



ИПОТЕЧНЫЙ  
АГЕНТ  
ФАБРИКА ИЦБ

---

## **Ипотечный агент «Фабрика ИЦБ»**

Финансовая отчетность  
с заключением независимого аудитора

31 декабря 2016 года

**Финансовая отчетность  
с заключением независимого аудитора**

---

---

<b>Содержание</b>	<b>Стр.</b>
<hr/>	
Аудиторское заключение независимого аудитора	3
Отчет о совокупном доходе	5
Отчет о финансовом положении	6
Отчет об изменениях в собственном капитале	7
Отчет о движении денежных средств	8
Примечания к финансовой отчетности	
1. Описание деятельности	9
2. Основа подготовки отчетности	10
3. Существенные учетные суждения и оценки	10
4. Процентные доходы и расходы	11
5. Операционные расходы	11
6. Денежные средства и их эквиваленты	11
7. Закладные	12
8. Облигации выпущенные	12
9. Прочие обязательства	13
10. Собственные средства	13
11. Управление рисками	14
12. Раскрытие информации о связанных сторонах	17
13. Переданные финансовые активы и активы, удерживаемые или предоставленные в качестве обеспечения	18
14. Анализ сроков погашения активов и обязательств	19
15. Оценка справедливой стоимости финансовых инструментов	19
16. Основные положения учетной политики	20
17. События после отчетной даты	27

---

## **Аудиторское заключение независимого аудитора**

Участнику Общества с ограниченной ответственностью  
«Ипотечный агент «Фабрика ИЦБ»

Мы провели аудит прилагаемой финансовой отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент «Фабрика ИЦБ», состоящей из отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2016 г., отчета о совокупном доходе, отчета об изменениях в собственном капитале и отчета о движении денежных средств за первый отчетный период с 4 мая 2016 г. по 31 декабря 2016 г., а также примечаний, состоящих из краткого обзора основных положений учетной политики и прочей пояснительной информации.

### **Ответственность аудируемого лица за финансовую отчетность**

Руководство Общества с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент «Фабрика ИЦБ» несет ответственность за составление и достоверность указанной финансовой отчетности в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности и за систему внутреннего контроля, необходимую для составления финансовой отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

### **Ответственность аудитора**

Наша ответственность заключается в выражении мнения о достоверности данной отчетности на основе проведенного нами аудита.

Мы провели аудит в соответствии с федеральными стандартами аудиторской деятельности, действующими в Российской Федерации. Данные стандарты требуют соблюдения применимых этических норм, а также планирования и проведения аудита таким образом, чтобы получить достаточную уверенность в том, что финансовая отчетность не содержит существенных искажений.

Аудит включает в себя проведение аудиторских процедур, направленных на получение аудиторских доказательств, подтверждающих числовые показатели в финансовой отчетности и раскрытие в ней информации. Выбор аудиторских процедур является предметом суждения аудитора, которое основывается на оценке риска существенных искажений финансовой отчетности, допущенных вследствие недобросовестных действий или ошибок. В процессе оценки данного риска аудитор рассматривает систему внутреннего контроля, обеспечивающую составление и достоверность финансовой отчетности, с целью выбора соответствующих аудиторских процедур, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля. Аудит также включает в себя оценку надлежащего характера применяемой учетной политики и обоснованности оценочных показателей, полученных руководством, а также оценку представления финансовой отчетности в целом.

Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства представляют достаточные и надлежащие основания для выражения нашего мнения.

### **Мнение**

По нашему мнению, финансовая отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Общества с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент «Фабрика ИЦБ» по состоянию на 31 декабря 2016 г., его финансовые результаты и движение денежных средств за первый отчетный период с 4 мая 2016 г. по 31 декабря 2016 г. в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности.



Г.А. Шинин  
Партнер  
ООО «Эрнст энд Янг»

15 апреля 2017 г.

### **Сведения об аудируемом лице**

Наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент «Фабрика ИЦБ»  
Запись внесена в Единый государственный реестр юридических лиц 4 мая 2016 г. и присвоен государственный регистрационный номер 1167746438881.  
Местонахождение: 125009, Россия, г. Москва, ул. Воздвиженка, д. 10.

### **Сведения об аудиторе**

Наименование: ООО «Эрнст энд Янг»  
Запись внесена в Единый государственный реестр юридических лиц 5 декабря 2002 г. и присвоен государственный регистрационный номер 1027739707203.  
Местонахождение: 115035, Россия, г. Москва, Садовническая наб., д. 77, стр. 1.  
ООО «Эрнст энд Янг» является членом Саморегулируемой организации аудиторов «Российский Союз аудиторов» (Ассоциация) (СРО РСА). ООО «Эрнст энд Янг» включено в контрольный экземпляр реестра аудиторов и аудиторских организаций за основным регистрационным номером записи 11603050648.

**Отчет о совокупном доходе**

**за первый отчетный период с 4 мая 2016 года по 31 декабря 2016 года**

(в тысячах российских рублей)

	<i>Прим.</i>	<i>2016 год</i>
<b>Доходы</b>		
Процентные доходы	4	3 354
Процентные расходы	4	(442)
<b>Чистый процентный доход</b>		<b>2 912</b>
<b>Расходы</b>		
Общехозяйственные и административные расходы	5	(5 258)
Прочие расходы	5	(1 093)
<b>Операционные расходы</b>		<b>(6 351)</b>
<b>Чистый убыток</b>		<b>(3 439)</b>
Прочий совокупный доход		—
<b>Итого совокупный убыток за год</b>		<b>(3 439)</b>

Подписано и утверждено к выпуску 15 апреля 2017 года



Управляющая организация,  
в лице генерального директора  
АО «АФЖС»  
В.И. Шлепов

## Отчет о финансовом положении

(в тысячах российских рублей)

	<i>Прим.</i>	<b>31 декабря 2016 года</b>
<b>Активы</b>		
Денежные средства и их эквиваленты	6	82 658
Закладные	7	2 207 494
Прочие активы		29
<b>Итого активы</b>		<b>2 290 181</b>
<b>Обязательства</b>		
Облигации выпущенные	8	2 270 751
Прочие обязательства	9	2 859
<b>Итого обязательства</b>		<b>2 273 610</b>
<b>Собственные средства</b>		
Уставный капитал	10	10
Нераспределенная прибыль	10	16 561
<b>Итого собственные средства</b>		<b>16 571</b>
<b>Итого обязательства и собственные средства</b>		<b>2 290 181</b>

## Отчет об изменениях в собственном капитале

(в тысячах российских рублей)

	<i>Уставный капитал</i>	<i>Нераспре- деленная прибыль</i>	<i>Итого</i>
<b>На 4 мая 2016 года</b>	–	–	–
Чистый убыток	–	(3 439)	(3 439)
Прочий совокупный доход	–	–	–
<b>Итого совокупный доход за год</b>	<b>–</b>	<b>(3 439)</b>	<b>(3 439)</b>
Финансовая помощь (Примечание 10)	–	20 000	20 000
Взнос в уставный капитал (Примечание 10)	10	–	10
<b>На 31 декабря 2016 года</b>	<b>10</b>	<b>16 561</b>	<b>16 571</b>

## Отчет о движении денежных средств

(в тысячах российских рублей)

	<u>2016 год</u>
<b>Денежные потоки от операционной деятельности</b>	
Операционные расходы уплаченные	(3 353)
<b>Денежные потоки от операционной деятельности до изменений в операционных активах и обязательствах</b>	<b>(3 353)</b>
<i>Чистое (увеличение)/уменьшение операционных активов</i>	
Расчеты по закладным	(2 203 934)
<b>Чистое расходование денежных средств по операционной деятельности</b>	<b>(2 207 287)</b>
<b>Денежные потоки от финансовой деятельности</b>	
Облигации выпущенные	2 270 025
Финансовая помощь	20 000
Расчеты с учредителями	(90)
Поступления от увеличения уставного капитала	10
<b>Чистое поступление/(расходование) денежных средств по финансовой деятельности</b>	<b>2 289 945</b>
<b>Чистое увеличение/(уменьшение) денежных средств и их эквивалентов</b>	<b>82 658</b>
Денежные средства и их эквиваленты на 4 мая 2016 года	–
<b>Денежные средства и их эквиваленты на конец отчетного года</b>	<b>82 658</b>



## 1. Описание деятельности

Общество с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент «Фабрика ИЦБ» (далее – «ООО «ИА «Фабрика ИЦБ» или «Общество») было учреждено 4 мая 2016 года в форме общества с ограниченной ответственностью в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом от 8 февраля 1998 года № 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью», Федеральным законом от 11 ноября 2003 года № 152-ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах» (Свидетельство о государственной регистрации № 017799568 от 4 мая 2016 года, номер ОГРН 1167746438881).

Предметом деятельности ООО «ИА «Фабрика ИЦБ» является приобретение требований по кредитам (займам), обеспеченным ипотекой, и залладных, а также осуществление эмиссии облигаций с ипотечным покрытием в соответствии с Законом об ипотечных ценных бумагах.

Целью деятельности Общества является обеспечение финансирования и рефинансирования кредитов (займов), обеспеченных ипотекой, путем выпуска облигаций с ипотечным покрытием.

В соответствии с Уставом Общество также может осуществлять другие виды деятельности и оказывать другие услуги, не запрещенные и не противоречащие действующему законодательству Российской Федерации.

Деятельность Общества регламентируется законодательством Российской Федерации.

По состоянию на 31 декабря 2016 года Общество не имеет обособленных подразделений.

Единственным участником ООО «ИА «Фабрика ИЦБ» является Акционерное общество «Агентство ипотечного жилищного кредитования» (ОГРН 1027700262270, ИНН 7729709314) (далее – «АО «АИЖК») с долей участия в уставном капитале Общества равной 100%.

Единоличным исполнительным органом ООО «ИА «Фабрика ИЦБ» является управляющая организация АО «АФЖС» в лице Генерального директора В.И. Шлепова.

В соответствии с утвержденным Уставом, Общество не вправе иметь штат сотрудников.

Юридический и фактический адрес: 125009, г. Москва, ул. Воздвиженка, д. 10. Основным местом ведения деятельности Общества является Российская Федерация.

### Факторы, влияющие на финансовое состояние Общества

#### *Условия ведения деятельности Общества*

В России продолжают экономические реформы и развитие правовой, налоговой и административной инфраструктуры, которая отвечала бы требованиям рыночной экономики. Стабильность российской экономики будет во многом зависеть от хода этих реформ, а также от эффективности предпринимаемых Правительством мер в сфере экономики, финансовой и денежно-кредитной политики.

В течение периода деятельности с 4 мая 2016 года по 31 декабря 2016 года негативное влияние на российскую экономику оказывали низкие цены на сырую нефть, а также санкции, введенные против России некоторыми странами. Процентные ставки в рублях остаются высокими в результате поддержания Банком России ключевой ставки, которая на 31 декабря 2016 года составила 10%. Совокупность указанных факторов привела к снижению доступности капитала, увеличению стоимости капитала, снижению инфляции и неопределенности относительно экономического роста, что может в будущем негативно повлиять на финансовое положение, результаты операций и экономические перспективы Общества. Управляющая организация Общества считает, что оно предпринимает надлежащие меры по поддержанию экономической устойчивости Общества в текущих условиях.

## 2. Основа подготовки отчетности

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

Общество обязано вести бухгалтерский учет и составлять финансовую отчетность в соответствии с законодательством и нормативными актами Российской Федерации по бухгалтерскому учету (далее по тексту – «РПБУ»). Настоящая финансовая отчетность основана на РПБУ, с учетом корректировок и переклассификации статей, которые необходимы для приведения ее в соответствие с МСФО.

Настоящая финансовая отчетность на 31 декабря 2016 года и за первый отчетный период с 4 мая 2016 года по 31 декабря 2016 года является первой финансовой отчетностью, подготовленной в соответствии с МСФО. За период с 4 мая 2016 года по 31 декабря 2016 года Общество составило финансовую отчетность в соответствии с РПБУ.

Финансовая отчетность подготовлена в соответствии с принципом учета по фактическим затратам, за исключением отмеченного в разделе «Основные положения учетной политики».

Финансовая отчетность была подготовлена руководством Общества, исходя из допущения о том, что Общество будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем, и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности Общества, и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке.

Настоящая финансовая отчетность представлена в тысячах российских рублей (далее – «тыс. руб.»).

Российский рубль является национальной валютой Российской Федерации, где зарегистрировано и осуществляет деятельность Общество.

## 3. Существенные учетные суждения и оценки

### Суждения

В процессе применения учетной политики руководство Общества, помимо учетных оценок, должно делать предположения, оценки и допущения в отношении балансовой стоимости активов и обязательств, которые не являются очевидными из других источников. Оценочные значения и лежащие в их основе допущения формируются исходя из прошлого опыта и прочих факторов, которые считаются уместными в конкретных обстоятельствах. Фактические результаты могут отличаться от данных оценок.

Оценки и связанные с ними допущения регулярно пересматриваются. Изменения в оценках отражаются в том периоде, в котором оценка была пересмотрена, если изменение влияет только на этот период, либо в том периоде, к которому относится изменение, и в будущих периодах, если изменение влияет как на текущие, так и на будущие периоды.

### Классификация долей участников Общества

Согласно Уставу предусмотрена возможность выхода участников из Общества путем отчуждения доли Обществу независимо от согласия других его участников или Общества с выплатой ему действительной стоимости его доли или выдачей ему в натуре имущества такой же стоимости с согласия этого участника Общества.

Согласно МСФО (IAS) 32 «Финансовые инструменты: представление», в подобных случаях доли участников классифицируются как собственные средства при выполнении определенных условий. Общество считает, что условия для классификации долей участников в качестве собственных средств выполняются, поскольку:

- ▶ Доли дают право на пропорциональную часть чистых активов при ликвидации.
- ▶ Доли имеют наименьший приоритет при ликвидации по сравнению со всеми остальными финансовыми инструментами Общества.
- ▶ В случае выхода участник имеет право получить действительную долю в чистых активах, исходя из отчетности общества по Российским стандартам бухгалтерского учета (РСБУ). При этом Общество ожидает, что его чистые активы по РСБУ будут в значительной степени близки по значению к его чистым активам по МСФО.

### 3. Существенные учетные суждения и оценки (продолжение)

#### Неопределенность оценок

В процессе применения учетной политики Общества руководство использовало свои суждения и делало оценки при определении сумм, признанных в финансовой отчетности. Ниже представлены наиболее существенные случаи использования суждений и оценок:

##### *Резерв под обесценение кредитов и дебиторской задолженности*

Общество регулярно проводит анализ финансовых активов или групп финансовых активов на предмет обесценения. Исходя из имеющегося опыта, Общество использует свое субъективное суждение при оценке убытков от обесценения в ситуациях, когда контрагент испытывает финансовые затруднения и отсутствует достаточный объем фактических данных об аналогичных контрагентах. Общество аналогичным образом оценивает изменения будущих денежных потоков на основе наблюдаемых данных, указывающих на неблагоприятное изменение в статусе погашения обязательств контрагентами в составе группы или изменение государственных либо местных экономических условий, которое соотносится со случаями невыполнения обязательств по активам в составе группы.

### 4. Процентные доходы и расходы

Процентные доходы за отчетный период, составляют:

	<i>2016 год</i>
Процентные доходы по закладным	3 354
Процентные расходы по облигациям	(442)
<b>Итого процентные доходы</b>	<b>2 912</b>

### 5. Операционные расходы

Общехозяйственные и административные, а также прочие расходы включают в себя следующие позиции:

	<i>2016 год</i>
Профессиональные услуги	(3 021)
Услуги управления и бухгалтерское сопровождение	(2 237)
<b>Итого общехозяйственные и административные расходы</b>	<b>(5 258)</b>
Государственные пошлины	(201)
Комиссии за услуги сервисных агентов	(179)
Комиссии за услуги депозитариев	(8)
Прочие операционные расходы	(705)
<b>Итого прочие расходы</b>	<b>(1 093)</b>

### 6. Денежные средства и их эквиваленты

Денежные средства включают в себя следующие позиции:

	<i>31 декабря 2016 года</i>
Остатки средств на текущих счетах в кредитных организациях	82 658
<b>Денежные средства и их эквиваленты</b>	<b>82 658</b>

На 31 декабря 2016 года денежные средства размещены в банке-резиденте.

## 7. Закладные

	<i><b>31 декабря 2016 года</b></i>
Закладные	2 207 494
<b>Итого закладные</b>	<b>2 207 494</b>
За вычетом: резерва под обесценение	–
<b>Итого закладные за вычетом резерва под обесценение</b>	<b>2 207 494</b>

Задолженность по закладным на 31 декабря 2016 года составила 2 207 494 тыс. руб.

Закладные являются ценными бумагами в соответствии с положениями Федерального закона от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее – «Закон об ипотеке») и п. 2 ст. 142 Гражданского Кодекса.

Закладная является неэмиссионной именной ценной бумагой, удостоверяющей следующие права ее законного владельца:

- ▶ право на получение исполнения по денежному обязательству, обеспеченному ипотекой имущества, указанного в договоре об ипотеке, без представления других доказательств существования этого обязательства;
- ▶ право залога на имущество, обремененное ипотекой.

Закладная объединяет в себе права по основному обязательству и права по ипотечному (акцессорному) обязательству.

Закладная – ценная бумага, составление и выдача которой в обязательном порядке сопровождаются официальными юридически значимыми действиями органов по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Выдаче закладной первоначальному залогодержателю обязательно должно предшествовать возникновение зарегистрированных в установленном порядке правоотношений по ипотеке (ипотеке на основании договора или ипотеке в силу закона).

Закладная может удостоверяет права на получение исполнения только по денежным обязательствам.

Закладные служат обеспечением по выпущенным Обществом облигациям.

Закладные отражаются в учете по амортизированной стоимости с учетом накопленных процентов.

По состоянию на 31 декабря 2016 года резерв под обесценение закладных не создавался ввиду того что по соглашению АО «АИЖК» в случае выхода закладных на просрочку больше 90 дней, АО «АИЖК» обязуется выкупать данные закладные по номинальной стоимости.

## 8. Облигации выпущенные

В декабре 2016 года был зарегистрирован облигационный заем № 4-01-00307-R-001P в количестве 2 108 581 шт. и общим номиналом 2 108 581 тыс. руб. Облигации являются неконвертируемыми документарными процентными ипотечными облигациями с ипотечным покрытием на предъявителя с обязательным централизованным хранением. Данные облигации выпущены под залог закладных и бумаги будут погашаться пропорционально погашению закладным.

Облигации отражаются в учете по амортизированной стоимости.

Задолженность по облигационному займу на 31 декабря 2016 года составила 2 270 751 тыс. руб. АО «АИЖК» приобрело данные облигации с премией в размере 161 728 тыс. руб.

## 8. Облигации выпущенные (продолжение)

Облигационный заем на 31 декабря 2016 года в разрезе контрактных сроков погашения и обеспечения:

	<i>Предоставленное обеспечение (закладные) (Примечание 13)</i>	<i>Номинальная стоимость</i>	<i>Контрактный срок погашения</i>
Облигационные займы	2 140 936	2 108 581	28 декабря 2039 г.

Ставка купона по облигациям не является фиксированной. Величина купонных выплат за каждый расчет период определяется на основе количества облигаций, находящихся в обращении на дату расчета, величины денежных средств, поступивших за расчетный период от включенного в состав ипотечного покрытия имущества, а также постоянных и переменных расходов Общества.

## 9. Прочие обязательства

Прочие обязательства включают в себя следующие позиции:

	<i>31 декабря 2016 года</i>
Краткосрочные обязательства по оплате товаров, работ, услуг	2 652
Суммы, полученные от контрагентов для участия в аукционе и торгах	69
Прочие обязательства	138
<b>Прочие обязательства</b>	<b>2 859</b>

В сумму краткосрочных обязательств по оплате товаров, работ, услуг включена задолженность за услуги по ведению бухгалтерского и налогового учета Общества перед материнской компанией АО «АИЖК» в размере 1 233 тыс. руб., а также задолженность Общества перед управляющей организацией АО «Агентство финансирования жилищного строительства» (далее – «АО «АФЖС»») в размере 1 230 тыс. руб.

Задолженность перед государственными внебюджетными фондами по состоянию на 31 декабря 2016 года у Общества отсутствует.

## 10. Собственные средства

Уставный капитал Общества по состоянию на 31 декабря 2016 года составлял 10 тыс. руб.

Ниже приводятся данные о движении по статье Собственные средства:

	<i>Собственные средства</i>
<b>На 4 мая 2016 года</b>	<b>–</b>
Увеличение уставного капитала	10
Финансовая помощь	20 000
Чистый убыток	(3 439)
<b>На 31 декабря 2016 года</b>	<b>16 571</b>

Процент полностью оплаченных долей по состоянию на 31 декабря 2016 года составил 99%. Процент неоплаченных долей по состоянию на 31 декабря 2016 года составил 1%.

В декабре 2016 года АО «АФЖС», владеющее 1% уставного капитала Общества, номинальной стоимостью 100 руб., полностью вышло из состава учредителей Общества. Справедливая стоимость доли участника АО «АФЖС» в уставном капитале Общества составил 90 тыс. руб.

## 10. Собственные средства (продолжение)

Согласно Протоколу внеочередного Общего собрания участников ООО «ИА «Фабрика ИЦБ» № 8 от 19 декабря 2016 года доля, перешедшая к Обществу в связи с выходом АО «АФЖС», была распределена на АО «АИЖК» пропорционально его доли в уставном капитале Общества.

Структура участников на 31 декабря 2016 года представлена следующим образом:

	<i>Процент владения в 2016 году</i>	<i>Номинальная стоимость доли</i>
АО «Агентство ипотечного жилищного кредитования»	100	10
<b>Итого на 31 декабря 2016 года</b>	<b>100</b>	<b>10</b>

Финансовая помощь в размере 20 000 тыс. руб. была предоставлена материнской компанией на осуществление уставной деятельности на цели оплаты расходов по организации деятельности ипотечного агента в качестве регулярного эмитента облигаций с ипотечным покрытием.

## 11. Управление рисками

### Введение

В процессе хозяйственной деятельности Общество подвергается влиянию отраслевых, правовых и прочих внутренних и внешних факторов (существенных условий, событий, обстоятельств, действий). В связи с этим возникают различные риски, способные существенно влиять на финансовое положение и финансовые результаты деятельности Общества.

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

### Политика и процедуры по управлению рисками

Политика управления рисками направлена на повышение эффективности деятельности, обеспечение непрерывности бизнес-процессов, обеспечение высокого уровня собственной кредитоспособности и безусловного исполнения обязательств, определение и дальнейшее соответствие имеющемуся риск-аппетиту Общества.

Действующие процедуры нацелены на определение, анализ и управление рисками, которым подвержено Общество, на установление лимитов рисков и соответствующих контролей, а также на постоянную оценку уровня риска и его соответствия установленным лимитам. Политика и процедуры управления рисками пересматриваются на регулярной основе с целью отражения изменений рыночной конъюнктуры и совершенствования имеющихся подходов.

### Финансовые риски

Общество подвержено рыночному риску, кредитному риску и риску ликвидности.

#### Рыночный риск

Рыночный риск – это риск того, что справедливая стоимость финансовых инструментов будет колебаться вследствие изменения рыночных параметров. Рыночный риск состоит из процентного риска, валютного риска, а также других рыночных факторов риска. На дату составления отчетности Общество является вновь созданным и на 31 декабря 2016 года незначительно подвержено данному риску.

#### Риск изменения процентной ставки

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

## 11. Управление рисками (продолжение)

### Финансовые риски (продолжение)

Оценка процентного риска осуществляется на основе анализа влияния различных сценариев в движении процентных ставок на потоки денежных средств, формирующие процентные доходы/расходы, и приведенную стоимость всех чувствительных к процентному риску активов/требований и пассивов/обязательств Общества.

#### Кредитный риск

Кредитный риск – это риск того, что Общество понесет финансовые убытки в связи с неисполнением либо несвоевременным исполнением своих обязательств по предоставленным заемным средствам.

#### Подверженность кредитному риску

По состоянию на 31 декабря 2016 года подверженность Общества кредитному риску, связанному с его операционной деятельностью незначительна, поскольку сумма по дебиторской задолженности минимальна, а в отношении залоговых имеет соглашение с АО «АИЖК» по которому АО «АИЖК» обязуется выкупить залоговые с просрочкой более 90 дней.

#### Риск ликвидности

Риск ликвидности – риск того, что Общество не сможет вовремя и в полном объеме выполнить свои обязательства как в обычных, так и в стрессовых условиях.

Риск ликвидности возникает в случае несоответствия сроков погашения активов и исполнения обязательств или отсутствия у Общества возможности обеспечить своевременное финансирование обязательств в полном объеме.

Анализ риска ликвидности охватывает все операции и позволяет определить возможные периоды и причины потенциального дефицита ликвидности. Система управления риском ликвидности также включает планирование операций и определение необходимых источников финансирования. Общество регулярно анализирует риски ликвидности как для реалистичного, так и для стрессового варианта развития событий, формирует соответствующую управленческую отчетность.

Для целей анализа и оценки риска ликвидности, Общество проводит следующие мероприятия:

- ▶ осуществляет мониторинг экономических, политических и других внешних и внутренних факторов, влияющих на ликвидность;
- ▶ регулярно оценивает и поддерживает необходимый объем высоколиквидных активов;
- ▶ осуществляет регулярный мониторинг разрыва ликвидности;
- ▶ оценивает временной горизонт, на котором, в случае реализации стрессовых событий будет иметь возможность своевременно и в полном объеме исполнять свои обязательства.

В таблице ниже представлены недисконтированные денежные потоки к выплате по финансовым обязательствам по договорным срокам, оставшимся до погашения, а также недисконтированные ожидаемые потоки к выплате по финансовым активам по состоянию на 31 декабря 2016 года:

На 31 декабря 2016 года	До востребо- вания и менее 1 месяца	От 1 до 3 месяцев	От 3 до 12 месяцев	От 1 до 5 лет	От 5 до 10 лет	От 10 до 15 лет	Свыше 15 лет	Просро- ченные	Итого	Баланс
<b>Финансовые активы</b>										
Закладные	32 640	65 281	293 453	1 530 531	1 629 135	987 247	264 587	135 353	4 938 227	2 207 494
<b>Финансовые обязательства</b>										
Облигации выпущенные	36 436	72 873	327 624	1 430 463	1 502 517	876 757	210 904	–	4 457 574	2 270 751

## 11. Управление рисками (продолжение)

### Другие виды рисков

#### Репутационные риски

Руководство Общества считает, что в настоящее время отсутствуют факты, которые могли бы оказать существенное негативное воздействие на уменьшение числа его контрагентов вследствие негативного представления о качестве производимой и реализуемой Обществом продукции (работ, услуг), соблюдении сроков выполнения работ (услуг).

#### Операционный риск

Операционный риск – это риск потерь, возникающих из-за мошенничества, превышения полномочий, ошибок, упущений, неэффективности или системных сбоев. Данный риск относится ко всем направлениям деятельности Общества. Операционный риск включает в себя правовой риск.

Общество осознает существенность операционного риска и признает необходимость совершенствования и развития подходов и механизмов управления данным видом риска на систематической и повседневной основе.

Среди всех внешних и внутренних условий функционирования Общество выделяет следующие наиболее существенные факторы, способствующие росту уровня операционного риска:

- ▶ новизна и высокая сложность структуры сделок, совершаемых в рамках реализации новых направлений бизнес-стратегии Общества;
- ▶ недостаточный уровень соответствия ИТ – инфраструктуры и автоматизации растущим масштабам деятельности Общества;
- ▶ высокая степень зависимости Общества от услуг по аутсорсингу (в т.ч. – критичных процессов и функций);
- ▶ риски персонала, утраты критического функционала и уникальных компетенций.

В целях снижения негативного влияния указанных факторов и снижения уровня операционного риска Общество реализует комплекс мероприятий, направленных на повышение уровня организации процессов, формализацию взаимодействия участников процессов, повышение степени автоматизации.



## 12. Раскрытие информации о связанных сторонах

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.

Связанные стороны могут вступать в сделки, которые не проводились бы между несвязанными сторонами. Цены и условия таких сделок могут отличаться от цен и условий сделок между несвязанными сторонами.

По состоянию на 31 декабря 2016 года 100% долей Общества принадлежит АО «Агентство ипотечного жилищного кредитования» (АО «АИЖК»).

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

В связи с этим, связанными сторонами для Общества в соответствии с МСФО (IAS) 24 являются:

- ▶ материнская компания и иные компании, входящие в Группу АО «АИЖК», и компании, находящиеся под общим контролем;
- ▶ другие компании, связанные с государством.

К операциям со связанными сторонами, в основном, относятся операции по финансовой помощи, оплаты услуг управляющей организации Общества и ведению бухгалтерского и налогового сопровождения.

Ниже, в соответствии с определенными группами связанных сторон, представлены остатки по операциям и суммы доходов и расходов за период.

	<i>31 декабря 2016 года</i>	
	<i>Материнская компания, и иные компании, входящие в Группу АО «АИЖК»</i>	<i>Компании, связанные с государством</i>
<b>Отчет о финансовом положении</b>		
<b>Активы</b>		
Денежные средства и их эквиваленты	–	74 024
Прочие активы	–	6
<b>Обязательства</b>		
Облигации выпущенные	2 270 751	–
Прочие обязательства	2 463	–
<b>Отчет о совокупном доходе</b>		
Процентные расходы	(442)	–
Общехозяйственные и административные расходы	(2 520)	–
Прочие расходы	(90)	(24)

В 2016 году согласно Договору о предоставлении финансовой помощи № 02/1549-16 от 7 сентября 2016 года между АО «АИЖК» и ООО «ИА «Фабрика ИЦБ», АО «АИЖК» предоставило безвозмездную финансовую помощь ООО «ИА «Фабрика ИЦБ» на сумму 20 000 тыс. руб. для осуществления уставной деятельности на цели оплаты расходов по организации деятельности ипотечного агента в качестве регулярного эмитента облигаций с ипотечным покрытием.

В декабре 2016 года между АО «АИЖК» и ООО «ИА «Фабрика ИЦБ» заключен договор о предоставлении со стороны АО «АИЖК» поручительства за исполнение эмитентом обязательств по облигациям в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации № 152-ФЗ от 11 ноября 2003 года «Об ипотечных ценных бумагах» (с изменениями и дополнениями).

## 12. Раскрытие информации о связанных сторонах (продолжение)

Обязательства поручителя распространяются только на случаи наступления события неисполнения обязательств. Поручитель несет солидарную ответственность с эмитентом перед владельцами облигаций. Поручитель обязуется отвечать за неисполнение эмитентом обязательств по облигациям в объеме неисполненных обязательств. «Событие неисполнения обязательств» означает любое из следующих обстоятельств:

- ▶ просрочка по вине эмитента исполнения обязательства по выплате очередного процента (купона) по облигации на срок более 10 рабочих дней или отказ эмитента от исполнения указанного обязательства;
- ▶ просрочка по вине эмитента исполнения обязательства по погашению номинальной стоимости (части номинальной стоимости в случае, если погашение номинальной стоимости осуществляется по частям) облигации на срок более 10 рабочих дней или отказ эмитента от исполнения указанного обязательства.

Срок действия поручительства:

- ▶ до окончания 1 (одного) года с даты, следующей за датой погашения облигаций; или
- ▶ если Облигации будут погашены в полном объеме до даты погашения облигаций, до окончания 1 (одного) года с даты, следующей за датой погашения последней облигации.

На конец 2016 года сумма поручительства составила 2 140 936 тыс. руб.

Управляющая организация представлена АО «АФЖС», в лице генерального директора Шлепова В.И.

В 2016 году Общество не выплачивало никаких вознаграждений членам органов управления в соответствии с уставом.

## 13. Переданные финансовые активы и активы, удерживаемые или предоставленные в качестве обеспечения

Полученные обеспечения в виде залога недвижимости представляют собой право на имущество, обремененное ипотекой, которое переходит к Обществу при приобретении закладных.

Данные о полученных обеспечениях, отраженных в учете Общества в забалансовом учете представлены ниже:

<i>Вид актива, по которому получен залог</i>	<i>Стоимость обеспеченного залогом актива Общества</i>	<i>Вид имущества, полученного в залог</i>	<i>Права и возможности использования предмета залога Обществом</i>	<i>Дата первого кредитного договора</i>	<i>Наиболее поздняя из возможных дата погашения задолженности по закладным</i>
Залог в виде недвижимости	2 203 684	Недвижимость	Предмет залога остается в распоряжении залогодателя	9 апреля 2008 года	25 августа 2036 года

#### 14. Анализ сроков погашения активов и обязательств

В таблице ниже представлены активы и обязательства в разрезе ожидаемых сроков их погашения.

На 31 декабря 2016 год	До востребо- вания и менее 1 месяца	От 1 до 3 месяцев	От 3 до 12 месяцев	От 1 до 5 лет	От 5 до 10 лет	От 10 до 15 лет	Свыше 15 лет	Просро- ченные	Итого
<b>Активы</b>									
Денежные средства и их эквиваленты	82 658	–	–	–	–	–	–	–	82 658
Закладные	38 566	68 050	283 101	1 008 428	516 763	139 367	18 111	135 108	2 207 494
Прочие активы	–	29	–	–	–	–	–	–	29
<b>Итого активы</b>	<b>121 224</b>	<b>68 079</b>	<b>283 101</b>	<b>1 008 428</b>	<b>516 763</b>	<b>139 367</b>	<b>18 111</b>	<b>135 108</b>	<b>2 290 181</b>
<b>Обязательства</b>									
Облигации выпущенные	39 838	77 503	330 028	1 031 062	588 793	177 705	25 822	–	2 270 751
Прочие обязательства	–	2 859	–	–	–	–	–	–	2 859
<b>Итого обязательства</b>	<b>39 838</b>	<b>80 362</b>	<b>330 028</b>	<b>1 031 062</b>	<b>588 793</b>	<b>177 705</b>	<b>25 822</b>	<b>–</b>	<b>2 273 610</b>
<b>Чистый избыток/ (дефицит) ликвидности</b>	<b>81 386</b>	<b>(12 283)</b>	<b>(46 927)</b>	<b>(22 634)</b>	<b>(72 030)</b>	<b>(38 338)</b>	<b>(7 711)</b>	<b>135 108</b>	<b>16 571</b>
<b>Совокупный избыток/ (дефицит) ликвидности</b>	<b>81 386</b>	<b>69 103</b>	<b>22 176</b>	<b>(458)</b>	<b>(72 488)</b>	<b>(110 826)</b>	<b>(118 537)</b>	<b>16 571</b>	<b>–</b>

В силу наличия соглашения между Обществом и АО «АИЖК» предусматривающего обязанность АО «АИЖК» осуществлять выкуп закладных с просрочкой свыше 90 дней по номинальной стоимости, руководство общества не ожидает разрыва ликвидности на протяжении всего срока обращения выпущенных облигаций, поскольку просроченные закладные будут выкуплены АО «АИЖК», либо в просроченные платежи будут погашены заемщиками.

#### 15. Оценка справедливой стоимости финансовых инструментов

##### Иерархия источников справедливой стоимости

Для цели раскрытия информации о справедливой стоимости Общество определило классы активов и обязательств на основании природы, характеристик и рисков по активу или обязательству, а также уровень в иерархии источников справедливой стоимости.

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

- ▶ Уровень 1: нескорректированные котировки 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.

## 15. Оценка справедливой стоимости финансовых инструментов (продолжение)

### Иерархия источников справедливой стоимости (продолжение)

В таблице ниже представлен анализ балансовой и справедливой стоимости финансовых инструментов, которые не отражаются по справедливой стоимости, в разрезе уровней иерархии источников справедливой стоимости. В таблице не приводятся значения справедливой стоимости нефинансовых активов и нефинансовых обязательств.

	<i>Уровень 1</i>	<i>Уровень 2</i>	<i>Уровень 3</i>	<i>Итого справед- ливая стоимость</i>	<i>Балансовая стоимость</i>	<i>Неприз- нанный доход/ (расход)</i>
<b>Финансовые активы</b>						
Денежные средства и их эквиваленты	–	82 658	–	82 658	82 658	–
Закладные	–	–	2 207 494	2 207 494	2 207 494	–
<b>Итого финансовые активы на 31 декабря 2016 года</b>	<b>–</b>	<b>82 658</b>	<b>2 207 494</b>	<b>2 290 152</b>	<b>2 290 152</b>	<b>–</b>
<b>Финансовые обязательства</b>						
Облигации выпущенные	–	–	2 270 751	2 270 751	2 270 751	–
<b>Итого финансовые обязательства на 31 декабря 2016 года</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>2 270 751</b>	<b>2 270 751</b>	<b>2 270 751</b>	<b>–</b>

Оценка справедливой стоимости финансовых активов и обязательств рассчитывается путем использования методов дисконтирования потоков денежных средств на основании предполагаемых будущих потоков денежных средств и ставок дисконтирования по аналогичным инструментам по состоянию на отчетную дату. Справедливая стоимость некотируемых инструментов таких как закладные и облигации выпущенные не отличается от балансовой стоимости на 31 декабря 2016 года, поскольку они были приобретены или были выпущены незадолго до отчетной даты.

## 16. Основные положения учетной политики

### Оценка справедливой стоимости

Информация о справедливой стоимости финансовых инструментов приведена в Примечании 15.

Справедливая стоимость является ценой, которая была бы получена за продажу актива или выплачена за передачу обязательства в рамках сделки, совершаемой в обычном порядке между участниками рынка, на дату оценки. Оценка справедливой стоимости предполагает, что сделка по продаже актива или передаче обязательства происходит:

- ▶ либо на основном рынке для данного актива или обязательства;
- ▶ либо, в условиях отсутствия основного рынка, на наиболее благоприятном рынке для данного актива или обязательства.

У Общества должен быть доступ к основному или наиболее благоприятному рынку. 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 нефинансового актива учитывает возможность участника рынка генерировать экономические выгоды от использования актива наилучшим и наиболее эффективным образом или его продажи другому участнику рынка, который будет использовать данный актив наилучшим и наиболее эффективным образом.

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

## 16. Основные положения учетной политики (продолжение)

### Оценка справедливой стоимости (продолжение)

В случае активов и обязательств, которые признаются в финансовой отчетности на периодической основе, Общество определяет факт перевода между уровнями источников иерархии, повторно анализируя классификацию (на основании исходных данных самого нижнего уровня, которые являются значимыми для оценки справедливой стоимости в целом) на конец каждого отчетного периода.

#### 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 Общество присваивает им соответствующую категорию и в дальнейшем может переклассифицировать финансовые активы в определенных случаях, как описано ниже.

##### *Дата признания*

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

##### *Кредиты и дебиторская задолженность*

Кредиты и дебиторская задолженность – это производные 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, имеющихся 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.

##### *Переклассификация финансовых активов*

Если в отношении производного финансового актива, классифицированного как предназначенный для торговли, Общество больше не имеет намерения продать его в ближайшем будущем, он может быть переклассифицирован из категории финансовых активов, переоцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток, в следующих случаях:

- ▶ финансовый актив, отвечающий определению кредитов и дебиторской задолженности, представленному выше, может быть переклассифицирован в категорию кредитов и дебиторской задолженности, если Общество имеет намерение и возможность удерживать данный актив в обозримом будущем или до погашения;
- ▶ прочие финансовые активы могут быть переклассифицированы в категории имеющихся в наличии для продажи или удерживаемых до погашения только в редких случаях.

Финансовый актив, классифицированный как имеющийся в наличии для продажи, если он соответствует определению кредитов и дебиторской задолженности, может быть переклассифицирован в категорию кредитов и дебиторской задолженности, если Общество имеет намерение и возможность удерживать данный актив в обозримом будущем или до погашения.

Финансовые активы переклассифицируются по справедливой стоимости на дату переклассификации. Доходы и расходы, признанные ранее в отчете о прибылях и убытках, не сторнируются. Справедливая стоимость финансового актива на дату переклассификации становится его новой первоначальной или амортизированной стоимостью.

## 16. Основные положения учетной политики (продолжение)

### Денежные средства и их эквиваленты

Денежные средства и их эквиваленты включают в себя наличные денежные средства и средства в кредитных организациях со сроком погашения в течение девяноста дней с даты возникновения, являются частью ипотечного покрытия.

### Заемные средства

Выпущенные финансовые инструменты или их компоненты классифицируются как обязательства, если в результате договорного соглашения Общество имеет обязательство либо поставить денежные средства или иные финансовые активы, либо исполнить обязательство иным образом, чем путем обмена фиксированной суммы денежных средств или других финансовых активов на фиксированное количество собственных долевых инструментов. Такие инструменты включают в себя средства кредитных организаций, средства клиентов, выпущенные долговые ценные бумаги, прочие заемные средства и субординированные займы. После первоначального признания заемные средства отражаются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной ставки процента. Доходы и расходы отражаются в составе прибыли или убытка при прекращении признания обязательств, а также в процессе амортизации.

### 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 Общество приходит к выводу, что справедливая стоимость при первоначальном признании отличается от цены сделки, то:

- ▶ 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 исключительно данные с наблюдаемых рынков, Общество 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 Общество признает отложенную разницу в качестве дохода или расхода исключительно в том случае, если исходные данные становятся наблюдаемыми либо если признание инструмента прекращается.

### Взаимозачет финансовых активов

Взаимозачет финансовых активов и обязательств с отражением только чистого сальдо в отчете о финансовом положении осуществляется только при наличии юридически закрепленного права произвести взаимозачет и намерения реализовать актив одновременно с урегулированием обязательства. Право на проведение зачета не должно быть обусловлено событием в будущем и должно иметь юридическую силу во всех следующих обстоятельствах:

В ходе обычной деятельности:

- ▶ в случае неисполнения обязательства; и
- ▶ в случае несостоятельности или банкротства организации или кого-либо из контрагентов.

Эти условия, как правило, не выполняются в отношении генеральных соглашений о взаимозачете, и соответствующие активы и обязательства отражаются в отчете о финансовом положении в полной сумме.

## 16. Основные положения учетной политики (продолжение)

### 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 Общество приходит к выводу, что справедливая стоимость при первоначальном признании отличается от цены сделки, то:

- ▶ 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 исключительно данные с наблюдаемых рынков, Общество 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 Общество признает отложенную разницу в качестве дохода или расхода исключительно в том случае, если исходные данные становятся наблюдаемыми либо если признание инструмента прекращается.

### Особенности учета фактических затрат по облигационным займам

Расходами Общества, связанными с выполнением обязательств по полученному облигационному займу, являются:

- ▶ проценты на сумму займа, подлежащие уплате заимодавцу (кредитору) в размере и на условиях, предусмотренных договорами облигационного займа;
- ▶ дополнительные расходы по облигационному займу.

Дополнительными расходами по облигационному займу являются:

- ▶ суммы, уплачиваемые за информационные и консультационные услуги;
- ▶ суммы, уплачиваемые за экспертизу договора облигационного займа;
- ▶ иные расходы, непосредственно связанные с получением облигационного займа.

### Обесценение финансовых активов

На каждую отчетную дату Общество оценивает наличие объективных признаков обесценения финансового актива или группы финансовых активов. Финансовый актив или группа финансовых активов условно определяются как обесцененные тогда, и только тогда, когда существует объективное свидетельство обесценения в результате одного или более событий, произошедших после первоначального признания актива (произошедший «случай наступления убытка»), и случай (или случаи) наступления убытка оказывает влияние на ожидаемые будущие потоки денежных средств от финансового актива или группы финансовых активов, которое можно надежно оценить. Признаки обесценения могут включать свидетельства того, что заемщик или группа заемщиков имеют существенные финансовые затруднения, нарушают обязательства по выплате процентов или по основной сумме долга, высокую вероятность банкротства или финансовой реорганизации, а также свидетельство, на основании информации с наблюдаемого рынка, снижения ожидаемых будущих потоков денежных средств, например, изменения в уровне просроченных платежей или экономических условиях, которые коррелируют с убытками по активам.



## 16. Основные положения учетной политики (продолжение)

### Обесценение финансовых активов (продолжение)

В случае наличия объективных свидетельств понесения убытков от обесценения сумма убытка представляет собой разницу между балансовой стоимостью активов и приведенной стоимостью оценочных будущих потоков денежных средств (которая не учитывает будущие ожидаемые убытки по кредитам, которые еще не были понесены). Балансовая стоимость актива снижается за счет использования счета резерва, и сумма убытка признается в составе прибыли или убытка. Процентные доходы продолжают начисляться по сниженной балансовой стоимости на основании первоначальной эффективной процентной ставки по активу. Кредиты и соответствующий резерв списываются в случае, когда не имеется реальных перспектив возмещения, и все обеспечение было реализовано или передано Обществу. Если в следующем году сумма оценочных убытков от обесценения увеличивается или уменьшается в связи с событием, произошедшим после того, как были признаны убытки от обесценения, ранее признанная сумма убытков от обесценения увеличивается или уменьшается посредством корректировки счета резерва. Если списание позднее восстанавливается, то сумма восстановления отражается в отчете о прибылях и убытках.

Приведенная стоимость ожидаемых будущих денежных потоков дисконтируется по первоначальной эффективной процентной ставке по финансовому активу. Если кредит предоставлен по переменной процентной ставке, то ставкой дисконтирования для оценки убытков от обесценения будет текущая эффективная процентная ставка. Расчет приведенной стоимости ожидаемых будущих потоков денежных средств по финансовым активам, предоставленным в качестве обеспечения, отражает денежные средства, которые могут быть получены в случае обращения взыскания, за вычетом затрат на получение и реализацию обеспечения, независимо от наличия возможности обращения взыскания.

Будущие денежные потоки по группе финансовых активов, которые оцениваются на предмет обесценения на совокупной основе, определяются на основании исторической информации в отношении убытков по активам, характеристики кредитного риска по которым аналогичны характеристикам по активам группы. Историческая информация по убыткам корректируется на основе текущей информации на наблюдаемом рынке с целью отражения влияния существующих условий, которые не оказывали влияния на те годы, за которые имеется историческая информация по убыткам, и исключения влияния условий за исторический период, которые не существуют в настоящий момент. Оценки изменений в будущих денежных потоках отражают и соответствуют изменениям в соответствующей информации на наблюдаемом рынке за каждый год (например, изменения в уровне безработицы, ценах на недвижимость, ценах на товар, платежном статусе или других факторах, свидетельствующих о понесенных Обществом убытках и об их размере). Методология и допущения, используемые для оценки будущих денежных потоков, регулярно пересматриваются с тем, чтобы сократить расхождения между оценками убытков и фактическими результатами.

### Прекращение признания финансовых активов и обязательств

#### *Финансовые активы*

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

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

В случае если Общество передало свои права на получение денежных потоков от актива, при этом ни передав, ни сохранив за собой практически всех рисков и выгод, связанных с ним, а также не передав контроль над активом, такой актив отражается в учете в пределах продолжающегося участия Общества в этом активе. Продолжение участия в активе, имеющее форму гарантии по переданному активу, оценивается по наименьшему из значений первоначальной балансовой стоимости актива и максимального размера возмещения, которое может быть предъявлено к оплате Обществу.



## 16. Основные положения учетной политики (продолжение)

### Прекращение признания финансовых активов и обязательств (продолжение)

Если продолжающееся участие в активе принимает форму проданного и/или купленного опциона (включая опцион, расчеты по которому производятся денежными средствами на нетто-основе, или аналогичный инструмент) на передаваемый актив, размер продолжающегося участия Общества – это стоимость передаваемого актива, который Общество может выкупить, за исключением случая проданного опциона на продажу (опцион «пут») (включая опцион, расчеты по которому производятся денежными средствами на нетто-основе, или аналогичный инструмент) по активу, оцениваемому по справедливой стоимости. В этом случае размер продолжающегося участия Общества определяется как наименьшая из двух величин: справедливой стоимости передаваемого актива и цены исполнения опциона.

#### *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 составе прибыли или убытка.

### Особенности налогообложения, связанные с деятельностью ипотечного агента

Согласно п. 29 ст. 251 Налогового Кодекса РФ доходы в виде имущества, включая денежные средства, и (или) имущественных прав, которые получены ипотечным агентом в связи с их уставной деятельностью, не учитываются при определении налоговой базы по налогу на прибыль.

Согласно пп. 5 п. 3 ст. 149 Налогового Кодекса РФ Операции займа в денежной форме и ценными бумагами, включая проценты по ним, а также операции РЕПО, включая денежные суммы, подлежащие уплате за предоставление ценных бумаг по операциям РЕПО не подлежат налогообложению по НДС.

### Резервы

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

### Условные активы и обязательства

Условные обязательства не отражаются в отчете о финансовом положении, при этом информация о них раскрывается в финансовой отчетности, за исключением случаев, когда выбытие ресурсов в связи с их погашением является маловероятным. Условные активы не отражаются в отчете о финансовом положении, при этом информация о них раскрывается в финансовой отчетности в тех случаях, когда получение связанных с ними экономических выгод является вероятным.

## 16. Основные положения учетной политики (продолжение)

### Признание доходов и расходов

*Выручка* признается, если существует высокая вероятность того, что Общество получит экономические выгоды, и если выручка может быть надежно оценена. Для признания выручки в финансовой отчетности должны также выполняться указанные ниже критерии.

- ▶ Общество имеет право на получение этой выручки, вытекающее из конкретного договора или подтвержденное иным соответствующим образом;
- ▶ сумма выручки может быть определена;

*Доходы* Общества в зависимости от их характера, условия получения и направлений деятельности Общества подразделяются на:

- ▶ доходы от обычных видов деятельности;
- ▶ прочие доходы.

К доходам от обычных видов деятельности Общества относятся:

- ▶ получение процентных доходов по вкладам;
- ▶ проценты по займам;
- ▶ доход в виде премии при размещении ценных бумаг.

*Расходами* организации признается уменьшение экономических выгод в результате выбытия активов (денежных средств, иного имущества) и (или) возникновения обязательств, приводящее к уменьшению капитала этой организации, за исключением уменьшения вкладов по решению участников (собственников имущества).

### Стандарты, которые были выпущены, но еще не вступили в силу

Ниже представлены стандарты и интерпретации, которые были выпущены, но еще не вступили в силу на дату публикации финансовой отчетности Общества. Общество 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 (ПлУ), 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. Порядок учета финансовых обязательств в целом аналогичен требованиям МСФО (IAS) 39.

## 16. Основные положения учетной политики (продолжение)

### Стандарты, которые были выпущены, но еще не вступили в силу (продолжение)

МСФО (IFRS) 9 кардинально меняет подход к учету обесценения кредитов. Вместо подхода на основе понесенных убытков согласно МСФО (IAS) 39 вводится прогнозный подход, требующий отражения ожидаемых кредитных убытков. Общество будет обязан признать оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки по всем кредитам и другим долговым финансовым активам, которые не оцениваются по справедливой стоимости через прибыль или убыток, а также по обязательствам по предоставлению кредитов и договорам финансовой гарантии. Резерв должен оцениваться в сумме, равной ожидаемым кредитным убыткам, обусловленным вероятностью дефолта в течение следующих 12 месяцев. В случаях когда кредитный риск по инструменту значительно увеличился с момента его первоначального признания, резерв оценивается исходя из вероятности дефолта в течение всего срока актива.

МСФО (IFRS) 9 вступает в силу для годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2018 года или после этой даты. Допускается досрочное применение. Ретроспективное применение является обязательным, но пересчет сравнительной информации не требуется. Влияние применения стандарта на дату перехода (1 января 2018 года) необходимо отразить в составе нераспределенной прибыли. Ожидается, что применение МСФО (IFRS) 9 не окажет влияние на классификацию и оценку финансовых активов и финансовых обязательств Общества. Общество не ожидает, что применение требований МСФО (IFRS) 9 по учету обесценения окажет существенное влияние на его капитал. Для оценки величины такого влияния Обществу потребуется провести детальный анализ, учитывающий всю обоснованную и подтвержденную информацию, в том числе прогнозную.

#### *МСФО (IFRS) 16 «Аренда»*

В январе 2016 года Совет по МСФО выпустил новый стандарт МСФО (IFRS) 16 «Аренда», регулирующий учет договоров аренды. Для арендодателей порядок учета договоров аренды по новому стандарту существенно не изменится. Однако для арендаторов вводится требование признавать большинство договоров аренды путем отражения на балансе обязательств по аренде и соответствующих им активов в форме права пользования. Арендаторы должны использовать единую модель для всех признаваемых договоров аренды, но имеют возможность не признавать краткосрочную аренду и аренду, в которой базовый актив имеет низкую стоимость. Порядок признания прибыли или убытка по всем признаваемым договорам аренды в целом соответствует текущему порядку признания финансовой аренды, при этом процентные и амортизационные расходы должны будут признаваться отдельно в отчете о прибылях и убытках.

МСФО (IFRS) 16 вступает в силу для годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2019 года или после этой даты. Допускается досрочное применение при условии, что с той же даты компания начнет применять новый стандарт по учету выручки МСФО (IFRS) 15.

Общество не планирует применять МСФО (IFRS) 16 досрочно и в настоящее время оценивает влияние данного стандарта.

#### *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 об 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 года. В настоящее время Общество оценивает влияние данных поправок.

## 17. События после отчетной даты

Событий после отчетной даты, требующих раскрытия в финансовой отчетности, не возникло.