 Основа подготовки отчетности (продолжение)

### *Ежегодные усовершенствования МСФО, период 2012-2014 гг.*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



## 2 Основа подготовки отчетности (продолжение)

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. Методика оценки обесценения заложенных описана в примечании 11.

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

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

обязательств, попадающих в сферу применения МСФО (IAS) 39 «Финансовые инструменты: признание и оценка» (или, в случае досрочного применения, МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты»), не входит в сферу применения МСФО (IFRS) 15 и регулируется соответствующими стандартами.

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

### ***МСФО (IFRS) 16 «Аренда»***

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

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

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



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

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

### ***Поправки к МСФО (IAS) 12 «Налоги на прибыль»***

В январе 2016 года Совет по МСФО опубликовал поправки к МСФО (IAS) 12, разъясняющие порядок учета отложенных налоговых активов, связанных с долговыми инструментами, которые для целей бухгалтерского учета оцениваются по справедливой стоимости, а для целей налогового учета – по первоначальной стоимости.

### ***Поправки к МСФО (IAS) 7 «Отчет о движении денежных средств»***

В январе 2016 года Совет по МСФО опубликовал поправки к МСФО (IAS) 7 «Отчет о движении денежных средств», чтобы улучшить раскрытие компаниями информации о своей финансовой деятельности и обеспечить пользователям более точное представление о позиции компаний по ликвидности. Согласно новым требованиям, компании должны будут раскрывать информацию об изменениях в обязательствах, обусловленных финансовой деятельностью, включая как изменения, обусловленные денежными потоками, так и изменения, не обусловленные ими (например, в результате колебаний валютных курсов). Поправки вступают в силу 1 января 2017 г.

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

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

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

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

## **3 Основные принципы учетной политики**

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

### **Финансовые активы**

#### ***Первоначальное признание***

В соответствии с положениями МСФО (IAS) 39 финансовые активы классифицируются как финансовые активы, переоцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток; кредиты и дебиторская задолженность; инвестиции, удерживаемые до погашения; финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи. При первоначальном отражении в учете финансовых активов Компания присваивает им соответствующую категорию, и в дальнейшем может переклассифицировать финансовые активы в определенных случаях, предусмотренных стандартом.

#### ***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.

#### ***Финансовые активы, переоцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток***

Финансовые активы, классифицируемые в качестве предназначенных для торговли, включаются в категорию «финансовые активы, переоцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток». Финансовые активы классифицируются в качестве предназначенных для торговли, если



### 3 Основные принципы учетной политики (продолжение)

они приобретены для целей продажи в ближайшем будущем. Производные инструменты также классифицируются как предназначенные для торговли, за исключением случаев, когда они представляют собой эффективные инструменты хеджирования. Доходы и расходы по финансовым активам, предназначенным для торговли, отражаются в составе отчета о совокупном доходе.

#### *Инвестиции, удерживаемые до погашения*

Непроизводные финансовые активы с фиксированными или определяемыми платежами и фиксированным сроком погашения классифицируются в качестве удерживаемых до погашения в случае, если Компания намерена и способна удерживать их до срока погашения. Инвестиции, которые Компания намерена удерживать в течение неопределенного периода времени, не включаются в данную категорию. Инвестиции, удерживаемые до погашения, впоследствии учитываются по амортизированной стоимости. Доходы и расходы отражаются в составе прибыли или убытка при обесценении инвестиций, а также в процессе амортизации.

#### *Кредиты и дебиторская задолженность*

Кредиты и дебиторская задолженность — это непроизводные финансовые активы, не обращающиеся на активном рынке, с фиксированными или определяемыми платежами. Они не предназначены для немедленной продажи или продажи в ближайшем будущем, и не классифицированы в качестве торговых ценных бумаг или инвестиционных ценных бумаг, имеющих в наличии для продажи». Такие активы отражаются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной ставки процента. Доходы и расходы по таким активам отражаются в составе прибыли или убытка при выбытии или обесценении таких активов, а также в процессе амортизации.

Компания классифицирует ипотечные закладные как кредиты и дебиторскую задолженность.

#### *Финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи*

Финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи, представляют собой непроизводные финансовые активы, классифицированные как имеющиеся в наличии для продажи или не включенные ни в одну из трех вышеуказанных категорий. После первоначального отражения в учете финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи, оцениваются по справедливой стоимости, при этом доходы и расходы отражаются в прочем совокупном доходе до момента выбытия или обесценения инвестиции. В этом случае накопленные доходы и расходы, ранее отраженные в прочем совокупном доходе, переклассифицируются в отчет о совокупном доходе. Однако проценты, рассчитываемые по методу эффективной ставки процента, отражаются в составе прибыли или убытка.

#### *Оценка финансовых инструментов при первоначальном признании*

При первоначальном признании финансовые инструменты оцениваются по справедливой стоимости, которая корректируется с учетом непосредственно связанных с ними комиссий и затрат в случае инструментов, не переоцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток.

Наилучшим доказательством справедливой стоимости финансового инструмента при первоначальном признании обычно является цена сделки. Если Компания приходит к выводу, что справедливая стоимость при первоначальном признании отличается от цены сделки:

- если справедливая стоимость подтверждается котировками на активном рынке для идентичного актива или обязательства (т.е. исходные данные Уровня 1) или основана на методике оценки, которая использует данные исключительно наблюдаемых рынков, Компания признает разницу между справедливой стоимостью при первоначальном признании и ценой сделки в качестве дохода или расхода;
- во всех остальных случаях первоначальная оценка финансового инструмента корректируется для отнесения на будущие периоды разницы между справедливой стоимостью при первоначальном признании и ценой сделки. После первоначального признания Компания признает отложенную разницу в качестве дохода или расхода исключительно в том случае, если исходные данные становятся наблюдаемыми либо если признание инструмента прекращается.



### 3 Основные принципы учетной политики (продолжение)

#### 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, а также свидетельства, 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.

#### *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 сохранила 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.



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

#### *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 прибылях и убытках.

#### *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 прибылях и убытках 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 прибылях и убытках.

#### **Резервы**

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

#### **Акционерный капитал**

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

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

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

#### **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



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

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 прибылях и убытках.

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 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:



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

##### *Резерв под обесценение залладных*

Компания регулярно проводит анализ ипотечных залладных 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;
- 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

	2016 год	2015 год
Проценты к получению по залладным	330 855	379 722
Проценты к получению, кроме процентов по залладным	15 527	14 895
<b>Итого</b>	<b>346 382</b>	<b>394 617</b>



**6 Прцентные расходы**

	<i>2016 год</i>	<i>2015 год</i>
Проценты начисленные по выпущенным облигациям	(239 376)	(284 421)
Проценты к уплате по кредитам	(4 729)	(7 358)
<b>Итого</b>	<b>(244 105)</b>	<b>(291 779)</b>

**7 Прчие доходы**

	<i>2016 год</i>	<i>2015 год</i>
Штрафы, пени по закладным	1 805	1 804
<b>Итого</b>	<b>1 805</b>	<b>1 804</b>

**8 Административные расходы**

	<i>2016 год</i>	<i>2015 год</i>
Расходы на услуги сервисного агента	(5 367)	(5 527)
Расходы по предоставлению поручительства	(4 523)	(5 404)
Налоги и сборы, за исключением налога на прибыль	(2 228)	(2 797)
Расходы на услуги спец.депозитария	(1 887)	(728)
Расходы на ведение бухгалтерского учета	(1 470)	(1 517)
Расходы по страхованию кредитных договоров	(1 299)	(1 457)
Расходы по управлению	(1 145)	(2 764)
Расходы на услуги расчетного агента	(320)	(613)
Расходы на аудит	(246)	(331)
Расходы на услуги банков	(170)	(148)
Расходы на услуги биржи	(67)	(386)
Расходы на услуги депозитария	(36)	(2 757)
Прочие административные расходы	(497)	(995)
<b>Итого</b>	<b>(19 255)</b>	<b>(25 424)</b>

**9 Налог на прибыль**

В соответствии с главой 25 Налогового кодекса 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	15 592	76 317
Денежные средства на расчетных и специальных счетах, ограниченные в использовании	147 901	99 108
<b>Итого</b>	<b>163 493</b>	<b>175 425</b>

**10 Денежные средства и их эквиваленты (продолжение)**

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

Средства с ограниченным правом использования размещены на счете ипотечного покрытия в АО КБ "СИТИБАНК" в качестве обеспечения выпущенных облигаций и предназначены исключительно для выплат номинальной стоимости и купонного дохода по выпущенным облигациям.

Данные о движении денежных средств за отчетный период, закончившийся 31.12.2016 года, представлены в Отчете о движении денежных средств

**11 Ипотечные закладные**

Закладные по ипотечным кредитам включают в себя следующие позиции:

	<i>2016 год</i>	<i>2015 год</i>
Долгосрочные ипотечные закладные	2 042 106	2 623 776
Краткосрочные ипотечные закладные	225 334	242 259
<b>Итого</b>	<b>2 267 440</b>	<b>2 866 035</b>

*Долгосрочные ипотечные закладные*

	<i>2016 год</i>	<i>2015 год</i>
Ипотечные закладные - со сроком погашения от 1 года до 5 лет	97 694	775 450
Ипотечные закладные - со сроком погашения свыше 5 лет	1 944 412	1 848 326
<b>Итого</b>	<b>2 042 106</b>	<b>2 623 776</b>

*Краткосрочные ипотечные закладные***Основная сумма долга**

	<i>2016 год</i>	<i>2015 год</i>
Ипотечные закладные - со сроком погашения до 1 года	11 954	45 423
Ипотечные закладные - текущая часть долгосрочных закладных - со сроком погашения от 1 года до 5 лет	143 957	71 798
Ипотечные закладные - текущая часть долгосрочных закладных - со сроком погашения свыше 5 лет	56 641	113 452
<b>Итого</b>	<b>212 552</b>	<b>230 673</b>

**Проценты к получению по ипотечным закладным**

	<i>2016 год</i>	<i>2015 год</i>
Проценты к получению по ипотечным закладным	12 782	11 586
<b>Итого краткосрочных ипотечных закладных</b>	<b>225 334</b>	<b>242 259</b>

*Концентрация ипотечных закладных*

По состоянию на 31 декабря 2016 г. Компания не имела заемщиков или групп связанных заемщиков, задолженность которых превышала бы 10% от совокупной задолженности по закладным. По состоянию на 31 декабря 2016 г. ни один сервисный агент не обслуживал пакет закладных на общую сумму, превышающую 10% от совокупной задолженности по закладным.



## 11 Ипотечные закладные (продолжение)

### Обеспечения, полученные при покупке ипотечных закладных

	2016 год	2015 год
Обеспечение по закладным	6 997 754	8 036 625

Полученные обеспечения по ипотечным закладным не переоценивались.

#### Обесценение закладных

Суммы обеспечений приведены по справедливой стоимости на основе оценки, производимой независимым оценщиком.

На отчетную дату было проанализировано наличие объективных признаков обесценения финансового актива или группы финансовых активов, т.е. существует ли объективное свидетельство обесценения в результате одного или более событий, произошедших после первоначального признания актива (произошедший «случай наступления убытка») и случай (или случаи) наступления убытка, которые оказывают влияние на ожидаемые будущие потоки денежных средств от финансового актива или группы финансовых активов, которое можно надежно оценить.

Согласно условиям договоров купли-продажи закладных в случае наступления одного из нижеперечисленных событий:

- нарушение заемщиком по соответствующему ипотечному кредиту сроков внесения платежей по Закладной более чем на 3 (Три) календарных месяца;
- полностью либо частично утрачен предмет ипотеки, в том числе вследствие вступления в законную силу решения суда о признании недействительным или прекращении по иным основаниям права залога на предмет ипотеки;
- вступило в законную силу решение суда о признании обязательства, права по которому удостоверяются закладной, договора купли-продажи соответствующего объекта недвижимости, договоров (полисов) страхования или самой закладной недействительным или о прекращении их по иным основаниям;
- признание Заемщика несостоятельным (банкротом);
- наложение ареста или обращение взыскания на предмет ипотеки;
- отсутствие в течение более чем 6 (Шести) календарных месяцев страхования предмета ипотеки от риска утраты или повреждения, в том числе по причине неисполнения заемщиком по закладной обязательств по уплате страховых взносов;

соответствующие закладные признаются дефолтными и подлежат передаче (обратной продаже) оригинатору.

В Компании налажена система, обеспечивающая своевременное выявление фактов возникновения вышеперечисленных событий.

Дефолтные закладные выкупаются оригинатором по их полной балансовой стоимости на дату выкупа с учетом всех просроченных платежей.

В покупную цену закладных по договору обратного выкупа входит остаток основного долга на дату обратного выкупа, проценты, начисленные на дату выкупа, включая проценты на просроченный основной долг, а также любые штрафы, пени и судебные издержки.

Все ипотечные закладные обеспечены предметом залога, который в свою очередь застрахован.

На основании вышеизложенного руководство Компании полагает, что закладные, находящиеся в собственности Компании, не имеют признаков обесценения. Резерв обесценения закладных не создается.

# 11 Ипотечные закладные (продолжение)

## Классификация ипотечных закладных по срокам погашения

### По состоянию на 31.12.2016

Ипотечные закладные – номинальная стоимость	212 552	97 694	1 944 412	2 254 568
Ипотечные закладные – проценты по ипотечным закладным	12 782			12 872
<b>Итого дебиторская задолженность по ипотечным закладным</b>	<b>225 334</b>	<b>97 694</b>	<b>1 944 412</b>	<b>2 267 440</b>

### По состоянию на 31.12.2015

Ипотечные закладные – номинальная стоимость	230 673	775 450	1 848 326	2 854 449
Ипотечные закладные – проценты по ипотечным закладным	11 586	-	-	11 586
<b>Итого дебиторская задолженность по ипотечным закладным</b>	<b>242 259</b>	<b>775 450</b>	<b>1 848 326</b>	<b>2 866 035</b>

**12 Прочие краткосрочные активы**

	<i>2016 год</i>	<i>2015 год</i>
Авансы выданные поставщикам	1 651	2 827
Прочая дебиторская задолженность	1 282	9 021
<b>Итого прочих активов</b>	<b>3 933</b>	<b>11 848</b>

**13 Облигации выпущенные**

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

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

	<i>2016 год</i>	<i>2015 год</i>
Долгосрочные облигации	2 058 536	2 657 184
Текущая часть долгосрочных облигаций	212 552	230 673
Проценты к оплате по облигациям	1 545	2 102
<b>Итого</b>	<b>2 272 633</b>	<b>2 889 959</b>

*Движение по облигациям выпущенным*

<b>Остаток на начало года</b>	<i>2016 год</i>	<i>2015 год</i>
Долгосрочные облигации	2 657 184	-
Текущая часть долгосрочных облигаций	230 673	-
<b>Итого</b>	<b>2 887 857</b>	<b>-</b>

*Движение облигаций выпущенных за год*

Выпуск облигаций	-	3 644 247
Выплаты по облигациям	(616 769)	(756 390)
<b>Итого</b>	<b>(616 769)</b>	<b>2 887 857</b>

**Остаток на конец года**

Долгосрочные облигации	2 058 536	2 657 184
Текущая часть долгосрочных облигаций	212 552	230 673
<b>Итого</b>	<b>2 271 088</b>	<b>2 887 857</b>

*Движение процентов к оплате по облигациям выпущенным*

	<i>2016 год</i>	<i>2015 год</i>
<b>Остаток на начало года</b>	<b>2 102</b>	<b>-</b>
Начислено за период	230 621	284 421
Выплачено за период	(231 178)	(282 319)
<b>Остаток на конец года</b>	<b>1 545</b>	<b>2 102</b>



**13 Облигации выпущенные (продолжение)****По состоянию на 31.12.2016**

<i>номер выпуска</i>	<i>срок погашения</i>	<i>ставка купона</i>	<i>количество облигаций, шт.</i>	<i>номинал единицы, руб.</i>	<i>балансовая стоимость, тыс.руб.</i>	<i>проценты по облигациям, тыс.руб.</i>	<i>итого балансовая стоимость, тыс.руб.</i>
Жилищные облигации с ипотечным покрытием класса "А"	28 декабря 2041 года	11%	3 091 852	556	1 719 410	1 546	1 720 956
Жилищные облигации с ипотечным покрытием класса "Б"	28 декабря 2041 года	плавающая ставка	545 621	1 011	551 677	-	551 677
<b>Итого облигации выпущенные</b>					<b>2 271 087</b>	<b>1 546</b>	<b>2 272 633</b>

**По состоянию на 31.12.2015**

<i>номер выпуска</i>	<i>срок погашения</i>	<i>ставка купона</i>	<i>количество облигаций, шт.</i>	<i>номинал единицы, руб.</i>	<i>номинальная стоимость, тыс.руб.</i>	<i>проценты по облигациям, тыс.руб.</i>	<i>итого балансовая стоимость, тыс.руб.</i>
Жилищные облигации с ипотечным покрытием класса "А"	28 декабря 2041 года	11%	3 091 852	755	2 335 461	2 102	2 337 563
Жилищные облигации с ипотечным покрытием класса "Б"	28 декабря 2041 года	плавающая ставка	545 621	1 012	552 396	-	552 396
<b>Итого облигации выпущенные</b>					<b>2 887 857</b>	<b>2 102</b>	<b>2 889 959</b>



**14 Кредиты банков**

	<i>2016 год</i>	<i>2015 год</i>
Долгосрочные кредиты	-	85 803
Проценты по долгосрочным кредитам	-	64
<b>Итого</b>	<b>-</b>	<b>85 867</b>

*Движение по кредитам банков*

	<i>2016 год</i>	<i>2015 год</i>
<b>Остаток на начало года</b>		
Долгосрочные кредиты	85 803	1 980
<b>Итого</b>	<b>85 803</b>	<b>1 980</b>
<b>Движение кредитов за год</b>		
Получено кредитов	-	87 699
Погашено кредитов	(85 803)	(3 876)
<b>Итого</b>	<b>(85 803)</b>	<b>85 803</b>
<b>Остаток на конец года</b>		
Долгосрочные кредиты	-	85 803
<b>Итого</b>	<b>-</b>	<b>85 803</b>

*Движение процентов к оплате по кредитам банков*

	<i>2016 год</i>	<i>2015 год</i>
<b>Остаток на начало года</b>	<b>64</b>	<b>45</b>
Начислено за период	4 729	7 358
Выплачено за период	(4 793)	(7 339)
<b>Остаток на конец года</b>	<b>-</b>	<b>64</b>

**15 Прочие краткосрочные обязательства**

	<i>2016 год</i>	<i>2015 год</i>
Задолженность перед поставщиками услуг	206	283
<b>Итого прочих обязательств</b>	<b>206</b>	<b>283</b>

**16 Акционерный капитал**

Акционерный капитал Компании составляет 10 000 (десять тысяч) рублей и состоит из номинальной стоимости акций Компании, приобретенных акционерами. Акционерный капитал Компании разделен на 98 (Девяносто восемь) обыкновенных именных бездокументарных акций номинальной стоимостью 100 (сто) рублей каждая и 2 (Двух) привилегированных именных бездокументарных акций номинальной стоимостью 100 (сто) рублей каждая.

**16 Акционерный капитал (продолжение)**

<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 Союз 1	Обыкновенные именные акции	100	98	9 800
Банк «СОЮЗ» (АО)	Привилегированные именные акции	100	2	200
<b>Итого</b>			<b>100</b>	<b>10 000</b>

<i>На 31.12.2014</i>	<i>Вид акций</i>	<i>Номинальная стоимость, руб.</i>	<i>Количество акций, шт</i>	<i>Балансовая стоимость, тыс.руб.</i>
Штихтинг Союз 1	Обыкновенные именные акции	100	98	9 800
Банк «СОЮЗ» (АО)	Привилегированные именные акции	100	2	200
<b>Итого</b>			<b>100</b>	<b>10 000</b>

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

**17 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.

	<i>За год, закончившийся 31.12.2016</i>	<i>За год, закончившийся 31.12.2015</i>
Чистая прибыль (убыток) от продолжающей деятельности, приходящаяся на акционеров компании	84 827	79 219
Средневзвешенное количество обыкновенных акций в обращении за отчетный период	98	98
<b>Базовая прибыль (убыток) на акцию</b>	<b>866</b>	<b>808</b>

**18 Анализ по сегментам деятельности**

В настоящее время Компания осуществляет свою деятельность в одном операционном сегменте – приобретение закладных 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.

**19 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>
ООО «ТКС-Управление»	Россия	Является Управляющей организацией Компании на основании Договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа Общества от 21.03.2014 г.
ООО «ТКС-Учет»	Россия	Является Бухгалтерской организацией Компании на основании Договора об оказании услуг по ведению бухгалтерского и налогового учета от 21.03.2014 г.
Качалина Татьяна Валентиновна	Россия	Является Генеральным директором Управляющей организации на основании Договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа Общества от 21.03.2014 г. и Бухгалтерской организации на основании Договора об оказании услуг по ведению бухгалтерского и налогового учета от 21.03.2014 г.
Банк «СОЮЗ» (АО)	Россия	Является Оригинатором сделки секьюритизации ипотечных кредитов, кредитором по которым является Общество и выступает контролирующей стороной
СПАО "Ингосстрах"	Россия	Является прочей связанной стороной Общества
НКО АО НРД	Россия	Является прочей связанной стороной Общества

Конечной контролирующей стороной является Банк «СОЮЗ» (АО).

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>
Дебиторская задолженность	1 242	1 234
Кредиторская задолженность	3	2
Задолженность по кредитам полученным	-	85 803
Задолженность по процентам к выплате (кредиты)	-	64



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

Расходы по связанным сторонам за отчетные годы следующие:

	<i>2016 год</i>	<i>2015 год</i>
Административные расходы	9 314	12 604
Поступление/погашение закладных по обратному выкупу	75 336	30 559

Движение по полученным кредитам и процентам к оплате со связанными сторонами за отчетные годы следующее:

	<i>2016 год</i>	<i>2015 год</i>
Остаток на начало отчетного года	85 803	1 980
Получено кредитов	-	87 699
Погашено кредитов	85 803	3 876
Остаток на конец отчетного года	-	85 803
Остаток на начало отчетного года	64	45
Начислено процентов	4 729	7 358
Выплачено процентов	4 793	7 339
Остаток на конец отчетного года	-	64

Остатки по счетам, открытым в Банк "СОЮЗ" (АО) следующее:

	<i>2016 год</i>	<i>2015 год</i>
Остаток на начало отчетного года	1 986	-
Остаток на конец отчетного года	413	1 986

**20 Вознаграждения управленческому персоналу**

Ключевой управленческий персонал не предусмотрен уставом Компании.

Функции единоличного исполнительного органа Компании переданы управляющей организации ООО «ТКС-Управление».

**21 Управление финансовыми рисками**

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

## 21 Управление финансовыми рисками (продолжение)

на постоянную оценку уровня риска и его соответствия установленным лимитам. Политика и процедуры по управлению рисками пересматриваются на регулярной основе с целью отражения изменений рыночной ситуации и учета накопленного опыта.

### *Страновые риски*

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

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

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

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 залладным, 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.).

## 21 Управление финансовыми рисками (продолжение)

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 закладным.

### **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 закладных с учётом начисленных процентов, денежных средств на расчётных счетах и прочей дебиторской задолженности.

Политика и процедуры управления кредитным риском включают требования к выкупаемым закладным и оценке платежеспособности заемщиков, лимиты рефинансирования на поставщиков закладных, требования к сервисным агентам, которые обеспечивают обслуживание закладных Компании.

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

Страхование жизни и потери трудоспособности заемщика не является обязательным требованием Компании. Однако в случае отсутствия данного вида страхования к процентной ставке по кредиту или займу устанавливается дополнительная надбавка за отсутствие личного

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

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

Методика определения обесценения закладных описана в примечании 11.



## 21 Управление финансовыми рисками (продолжение)

Ниже представлен анализ просроченных закладных по срокам, прошедшим с даты задержки платежа по состоянию на отчетные даты:

<b>Закладные</b>	<b>2016 год</b>	<b>2015 год</b>
без просроченных платежей	2 169 171	2 721 885
с задержкой платежа на срок до 30 дней	71 562	104 618
с задержкой платежа на срок от 31 до 90 дней	23 353	36 031
с задержкой платежа на срок от 91 до 180 дней	3 354	3 501
с задержкой платежа на срок свыше 180 дней	-	-
<b>Итого закладных</b>	<b>2 267 440</b>	<b>2 866 035</b>

Закладные с задержкой платежа на срок свыше 90 дней переведены в статус дефолтных, Компания планирует передать их в собственность originатора по договору обратного выкупа закладных в течение 2017 года.

Компания оценивает свою подверженность кредитному риску как минимальную, так как вероятность убытков от неисполнения заемщиками своих обязательств отсутствует в связи с наличием соглашения с originатором об обратном выкупе дефолтных закладных по полной балансовой стоимости на дату выкупа с учетом всех просроченных платежей по основному долгу и процентам, а также пени, штрафов и судебных издержек.

### 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.

### 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 закладных;
- выпускает облигации с правом досрочного погашения части номинала;
- прогнозирует уровень досрочного погашения закладных;
- осуществляет финансовое планирование и моделирование параметров с целью оптимизации условий выпуска облигаций.

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

## 21 Управление финансовыми рисками (продолжение)

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 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 закладных и величину чистого процентного дохода.

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

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

### *Риск ликвидности*

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

В ходе обычной деятельности Компания убеждается в том, что она имеет достаточное количество свободных денежных средств в наличии для осуществления ожидаемых операционных расходов, включая выполнение финансовых обязательств.

Потенциальное воздействие чрезвычайных обстоятельств, которые не могут быть обоснованно спрогнозированы, таких как природные катаклизмы, при этом не учитывается.

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

Позиция Компании по недисконтированным прогнозируемым потокам денежных средств может быть представлена следующим образом:



**21 Управление финансовыми рисками (продолжение)****По состоянию на 31.12.2016****Активы**

Денежные средства и их эквиваленты

163 493 - - 163 493

Ипотечные закладные

225 334 97 694 1 944 412 2 267 440

Прочие краткосрочные активы

1 282 - - 1 282

**Итого активы****390 109 97 694 1 944 412 2 432 215****Обязательства**

Облигации выпущенные

214 097 97 694 1 960 842 2 272 633

Прочие обязательства

206 - - 206

**Итого обязательств****214 303 97 694 1 960 842 2 272 839****Чистая позиция****175 806 - (16 430) 159 376****По состоянию на 31.12.2015****Активы**

Денежные средства и их эквиваленты

175 425 - - 175 425

Ипотечные закладные

242 259 775 450 1 848 326 2 866 035

Прочие краткосрочные активы

9 021 - - 9 021

**Итого активы****426 705 775 450 1 848 326 3 050 481****Обязательства**

Облигации выпущенные

232 775 775 450 1 881 734 2 889 959

Кредиты банков

64 - 85 803 85 867

Прочие обязательства

283 - - 283

**Итого обязательств****233 122 775 450 1 967 537 2 976 109****Чистая позиция****193 583 - (119 211) 74 372**



## 22 Оценка справедливой стоимости финансовых активов и обязательств

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, 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:

активы/обязательства	уровень 1	уровень 2	уровень 3	итого
<b>Активы, справедливая стоимость которых раскрывается:</b>				
Денежные средства и их эквиваленты	-	-	163 493	163 493
Закладные	-	-	2 267 440	2 267 440
Прочие краткосрочные активы	-	-	1 282	1 282
Итого активы на 31.12.2016	-	-	<b>2 432 215</b>	<b>2 432 215</b>
<b>Обязательства, справедливая стоимость которых раскрывается:</b>				
Облигации выпущенные	1 766 418	536 345	-	2 302 763
Прочие обязательства	-	-	206	206
Итого обязательства на 31.12.2016	<b>1 766 418</b>	<b>536 345</b>	<b>206</b>	<b>2 302 969</b>
<b>Активы, справедливая стоимость которых раскрывается:</b>				
Денежные средства и их эквиваленты	-	-	175 425	175 425
Закладные	-	-	2 866 035	2 866 035
Прочие краткосрочные активы	-	-	9 021	9 021
Итого активы на 31.12.2015	-	-	<b>3 050 481</b>	<b>3 050 481</b>
<b>Обязательства, справедливая стоимость которых раскрывается:</b>				
Облигации выпущенные	-	-	2 889 959	2 889 959
Кредиты банков	-	-	85 867	85 867
Прочие обязательства	-	-	283	283
Итого обязательства на 31.12.2015	-	-	<b>2 976 109</b>	<b>2 976 109</b>

## 22 Оценка справедливой стоимости финансовых активов и обязательств (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	163 493	163 493	-
Закладные	2 267 440	2 267 440	-
Прочие краткосрочные активы	1 282	1 282	-
Итого активы на 31.12.2016	<b>2 432 215</b>	<b>2 432 215</b>	-
<b>Финансовые обязательства:</b>			
Облигации выпущенные	2 272 633	2 302 763	30 130
Прочие обязательства	206	206	-
Итого обязательства на 31.12.2016	<b>2 272 839</b>	<b>2 302 969</b>	<b>30 130</b>
31 декабря 2015 года	балансовая стоимость	справедливая стоимость	непризнанный доход/(расход)
<b>Финансовые активы:</b>			
Денежные средства и их эквиваленты	175 425	175 425	-
Закладные	2 866 035	2 866 035	-
Прочие краткосрочные активы	9 021	9 021	-
Итого активы на 31.12.2015	<b>3 050 481</b>	<b>3 050 481</b>	-
<b>Финансовые обязательства:</b>			
Облигации выпущенные	2 889 959	2 889 959	-
Кредиты банков	85 867	85 867	-
Прочие обязательства	283	283	-
Итого обязательства на 31.12.2015	<b>2 976 109</b>	<b>2 976 109</b>	-

### 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.



## **22 Оценка справедливой стоимости финансовых активов и обязательств (продолжение)**

### ***Закладные, дебиторская задолженность***

По мнению руководства Компании, справедливая стоимость зкладных 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 «А» имеются котировки на бирже. В случае некотируемых финансовых инструментов используются котировки иных инструментов со схожими условиями размещения либо 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. Справедливая стоимость облигаций класса «Б» рассчитывается, исходя из биржевых котировок облигаций класса «А».

## **23 Условные обязательства**

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

В обеспечение выплат по выпущенным Компанией облигациям сформировано ипотечное покрытие, которое состоит из обеспеченных ипотекой требований, удостоверенных закладными, а также из резерва денежных средств на общую сумму 4 249 981 тыс. рублей по состоянию на 31.12.2016 г. Размер ипотечного покрытия облигаций по состоянию на 31 декабря 2015 г. составлял 5 492 678 тыс. рублей.

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

**23 Условные обязательства (продолжение)***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.

**24 События, произошедшие после отчетной даты**

В течение периода с 01 января 2017 года по 28 апреля 2017 года дивиденды по результатам финансового года, закончившегося 31 декабря 2016 года не начислялись и не выплачивались

28 марта 2017 года Компанией были осуществлены выплаты по следующим классам облигаций:

Класс «А» номинальная стоимость – 129 981 тыс. рублей.

Класс «А» купонный доход – 46 625 тыс. рублей.

Класс «Б» купонный доход – 75 197 тыс. рублей.

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.