

**DELOVOY
PROFIL**

AUDIT
& CONSULTING
GROUP

Письменное заключение

по результатам обзорной проверки промежуточной финансовой
отчетности Закрытого акционерного общества
«Ипотечный агент АИЖК 2011-2»

на 30 июня 2017 года

АКГ «ДЕЛОВОЙ ПРОФИЛЬ»

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

СОДЕРЖАНИЕ

| | |
|---|---|
| ЗАКЛЮЧЕНИЕ ПО РЕЗУЛЬТАТАМ ОБЗОРНОЙ ПРОВЕРКИ ПРОМЕЖУТОЧНОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ НА 30 ИЮНЯ 2017 ГОДА | 3 |
| ВВЕДЕНИЕ..... | 3 |
| ОБЪЕМ ОБЗОРНОЙ ПРОВЕРКИ..... | 3 |
| ВЫВОД..... | 4 |

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ПО РЕЗУЛЬТАТАМ ОБЗОРНОЙ ПРОВЕРКИ ПРОМЕЖУТОЧНОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ НА 30 ИЮНЯ 2017 ГОДА

Акционерам Закрытого акционерного общества «Ипотечный агент АИЖК 2011-2»

ВВЕДЕНИЕ

Мы провели обзорную проверку прилагаемой промежуточной финансовой отчетности Закрытого акционерного общества «Ипотечный агент АИЖК 2011-2» состоящей из промежуточного отчета о финансовом положении по состоянию на 30 июня 2017 года, промежуточного отчета о совокупном доходе за шесть месяцев, закончившихся на указанную дату, промежуточного отчета об изменениях в собственном капитале и промежуточного отчета о движении денежных средств за шесть месяцев, закончившихся на указанную дату, а также избранных пояснительных примечаний («промежуточная финансовая отчетность»).

Руководство Закрытого акционерного общества «Ипотечный агент АИЖК 2011-2» несет ответственность за подготовку и представление данной промежуточной финансовой отчетности в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность». Наша ответственность заключается в формировании вывода о данной промежуточной финансовой отчетности на основе проведенной нами обзорной проверки.

ОБЪЕМ ОБЗОРНОЙ ПРОВЕРКИ

Мы проводили обзорную проверку в соответствии с Международным стандартом обзорных проверок 2410 «Обзорная проверка промежуточной финансовой информации, выполняемая независимым аудитором организации». Обзорная проверка промежуточной финансовой отчетности включает в себя направление запросов в первую очередь лицам, ответственным за финансовые вопросы и вопросы бухгалтерского учета, а также применение аналитических и других процедур обзорной проверки. Объем обзорной проверки значительно меньше объема аудита, проводимого в соответствии с Международными стандартами аудита, и поэтому обзорная проверка не дает нам возможности получить уверенность в том, что нам станут известны все значимые вопросы, которые могли бы быть выявлены в процессе аудита. Следовательно, мы не выражаем аудиторское мнение.



ВЫВОД

На основе проведенной нами обзорной проверки не выявлены факты, которые могут служить основанием для того, чтобы мы сочли, что прилагаемая промежуточная финансовая отчетность не подготовлена во всех существенных аспектах в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность».

АО АК «ДЕЛОВОЙ ПРОФИЛЬ»
Заместитель Директора Департамента
международного аудита и консалтинга



Разумовская Н.А.

« 25 » августа 2017г.

Сведения об организации

Наименование: Закрытое акционерное общество «Ипотечный агент АИЖК 2011-2» (ЗАО «Ипотечный агент АИЖК 2011-2»)

Основной государственный регистрационный номер: 1107746943721

Местонахождение: 125171, г. Москва, Ленинградское шоссе, дом 16А, строение 1, этаж 8

Сведения об аудиторе

Наименование: Акционерное общество Аудиторская компания «ДЕЛОВОЙ ПРОФИЛЬ»

Государственный регистрационный номер: 1027700253129

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

Наименование саморегулируемой организации аудиторов: Саморегулируемая организация аудиторов Ассоциация «Содружество», ОРНЗ 11606087136

Аудитор является полноправным членом Международной ассоциации Geneva Group International (GGI) - международный альянс компаний, специализирующихся на

бухгалтерском учете, налогообложении, консультировании по вопросам управления и права

Промежуточная финансовая отчетность,
подготовленная в соответствии с международными стандартами финансовой
отчетности (МСФО),
Закрытого акционерного общества «Ипотечный агент АИЖК 2011-2»

| | |
|--|----|
| Содержание..... | |
| Промежуточный отчет о совокупном доходе | 3 |
| Промежуточный отчет о финансовом положении | 4 |
| Промежуточный отчет об изменениях в собственном капитале | 5 |
| Промежуточный отчет о движении денежных средств | 6 |
| Примечания к промежуточной финансовой отчетности | 7 |
| 1 Введение | 7 |
| 2 Основа подготовки промежуточной финансовой отчетности..... | 9 |
| 3 Основные принципы учетной политики..... | 12 |
| 4 Существенные учетные суждения и оценки | 17 |
| 5 Процентные доходы | 18 |
| 6 Процентные расходы..... | 18 |
| 7 Прочие доходы..... | 18 |
| 8 Административные расходы..... | 18 |
| 9 Налог на прибыль | 19 |
| 10 Денежные средства и их эквиваленты | 19 |
| 11 Средства с ограниченным правом использования..... | 19 |
| 12 Права (требования), в том числе удостоверенные закладными | 19 |
| 13 Прочие краткосрочные активы..... | 24 |
| 14 Облигации выпущенные | 25 |
| 15 Акционерный капитал..... | 28 |
| 16 Прибыль на акцию..... | 28 |
| 17 Анализ по сегментам деятельности | 29 |
| 18 Операции со связанными сторонами | 29 |
| 19 Вознаграждения управленческому персоналу | 31 |
| 20 Управление финансовыми рисками..... | 31 |
| 21 Условные обязательства..... | 37 |
| 22 Справедливая стоимость финансовых инструментов | 37 |
| 23 События, произошедшие после отчетной даты | 39 |

Промежуточный отчет о совокупном доходе

за шесть месяцев, закончившийся 30 июня

(в тысячах российских рублей)

| | Примечания | 2017 год | 2016 год |
|--|------------|------------------------|---------------|
| | | <i>(не аудировано)</i> | |
| Процентные доходы | 5 | 290 791 | 360 147 |
| Процентные расходы | 6 | (301 205) | (303 183) |
| Чистые процентные доходы (расходы) | | (10 414) | 56 965 |
| Прочие доходы | 7 | 4 576 | 2 575 |
| Прочие расходы | | | |
| Операционные доходы и расходы | | 4 576 | 2 575 |
| Административные расходы | 8 | (29 784) | (41 830) |
| Прибыль (убыток) до налогообложения | | (35 622) | 17 709 |
| Текущий налог на прибыль | | - | - |
| Чистая прибыль (убыток) | | (35 622) | 17 709 |
| Прочий совокупный доход (расход) | | - | - |
| Итого совокупный доход (расход) за период | | (35 622) | 17 709 |

Промежуточная финансовая отчетность была одобрена к выпуску 25 августа 2017 года.

**Белая-Оксана Юрьевна**

Уполномоченный представитель ООО «ТМФ РУС»,
управляющей организации ЗАО «Ипотечный агент АИЖК
2011-2» по доверенности 17-16 РОА/TMF от 08.08.2016 г.

Прилагаемые примечания на страницах 7-39 являются неотъемлемой частью настоящей промежуточной финансовой отчетности.

Промежуточный отчет о финансовом положении

(в тысячах российских рублей)

| | Примечания | на 30 июня 2017 года (не аудировано) | на 31 декабря 2016 года |
|---|------------|--|----------------------------|
| АКТИВЫ | | | |
| Денежные средства и их эквиваленты | 10 | 175 723 | 182 390 |
| Денежные средства, ограниченные к использованию | 11 | 206 149 | 185 447 |
| Права (требования), в том числе удостоверенные залладными | 12 | 4 380 930 | 5 015 782 |
| Прочие краткосрочные активы | 13 | 84 071 | 17 232 |
| Итого активы | | 4 846 873 | 5 400 851 |
| КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА | | | |
| Обязательства | | | |
| Облигации выпущенные | 14 | 4 234 036 | 4 752 596 |
| Кредиторская задолженность | | 3 913 | 4 949 |
| Прочие краткосрочные обязательства | | 1 264 | 24 |
| | | 4 239 213 | 4 757 569 |
| Собственный капитал | | | |
| Акционерный капитал | 15 | 10 | 10 |
| Резервный капитал | | 1 | 1 |
| Нераспределенная прибыль | | 607 649 | 643 271 |
| Итого собственный капитал | | 607 660 | 643 282 |
| Итого капитал и обязательства | | 4 846 873 | 5 400 851 |

Промежуточная финансовая отчетность была одобрена к выпуску 25 августа 2017 года.



Уполномоченный представитель ООО «ТМФ РУС»,
управляющей организации ЗАО «Ипотечный агент АИЖК
2011-2» по доверенности 17-16 РОА/ТМФ от 08.08.2016 г.

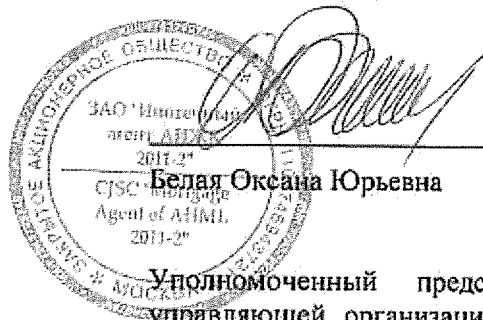
Прилагаемые примечания на страницах 7-39 являются неотъемлемой частью настоящей промежуточной финансовой отчетности.

Промежуточный отчет об изменениях в собственном капитале

(в тысячах российских рублей)

| | Акционерный капитал | Прочие компоненты капитала | Нераспределенная прибыль | Итого собственный капитал |
|--|---------------------|----------------------------|--------------------------|---------------------------|
| Остаток по состоянию на 31 декабря 2015 г. | 10 | 1 | 649 961 | 649 972 |
| Совокупный доход (расход) за 6 месяцев 2016 г. | - | - | 17 709 | 17 709 |
| Остаток по состоянию на 30 июня 2016 г. <i>(не аудировано)</i> | 10 | 1 | 667 670 | 667 681 |
| Остаток по состоянию на 31 декабря 2016 г. | 10 | 1 | 643 271 | 643 282 |
| Совокупный доход (расход) за 6 месяцев 2017 г. | - | - | (35 622) | (35 622) |
| Остаток по состоянию на 30 июня 2017 г. <i>(не аудировано)</i> | 10 | 1 | 607 649 | 607 660 |

Промежуточная финансовая отчетность была одобрена к выпуску 25 августа 2017 года.



Уполномоченный представитель ООО «ТМФ РУС»,
управляющей организации ЗАО «Ипотечный агент АИЖК
2011-2» по доверенности 17-16 РОА/ТМФ от 08.08.2016 г.

Прилагаемые примечания на страницах 7-39 являются неотъемлемой частью настоящей промежуточной финансовой отчетности.

Промежуточный отчет о движении денежных средств

за шесть месяцев, закончившийся 30 июня

(в тысячах российских рублей)

| | 2017 год | 2016 год |
|--|------------------------|------------------|
| | <i>(не аудировано)</i> | |
| Денежные потоки от операционной деятельности | | |
| Проценты полученные | 305 387 | 367 270 |
| Проценты выплаченные | (303 890) | (306 613) |
| Погашение по правам (требованиям) | 511 134 | 568 243 |
| Поступления по обратному выкупу прав (требований) | 45 061 | 29 318 |
| Прочие доходы полученные | 2 723 | 820 |
| Административные расходы оплаченные | (30 505) | (42 612) |
| Чистый денежный поток от операционной деятельности до налога на прибыль | 529 910 | 616 426 |
| Уплаченный налог | - | - |
| Чистые денежные потоки от операционной деятельности | 529 910 | 616 426 |
| Денежные потоки от финансовой деятельности | | |
| Облигации погашенные | (515 875) | (643 912) |
| Чистое поступление денежных средств от финансовой деятельности | (515 875) | (643 912) |
| Чистое уменьшение денежных средств и их эквивалентов | 14 035 | (27 486) |
| Денежные средства и их эквиваленты на начало года | 367 837 | 396 364 |
| Денежные средства и их эквиваленты на конец отчетного периода | 381 872 | 368 878 |

Промежуточная финансовая отчетность была одобрена к выпуску 25 августа 2017 года.



ЗАО «Ипотечный агент АИЖК 2011-2»
Белая Оксана Юрьевна
CISC Mortgage
Agent of AIJML
2011-2

Уполномоченный представитель ООО «ТМФ РУС»,
управляющей организации ЗАО «Ипотечный агент АИЖК
2011-2» по доверенности 17-16 РОА/ТМФ от 08.08.2016 г.

Прилагаемые примечания на страницах 7-39 являются неотъемлемой частью настоящей промежуточной финансовой отчетности.

Примечания к промежуточной финансовой отчетности

1 Введение

Основные виды деятельности

Основной деятельностью Закрытого акционерного общества «Ипотечный агент АИЖК 2011-2» (далее – Компания или «Ипотечный агент») является приобретение прав (требований), удостоверенных залоговыми (далее – права (требования)) по ипотечным кредитам для осуществления эмиссий выпуска облигаций с ипотечным покрытием, обслуживания этих выпусков облигаций и осуществления действий, связанных с выпуском, обращением и погашением облигаций с ипотечным покрытием.

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

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

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

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

Компания зарегистрирована в Российской Федерации 18.11.2010 в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 46 г. Москвы.

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

Компания осуществляет деятельность в России.

Основной источник финансирования Компании – размещение облигаций.

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

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

В соответствии с Уставом основными видами деятельности Компании являются:

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

1 Введение (продолжение)

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

Условия осуществления финансово-хозяйственной деятельности в Российской Федерации

Российская экономика подвержена влиянию рыночных колебаний и снижения темпов экономического развития в мировой экономике. Мировой финансовый кризис привел к возникновению неопределенности относительно будущего экономического роста, доступности финансирования, а также стоимости капитала, что может в будущем негативно повлиять на финансовое положение, результаты операций и экономические перспективы Компании.

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

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

Развитие ситуации может отличаться от оценки руководства.

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

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

2 Основа подготовки промежуточной финансовой отчетности

Общая часть

Настоящая промежуточная сокращенная финансовая отчетность за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2017 года, подготовлена в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности («МСФО (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность»).

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

Функциональная валюта и валюта представления данных промежуточной финансовой отчетности

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

Российский рубль является также валютой представления данных настоящей финансовой отчетности.

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

Принцип непрерывности деятельности

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

Заявление о соответствии

Промежуточная 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 2017 года:

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

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

2 Основа подготовки промежуточной финансовой отчетности (продолжение)

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

В соответствии с поправкой, компании должны раскрывать информацию об изменениях в обязательствах, обусловленных финансовой деятельностью, включая как изменения, обусловленные денежными потоками, так и изменения, не обусловленные ими (например, в результате колебаний валютных курсов).

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

Ряд новых стандартов, поправок к стандартам и разъяснений которые еще не вступили в действие по состоянию на 30 июня 2017 года и которые не применялись при подготовке данной промежуточной финансовой отчетности. Из указанных нововведений следующие потенциально могут оказать влияние на отчет о финансовом положении Компании и представление финансовой отчетности. Компания планирует начать применение указанных стандартов, поправок и разъяснений с момента их вступления в действие.

• МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты»

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

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

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

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

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

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

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

2 Основа подготовки промежуточной финансовой отчетности (продолжение)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2 Основа подготовки промежуточной финансовой отчетности (продолжение)

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

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

• МСФО (IFRS) 16 «Аренда»

Данный стандарт не окажет влияния на отчетность Компании.

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

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

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

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

3 Основные принципы учетной политики

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

Финансовые активы

Дата признания

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

Классификация финансовых инструментов

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

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

3 Основные принципы учетной политики (продолжение)

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

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

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

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

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

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

Последующая оценка прав (требований) и дебиторской задолженности

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

Обесценение активов

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

Признаки обесценения могут включать свидетельства того, что заемщик или Компания заемщиков имеют существенные финансовые затруднения, нарушают обязательства по выплате процентов или по основной сумме долга, высокую вероятность банкротства или финансовой реорганизации, а также свидетельство, на основании информации с наблюдаемого рынка, снижения ожидаемых

3 Основные принципы учетной политики (продолжение)

будущих потоков денежных средств, например, изменения в уровне просроченных платежей или экономических условиях, которые коррелируют с убытками по активам.

Финансовые обязательства

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

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

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

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

Взаимозачет активов и обязательств

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

Денежные средства и их эквиваленты

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

Заемные средства

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

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

Реструктуризация кредитов

Компания стремится, по мере возможности, вместо обращения взыскания на залог, пересматривать условия по кредитам, например, продлять договорные сроки платежа и согласовывать новые условия кредитования. Учет подобной реструктуризации производится следующим образом:

- Если реструктуризация не обусловлена финансовыми трудностями заемщика, Компания использует подход, аналогичный применяемому для прекращения признания финансовых обязательств, описанному ниже;

3 Основные принципы учетной политики (продолжение)

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

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

Прекращение признания финансовых активов и обязательств

Финансовые активы

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

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

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

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

Финансовые обязательства

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

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

Резервы

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

Акционерный капитал

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

3 Основные принципы учетной политики (продолжение)

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

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

Процентные доходы и расходы и административные расходы

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

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

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

Административные расходы признаются на момент оказания соответствующей услуги.

Операции в иностранной валюте

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

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

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

Курсовые разницы, возникающие при пересчете, отражаются в составе прибылей и убытков, за исключением разницы, возникающей при пересчете инвестиций в капитал, имеющихся 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 30 июня 2017 г. официальные валютные курсы, установленные Центральным банком Российской Федерации и использованные для перевода остатков, выраженных в

3 Основные принципы учетной политики (продолжение)

иностранной валюте, составили 59,0855 рублей за 1 доллар США и 67,4993 рублей за 1 евро (31 декабря 2016 г.: 60,6569 рублей за 1 доллар США и 63,8111 рублей за 1 евро).

4 Существенные учетные суждения и оценки

Использование оценок и суждений

Руководство использует ряд оценок и предположений в отношении представления активов и обязательств и раскрытия условных активов и обязательств при подготовке промежуточной 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 промежуточной финансовой отчетности.

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

Резерв под обесценение прав (требований)

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

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

Оценка справедливой стоимости

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

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

Компания использует такие методики оценки, которые являются приемлемыми в сложившихся обстоятельствах и для которых доступны данные, достаточные для оценки справедливой стоимости,

при этом максимально используя уместные наблюдаемые исходные данные и минимально используя ненаблюдаемые исходные данные.

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

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

4 Существенные учетные суждения и оценки (продолжение)

III. Уровень 3 – Модели оценки, в которых существенные для оценки справедливой стоимости исходные данные, относящиеся к наиболее низкому уровню иерархии, не являются наблюдаемыми на рынке.

Компания определяет политику и процедуры для периодической оценки справедливой стоимости некотируемых финансовых активов и финансовых обязательств, отражающихся по амортизированной стоимости.

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

5 Процентные доходы

За шесть месяцев, закончившихся 30 июня

| | <i>2017 год</i> | <i>2016 год</i> |
|---|------------------------|-----------------|
| | <i>(не аудировано)</i> | |
| Доходы по процентам по правам (требованиям) | 274 505 | 342 606 |
| Доходы по банковским процентам | 16 286 | 17 541 |
| Итого | 290 791 | 360 147 |

6 Процентные расходы

За шесть месяцев, закончившихся 30 июня

| | <i>2017 год</i> | <i>2016 год</i> |
|------------------------------------|------------------------|-----------------|
| | <i>(не аудировано)</i> | |
| Расходы по процентам по облигациям | 301 205 | 303 183 |
| Итого | 301 205 | 303 183 |

7 Прочие доходы

За шесть месяцев, закончившихся 30 июня

| | <i>2017 год</i> | <i>2016 год</i> |
|--|------------------------|-----------------|
| | <i>(не аудировано)</i> | |
| Доходы от пени по правам (требованиям) | 3 454 | 2 015 |
| Доходы по госпошлине | 1 122 | 560 |
| Итого | 4 576 | 2 575 |

8 Административные расходы

За шесть месяцев, закончившихся 30 июня

| | <i>2017 год</i> | <i>2016 год</i> |
|---|------------------------|-----------------|
| | <i>(не аудировано)</i> | |
| Расходы по услугам Сервисного агента | 17 980 | 27 287 |
| Расходы по услугам Специального депозитария | 7 145 | 8 588 |
| Расходы по бухгалтерским услугам | 1 279 | 1 485 |
| Расходы по услугам Рейтингового агентства | 752 | 1 814 |
| Расходы на административные услуги | 729 | 853 |

| | | |
|---|---------------|---------------|
| Расходы по услугам Расчетного агента | 531 | 995 |
| Расходы по госпошлине | 497 | 30 |
| Прочие операционные расходы | 315 | 41 |
| Расходы по услугам аудитора | 308 | 451 |
| Расходы по услугам платежного агента | 193 | 224 |
| Расходы по обслуживанию в Центральном Депозитарии | 25 | 25 |
| Расходы по услугам ведения реестра | 23 | 37 |
| Расходы по услугам биржи | 7 | - |
| Итого | 29 784 | 41 830 |

9 Налог на прибыль

Российские юридические лица обязаны самостоятельно подавать налоговые декларации. Ставка налога на прибыль, кроме дохода по государственным ценным бумагам, составляла 20% в 2017 и 2016 годах. Ставка налога на процентный доход по государственным и ипотечным ценным бумагам составляла 15% для платежей в федеральный бюджет.

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

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

10 Денежные средства и их эквиваленты

Денежные средства и их эквиваленты составляют:

| | <i>На 30 июня 2017 год</i> | <i>На 31 декабря 2016 год</i> |
|---|----------------------------|-------------------------------|
| | <i>(не аудировано)</i> | |
| Денежные средства на текущих счетах в российских банках | 175 723 | 182 390 |
| Итого | 175 723 | 182 390 |

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

Данные о движении денежных средств за отчетный период, закончившийся 30.06.2017 года, классифицированные по операционной и финансовой деятельности, представлены в промежуточном отчете о движении денежных средств.

11 Средства с ограниченным правом использования

Средства с ограниченным правом использования на 30 июня 2017 года в размере 206 149 тыс. рублей (не аудировано) (на 31 декабря 2016 году 185 447 тыс. рублей) представлены неснижаемыми остатками на корреспондентских счетах в российских банках, и являются обеспечением в рамках сделок российской секьюритизации ипотечных кредитов Компании.

12 Права (требования), в том числе удостоверенные залоговыми

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

12 Права (требования), в том числе удостоверенные залладными (продолжение)

| | <i>На 30 июня 2017 год</i> | <i>На 31 декабря 2016 год</i> |
|---|----------------------------|-------------------------------|
| | <i>(не аудировано)</i> | |
| Права (требования) (штук), в том числе: | 6 705 | 7 309 |
| Права (требования) с задержкой уплаты аннуитетных платежей более 90 дней (штук) | 114 | 127 |
| Права (требования) включают в себя следующие позиции: | | |
| | <i>На 30 июня 2017 год</i> | <i>На 31 декабря 2016 год</i> |
| | <i>год</i> | <i>год</i> |
| | <i>(не аудировано)</i> | |
| Долгосрочные права (требования) | 3 950 694 | 4 467 216 |
| Краткосрочные права (требования) | 430 236 | 548 566 |
| Итого | 4 380 930 | 5 015 782 |

Долгосрочные права (требования)

| | <i>На 30 июня 2017 год</i> | <i>На 31 декабря 2016 год</i> |
|---|----------------------------|-------------------------------|
| | <i>(не аудировано)</i> | <i>год</i> |
| Права (требования) - со сроком погашения от 1 года до 5 лет | 670 604 | 656 775 |
| Права (требования) - со сроком погашения свыше 5 лет | 3 280 090 | 3 810 441 |
| Итого | 3 950 694 | 4 467 216 |

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

| | <i>На 30 июня 2017 год</i> | <i>На 31 декабря 2016 год</i> |
|--|----------------------------|-------------------------------|
| | <i>(не аудировано)</i> | <i>год</i> |
| Права (требования) - с просроченным сроком более 1 года | 10 260 | 1 228 |
| Права (требования) - со сроком погашения до 1 года | 19 941 | 26 343 |
| Права (требования) - текущая часть долгосрочных прав (требований) - со сроком погашения от 1 года до 5 лет | 64 808 | 67 385 |
| Права (требования) - текущая часть долгосрочных прав (требований) - со сроком погашения свыше 5 лет | 316 994 | 390 953 |
| Итого | 412 003 | 485 909 |

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

| | <i>На 30 июня 2017 год</i> <i>(не аудировано)</i> | <i>На 31 декабря 2016 год</i> |
|---|--|-------------------------------|
| Проценты к получению - с непросроченным сроком | 603 | 50 481 |
| Проценты к получению - с просроченным сроком до 1 года | 14 409 | 9 055 |
| Проценты к получению - с просроченным сроком более 1 года | 3 221 | 3 121 |
| Итого | 18 233 | 62 657 |
| Итого краткосрочные права (требования) | 430 236 | 548 566 |

Движение по правам (требованиям)

| Остаток на начало периода | <i>На 30 июня 2017 год</i> <i>(не аудировано)</i> | <i>На 31 декабря 2016 год</i> |
|---|--|-------------------------------|
| Долгосрочные права (требования) | 4 467 216 | 5 564 158 |
| Краткосрочные права (требования) | 485 909 | 501 895 |
| Итого | 4 953 125 | 6 066 053 |
| Движение по правам (требованиям) за период | | |
| Поступление прав (требований) | - | - |
| Погашение прав (требований) | (553 555) | (1 066 524) |
| Продажа прав (требований) по обратному выкупу | (36 873) | (46 404) |
| Итого | (590 428) | (1 112 928) |
| Остаток на конец периода | | |
| Долгосрочные права (требования) | 3 950 694 | 4 467 216 |
| Краткосрочные права (требования) | 412 003 | 485 909 |
| Итого | 4 362 697 | 4 953 125 |

Движение процентов к получению по правам (требованиям)

| | <i>На 30 июня 2017 год</i> <i>(не аудировано)</i> | <i>На 31 декабря 2016 год</i> |
|--|--|-------------------------------|
| Остаток на начало периода | 62 657 | 17 303 |
| Начислено за период | 274 505 | 654 120 |
| Погашено за период | (313 112) | (601 563) |
| Реализация процентов по обратному выкупу | (5 817) | (7 203) |
| Остаток на конец периода | 18 233 | 62 657 |

12 Права (требования), в т. ч. удостоверенные закладными (продолжение)**Концентрация прав (требований)**

По состоянию на 30 июня 2017 г. и 31 декабря 2016 г. Компания не имела заемщиков или групп связанных заемщиков, задолженность которых превышала бы 10% от совокупной задолженности по правам (требованиям).

Обеспечения, полученные при покупке прав (требований)

| | <i>На 30 июня 2017 год</i> | <i>На 31 декабря 2016 год</i> |
|------------------------------------|----------------------------|-------------------------------|
| | <i>(не аудировано)</i> | |
| Обеспечение по права (требованиям) | 12 748 883 | 13 855 525 |

Полученные обеспечения по правам (требованиям) не переоценивались.

Обесценение прав (требований)

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

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

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

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

12 Права (требования), в том числе удостоверенные залладными (продолжение)

Классификация ипотечных прав (требований) по срокам погашения

| | Со сроком погашения до 1 года | Со сроком погашения от 1 года до 5 лет | Со сроком погашения свыше 5 лет | Итого прав (требований) |
|--|-------------------------------------|--|---------------------------------------|----------------------------|
| По состоянию на 30.06.2017 (не аудировано) | | | | |
| Права (требования) – номинальная стоимость | 412 003 | 670 604 | 3 280 090 | 4 362 697 |
| Права (требования) – проценты по правам (требованиям) | 18 233 | - | - | 18 233 |
| Итого дебиторская задолженность по правам (требованиям), по состоянию на 30 июня 2017 (не аудировано) | 430 236 | 670 604 | 3 280 090 | 4 380 930 |
| По состоянию на 31.12.2016 | | | | |
| Права (требования) – номинальная стоимость | 485 909 | 656 775 | 3 810 441 | 4 953 125 |
| Права (требования) – проценты по правам (требованиям) | 62 657 | - | - | 62 657 |
| Итого дебиторская задолженность по правам (требованиям), по состоянию на 31 декабря 2016 | 548 566 | 656 775 | 3 810 441 | 5 015 782 |

13 Прочие краткосрочные активы

| | <i>На 30 июня 2017 год</i> | <i>На 31 декабря 2016 год</i> |
|--|--------------------------------|-----------------------------------|
| | <i>(не аудировано)</i> | |
| Дебиторская задолженность по погашенным правам (требованиям) и процентам | 82 143 | 15 510 |
| Дебиторская задолженность по начисленным пеням | 282 | 765 |
| Авансы, выданные поставщикам | 1 646 | 799 |
| Прочие краткосрочные активы | - | 158 |
| Итого прочих активов | 84 071 | 17 232 |

Движение по дебиторской задолженности по погашенным правам (требованиям) и процентам

| | <i>На 30 июня 2017 год</i> | <i>На 31 декабря 2016 год</i> |
|--|--------------------------------|-----------------------------------|
| | <i>(не аудировано)</i> | |
| Остаток на начало периода | | |
| Дебиторская задолженность по погашенным правам (требованиям) | 9 891 | 78 746 |
| Дебиторская задолженность по погашенным процентам | 5 579 | 50 482 |
| Дебиторская задолженность по погашенным пеням | 39 | 187 |
| Дебиторская задолженность по прочим погашенным расчетам с правами (требованиями) | 1 | 13 |
| Итого | 15 510 | 129 428 |
| Движение прочих краткосрочных активов за период | | |
| Погашение прав (требований) по отчету сервисного агента | 553 555 | 1 066 524 |
| Погашение процентов по отчету сервисного агента | 313 112 | 601 563 |
| Погашение пеней по отчету сервисного агента | 2 003 | 4 211 |
| Погашение прочих расчетов по правам (требованиям) по отчету сервисного агента | 551 | 108 |
| Поступление денежных средств по погашению прав (требований) | (511 134) | (1 135 379) |
| Поступление денежных средств по процентам по правам (требованиям) | (289 101) | (646 466) |
| Поступление денежных средств по пеням по правам (требованиям) | (1 853) | (4 359) |
| Поступление денежных средств по прочим расчетам по правам (требованиям) | (500) | (120) |
| Итого | 66 633 | (113 918) |

13 Прочие краткосрочные активы
(продолжение)**Остаток на конец периода**

| | | |
|--|---------------|---------------|
| Дебиторская задолженность по погашенным правам (требованиям) | 52 312 | 9 891 |
| Дебиторская задолженность по процентам по правам (требованиям) | 29 590 | 5 579 |
| Дебиторская задолженность по пеням по правам (требованиям) | 189 | 39 |
| Дебиторская задолженность по прочим расчетам по правам (требованиям) | 52 | 1 |
| Итого | 82 143 | 15 510 |

14 Облигации выпущенные

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

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

| | <i>На 30 июня 2017 год</i> <i>(не аудировано)</i> | <i>На 31 декабря 2016 год</i> |
|--------------------------------------|--|-------------------------------|
| Долгосрочные облигации | 3 812 563 | 4 255 760 |
| Текущая часть долгосрочных облигаций | 412 003 | 484 681 |
| Проценты к оплате по облигациям | 9 470 | 12 155 |
| Итого | 4 234 036 | 4 752 596 |

Движение по облигациям выпущенным

| | <i>На 30 июня 2017 год</i> <i>(не аудировано)</i> | <i>На 31 декабря 2016 год</i> |
|---|--|-------------------------------|
| Остаток на начало периода | | |
| Долгосрочные облигации | 4 255 760 | 5 444 038 |
| Текущая часть долгосрочных облигаций | 484 681 | 492 431 |
| Итого | 4 740 441 | 5 936 469 |
| Движение облигаций, выпущенных за период | | |
| Выпуск облигаций | - | - |
| Выплаты по облигациям | (515 875) | (1 196 028) |
| Итого | (515 875) | (1 196 028) |
| Остаток на конец периода | | |

14 Облигации выпущенные (продолжение)

| | | |
|--------------------------------------|------------------|------------------|
| Долгосрочные облигации | 3 812 563 | 4 255 760 |
| Текущая часть долгосрочных облигаций | 412 003 | 484 681 |
| Итого | 4 224 566 | 4 740 441 |

Движение процентов к оплате по облигациям выпущенным

| | <i>На 30 июня 2017 год</i> | <i>На 31 декабря 2016 год</i> |
|----------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------|
| | <i>(не аудировано)</i> | |
| Остаток на начало периода | 12 155 | 16 853 |
| Начислено за период | 301 205 | 622 690 |
| Выплачено за период | (303 890) | (627 388) |
| Остаток на конец периода | 9 470 | 12 155 |

14 Облигации выпущенные (продолжение)*Классификация по видам облигаций выпущенных***По состоянию на 30.06.2017 (не аудировано)**

| | Срок погашения | Ставка купона, % | Количество облигаций, шт. | Номинал единицы, руб. | Номинальная стоимость, тыс. руб. | Проценты по облигациям | Балансовая стоимость, тыс. руб. |
|--|------------------|------------------|---------------------------|-----------------------|----------------------------------|------------------------|---------------------------------|
| Жилищные облигации с ипотечным покрытием класса "А2" | 15 сентября 2043 | 9,00% | 7 457 000 | 344,29 | 2 567 371 | 9 470 | 2 576 841 |
| Жилищные облигации с ипотечным покрытием класса "Б" | 15 сентября 2043 | плавающая ставка | 1 657 195 | 1 000,00 | 1 657 195 | - | 1 657 195 |
| Итого облигации выпущенные | | | 9 114 195 | | 4 224 566 | 9 470 | 4 234 036 |

По состоянию на 31.12.2016

| | Срок погашения | Ставка купона, % | Количество облигаций, шт. | Номинал единицы, руб. | Номинальная стоимость, тыс. руб. | Проценты по облигациям | Балансовая стоимость, тыс. руб. |
|--|------------------|------------------|---------------------------|-----------------------|----------------------------------|------------------------|---------------------------------|
| Жилищные облигации с ипотечным покрытием класса "А2" | 15 сентября 2043 | 9,00% | 7 457 000 | 413,47 | 3 083 246 | 12 155 | 3 095 401 |
| Жилищные облигации с ипотечным покрытием класса "Б" | 15 сентября 2043 | плавающая ставка | 1 657 195 | 1 000,00 | 1 657 195 | - | 1 657 195 |
| Итого облигации выпущенные | | | 9 114 195 | | 4 740 441 | 12 155 | 4 752 596 |

15 Акционерный капитал

Акционерный капитал Компании состоит из 100 обыкновенных именных акций с номинальной стоимостью 100 рублей каждая, выпущенных, полностью оплаченных и зарегистрированных акций (30 июня 2017 г.: из 100 обыкновенных именных акций с номинальной стоимостью 100 рублей каждая обыкновенных выпущенных, полностью оплаченных и зарегистрированных акций).

Ипотечный агент является компанией с иностранными инвестициями.

| <i>На 30.06.2017</i> | <i>Вид акций</i> | <i>Номинальная стоимость, руб.</i> | <i>Количество акций, шт</i> | <i>Балансовая стоимость, тыс.руб.</i> |
|---|-------------------------------|------------------------------------|-----------------------------|---------------------------------------|
| Штихтинг Москоу Мортгеджиз VI (Stichting Moscow Mortgages VI) | Обыкновенные именные акции | 100 | 99 | 9,9 |
| Штихтинг Москоу Мортгеджиз V (Stichting Moscow Mortgages V) | Обыкновенные именные акции | 100 | 1 | 0,1 |
| Итого | | | | 10,0 |

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

Все акции полностью оплачены в денежной форме. Дивиденды за шесть месяцев 2017 года не начислялись и не выплачивались.

16 Прибыль на акцию

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

Ниже приводится количество акций для расчета базовой прибыли на акцию:

| | <i>Обыкновенные акции, штук</i> | <i>Привилегированные акции, штук</i> | <i>Итого, штук</i> |
|--|---------------------------------|--------------------------------------|--------------------|
| Количество акций по состоянию на 30.06.2017 г. (не аудировано) | 100 | 0 | 100 |
| Выпуск акций в течение отчетного года | | | |
| Количество акций по состоянию на 31.12.2016 г. | 100 | 0 | 100 |

16 Прибыль на акцию (продолжение)

| | <i>За 6 месяцев 2017 года (не аудировано)</i> | <i>За 6 месяцев 2016 года (не аудировано)</i> |
|---|---|---|
| Чистая прибыль (убыток) от продолжающей деятельности, приходящихся на акционеров компании | (35 622) | 17 709 |
| Средневзвешенное количество обыкновенных акций в обращении за отчетный период | 100 | 100 |
| Базовая прибыль (убыток) на акцию | (356) | 177 |

17 Анализ по сегментам деятельности

В настоящее время Компания осуществляет свою деятельность в одном операционном сегменте – приобретение прав (требований), в том числе удостоверенных закладными для осуществления выпуска облигаций с ипотечным покрытием, обслуживания этих выпусков облигаций и осуществления действий, связанных с выпуском, обращением и погашением облигаций с ипотечным покрытием.

Основные активы и операции Компании сосредоточены на территории Российской Федерации. Поэтому Компания не представляет сегментную отчетность.

18 Операции со связанными сторонами

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

Список основных связанных сторон по отношению к Компании приведен ниже:

| | <i>Страна</i> | <i>Характер влияния</i> |
|---|---------------|---|
| Штихтинг Москоу Мортгеджиз VI | Нидерланды | Договор о создании ЗАО «Ипотечный агент АИЖК 2011-2» от 29.10.2010 |
| Штихтинг Москоу Мортгеджиз V | Нидерланды | Договор о создании ЗАО «Ипотечный агент АИЖК 2011-2» от 29.10.2010 |
| Общество с ограниченной ответственностью "ТМФ РУС" | Россия | Договор о передаче полномочий единоличного исполнительного органа Общества от 14.01.2011 г. |
| Общество с ограниченной ответственностью "РМА СЕРВИС" | Россия | Договор об оказании услуг по ведению бухгалтерского и налогового учета от 14.01.2011 г. |
| Шарп Данара Сундетовна | Россия | Договор о передаче полномочий единоличного исполнительного органа Общества от 14.01.2011 г. |
| Алекс Медлок | Россия | Договор об оказании услуг по ведению бухгалтерского и налогового учета от 14.01.2011 г. |

18 Операции со связанными сторонами (продолжение)

| | | |
|--|--------|--|
| Королев Андрей Юрьевич | Россия | Учредительный договор Штихтинг Москоу Мортгеджиз VI от 29.10.2010, Учредительный договор Штихтинг Москоу Мортгеджиз V от 29.10.2010 |
| АО "Агентство ипотечного жилищного кредитования" (АО «АИЖК») | Россия | Организация, контролирующая Компанию |

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

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

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

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

| | <i>На 30 июня 2017 год (не аудировано)</i> | <i>На 31 декабря 2016 год</i> |
|-----------------------------|--|-------------------------------|
| Активы | | |
| Прочие краткосрочные активы | 82 143 | 15 510 |
| Обязательства | | |
| Кредиторская задолженность | 2 697 | 3 673 |

Расходы по связанным сторонам за отчетные годы, следующие:

| | <i>6 месяцев 2017 года (не аудировано)</i> | <i>6 месяцев 2016 года (не аудировано)</i> |
|--------------------------|--|--|
| Административные расходы | 729 | 853 |
| Бухгалтерские услуги | 1 279 | 1 485 |
| Услуги Сервисного агента | 17 980 | 27 287 |
| Итого | 19 988 | 29 625 |

Движение денежных средств по связанным сторонам за отчетные периоды, следующие:

| | <i>6 месяцев 2017 года (не аудировано)</i> | <i>6 месяцев 2016 года (не аудировано)</i> |
|--|--|--|
| Поступление по обратному выкупу прав (требований) | 45 061 | 29 318 |

19 Вознаграждения управленческому персоналу

Ключевой управленческий персонал не предусмотрен уставом Компании.

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

20 Управление финансовыми рисками

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

Политика и процедуры по управлению рисками

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

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

Страновые риски

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

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

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

Отраслевые риски

Согласно требованиям Закона об ипотечных ценных бумагах, правоспособность Компании ограничена, в связи с чем Компания не ведет никакой хозяйственной деятельности, за исключением видов деятельности, предусмотренных уставом. Согласно уставу

20 Управление финансовыми рисками (продолжение)

исключительным предметом деятельности Компании является приобретение требований по кредитам, обеспеченным ипотекой, и (или) закладных.

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

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

Данный риск связан с потенциальной неспособностью или нежеланием заемщиков выполнять свои обязанности по обеспеченным ипотекой обязательствам, удостоверенным закладными, входящими в состав ипотечного покрытия облигаций. Неисполнение обязательств по правам (требованиям) может быть вызван как снижением доходов заемщиков, так и увеличением их расходов. При этом следует отметить, что снижение доходов заемщиков может быть вызвано как внутренними факторами (снижение заработной платы одного или нескольких из созаемщиков и др.), так и внешними факторами (общее ухудшение макроэкономической ситуации в стране, снижение темпов роста экономики, увеличение темпов инфляции и др.).

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

Риск падения цен на недвижимое имущество на рынке РФ

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

Кредитный риск

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

Максимальная подверженность кредитному риску по финансовым активам равна балансовой стоимости финансовых активов Компании и составляет на 30 июня 2017 г. (не аудировано) 4 846 млн. руб. (31 декабря 2016 г.: 5 401 млн. руб.).

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

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

20 Управление финансовыми рисками (продолжение)

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

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

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

Валютный риск

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

Риск изменения процентных ставок

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

Для управления риском изменения процентных ставок Компания:

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

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

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

Ценовой риск

Ценовой риск – это риск колебаний стоимости финансового инструмента в результате изменения рыночных цен, вне зависимости от того, были ли подобные изменения вызваны факторами,

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 30 июня 2017 и 31 декабря 2016 гг. Компания в целом не была подвержена значительному ценовому риску.

20 Управление финансовыми рисками (продолжение)

Риск досрочного погашения

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

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

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

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

Риск ликвидности

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

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

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

Позиция Компании по недисконтированным прогнозируемым потокам денежных средств по состоянию на 30 июня 2017 г. может быть представлена следующим образом:

20 Управление финансовыми рисками (продолжение)*По состоянию на 30.06.2017 (не аудировано)*

| | <i>До 1 года</i> | <i>От 1 года до 5 лет</i> | <i>Свыше 5 лет</i> | <i>Итого</i> |
|---|------------------|---------------------------|--------------------|------------------|
| Активы | | | | |
| Денежные средства и их эквиваленты | 381 872 | - | - | 381 872 |
| Права (требования), в том числе удостоверенные закладными | 430 236 | 670 604 | 3 280 090 | 4 380 930 |
| Прочие краткосрочные активы | 82 425 | - | - | 82 425 |
| Итого активы | 894 533 | 670 604 | 3 280 090 | 4 845 227 |
| Обязательства | | | | |
| Облигации выпущенные | 421 473 | 670 604 | 3 141 959 | 4 234 036 |
| Кредиторская задолженность | 3 913 | - | - | 3 913 |
| Прочие обязательства | 1 264 | - | - | 1 264 |
| Итого обязательства | 426 650 | 670 604 | 3 141 959 | 4 239 213 |
| Чистая позиция | 467 883 | - | 138 131 | 606 014 |

20 Управление финансовыми рисками (продолжение)

По состоянию на 31.12.2016

| | До 1 года | От 1 года до 5 лет | Свыше 5 лет | Итого |
|------------------------------------|----------------|--------------------|------------------|------------------|
| Активы | | | | |
| Денежные средства и их эквиваленты | 367 837 | - | - | 367 837 |
| Права (требования) | 548 566 | 656 775 | 3 810 441 | 5 015 782 |
| Прочие активы | 16 433 | | | 16 433 |
| Итого активы | 932 836 | 656 775 | 3 810 441 | 5 400 052 |
| Обязательства | | | | |
| Облигации выпущенные | 496 836 | 656 775 | 3 598 985 | 4 752 596 |
| Кредиторская задолженность | 4 949 | - | - | 4 949 |
| Прочие обязательства | 24 | - | - | 24 |
| Итого обязательства | 501 809 | 656 775 | 3 598 985 | 4 757 569 |
| Чистая позиция | 431 826 | - | 211 456 | 642 482 |

21 Условные обязательства

Контрактные обязательства, выданные гарантии, поручительства

На 30 июня 2017 года и на 30 декабря 2016 года Компания не имеет обязательств по договорам залога и поручительства.

Налогообложение

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

По состоянию на 30 июня 2017 года руководство Компании полагает, что его интерпретация существующего законодательства является соответствующей и трактовка Компанией налогового, валютного и таможенного законодательства будет поддержана.

Страхование

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

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

Судебные разбирательства

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

22 Справедливая стоимость финансовых инструментов

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

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

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 |
|---|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 30 июня 2017 года (не аудировано) | | | | |
| Активы, справедливая стоимость которых раскрывается: | | | | |
| Денежные средства и их эквиваленты | - | - | 175 723 | 175 723 |
| Денежные средства, ограниченные к использованию | - | - | 206 149 | 206 149 |
| Права (требования) | - | - | 4 380 930 | 4 380 930 |

| | | | | |
|--|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Прочие активы | | | 82 425 | 82 425 |
| Итого активы на 30.06.2017 (не аудировано) | - | - | 4 845 227 | 4 845 227 |
| Обязательства, справедливая стоимость которых раскрывается: | | | | |
| Облигации выпущенные | 2 578 125 | 1 658 024 | - | 4 236 149 |
| Кредиторская задолженность | - | - | 3 913 | 3 913 |
| Прочие краткосрочные обязательства | - | - | 1 264 | 1 264 |
| Итого обязательства на 30.06.2017 (не аудировано) | 2 578 125 | 1 658 024 | 5 177 | 4 241 326 |
| Активы, справедливая стоимость которых раскрывается: | | | | |
| Денежные средства и их эквиваленты | - | - | 182 390 | 182 390 |
| Денежные средства, ограниченные к использованию | - | - | 185 447 | 185 447 |
| Права (требования) | - | - | 5 015 782 | 5 015 782 |
| Прочие активы | | | 16 433 | 16 433 |
| Итого активы на 31.12.2016 | - | - | 5 400 052 | 5 400 052 |
| Обязательства, справедливая стоимость которых раскрывается: | | | | |
| Облигации выпущенные | 3 072 276 | 1 644 766 | - | 4 717 042 |
| Кредиторская задолженность | - | - | 4 949 | 4 949 |
| Прочие краткосрочные обязательства | - | - | 24 | 24 |
| Итого обязательства на 31.12.2016 | 3 072 276 | 1 644 766 | 4 973 | 4 722 015 |

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.

| 30 июня 2017 года (не аудировано) | балансовая стоимость | справедливая стоимость | непризнанный доход/(расход) |
|---|----------------------|------------------------|-----------------------------|
| Финансовые активы: | | | |
| Денежные средства и их эквиваленты | 175 723 | 175 723 | - |
| Денежные средства, ограниченные к использованию | 206 149 | 206 149 | - |
| Права (требования) | 4 380 930 | 4 380 930 | - |
| Прочие активы | 82 425 | 82 425 | - |
| Итого активы на 30.06.2017 (не аудировано) | 4 845 227 | 4 845 227 | - |
| Финансовые обязательства: | | | |
| Облигации выпущенные | 4 234 036 | 4 236 149 | (2 113) |
| Кредиторская задолженность | 3 913 | 3 913 | - |
| Прочие краткосрочные обязательства | 1 264 | 1 264 | - |
| Итого обязательства на 30.06.2017 (не аудировано) | 4 239 213 | 4 241 326 | (2 113) |

22 Справедливая стоимость финансовых инструментов (продолжение)

| 31 декабря 2016 года | балансовая стоимость | справедливая стоимость | непризнанный доход/(расход) |
|---|-------------------------|---------------------------|--------------------------------|
| Финансовые активы: | | | |
| Денежные средства и их эквиваленты | 182 390 | 182 390 | - |
| Денежные средства, ограниченные к использованию | 185 447 | 185 447 | - |
| Права (требования) | 5 015 782 | 5 015 782 | - |
| Прочие активы | 16 433 | 16 433 | - |
| Итого активы на 31.12.2016 | 5 400 052 | 5 400 052 | - |
| Финансовые обязательства: | | | |
| Облигации выпущенные | 4 752 596 | 4 717 042 | 35 554 |
| Кредиторская задолженность | 4 949 | 4 949 | - |
| Прочие краткосрочные обязательства | 24 | 24 | - |
| Итого обязательства на 31.12.2016 | 4 757 569 | 4 722 015 | 35 554 |

Финансовые инструменты, отраженные по справедливой стоимости

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

Права требования, дебиторская задолженность

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

Облигации

В случае наличия котировок на бирже финансовых инструментов справедливая стоимость основана на объявленных рыночных ценах. Так по облигациям класса «A2» имеются котировки на бирже. В случае некотируемых финансовых инструментов используется модель дисконтированных денежных потоков по текущей процентной ставке с учетом оставшегося периода времени до погашения для долговых инструментов с аналогичными условиями и кредитным риском. При использовании методов дисконтирования потоков денежных средств оценка будущих потоков денежных средств базируется на оценке руководства, а в качестве ставки дисконтирования используется рыночная ставка по аналогичным инструментам по состоянию на отчетную дату.

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

23 События, произошедшие после отчетной даты

В течение периода с 01 июля 2017 года по 25 августа 2017 года дивиденды по результатам отчетного периода, закончившегося 30 июня 2017 года, не начислялись и не выплачивались. Иных существенных событий, без знания о которых для пользователей промежуточной сокращенной финансовой отчетности была бы невозможна достоверная оценка финансового состояния, движения денежных средств или результатов деятельности Компании, в период между отчетной датой и датой подписания промежуточной сокращенной финансовой отчетности за отчетный период не произошло.