

Промежуточная сокращенная финансовая отчетность,  
подготовленная в соответствии с международными стандартами финансовой  
отчетности (МСФО),

**Закрытого акционерного общества «Восточно-Сибирский ипотечный  
агент 2012»**

за шестимесячный период, закончившийся 30 июня 2017

## Содержание

Промежуточный отчет о прибыли или убытке и прочем 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 сокращенной финансовой отчетности .....	7
1 Введение .....	7
2 Основа подготовки отчетности .....	8
3 Основные принципы учетной политики .....	9
4 Существенные учетные суждения и оценки .....	9
5 Процентные доходы .....	10
6 Процентные расходы .....	10
7 Административные расходы .....	11
8 Налог на прибыль .....	11
9 Денежные средства и их эквиваленты .....	11
10 Ипотечные закладные .....	12
11 Облигации выпущенные .....	15
12 Акционерный капитал .....	18
13 Прибыль на акцию .....	18
14 Анализ по сегментам деятельности .....	19
15 Операции со связанными сторонами .....	19
16 Оценка справедливой стоимости финансовых активов и обязательств .....	21
17 Условные обязательства .....	23
18 События, произошедшие после отчетной даты .....	24

## Промежуточный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе

(в тысячах российских рублей)

		За шесть месяцев, закончившихся	
		30 июня (не аудировано)	
	Примечания	2017 г.	2016 г.
Процентные доходы	5	112 046	131 800
Процентные расходы	6	(89 425)	(90 417)
<b>Чистые процентные доходы</b>		<b>22 621</b>	<b>41 383</b>
Прочие доходы		639	1 096
Прочие расходы		-	(11)
<b>Операционные доходы</b>		<b>23 260</b>	<b>42 468</b>
Административные расходы	7	(13 240)	(17 205)
<b>Прибыль до налогообложения</b>		<b>10 020</b>	<b>25 263</b>
Текущий налог на прибыль	8	-	-
<b>Чистая прибыль</b>		<b>10 020</b>	<b>25 263</b>
Прочий совокупный доход/(расход)		-	-
<b>Итого совокупный доход за период</b>		<b>10 020</b>	<b>25 263</b>

Промежуточная сокращенная финансовая отчетность была одобрена к выпуску 29 августа 2017 года.

Исупов Аркадий Валентинович

Уполномоченный представитель ООО «ТКС-Управление» по доверенности б/н от 18.08.2017 года, управляющей организации ЗАО «Восточно-Сибирский ипотечный агент 2012»

Прилагаемые примечания на страницах 7-24 являются неотъемлемой частью настоящей промежуточной сокращенной финансовой отчетности.



## Промежуточный отчет о финансовом положении

(в тысячах российских рублей)

	Примечания	30 июня 2017 г. (не аудировано)	31 декабря 2016 г.
<b>АКТИВЫ</b>			
Денежные средства и их эквиваленты	9	120 752	138 395
Ипотечные закладные	10	1 674 425	1 844 334
Прочие краткосрочные активы		16 743	1 276
<b>Итого активы</b>		<b>1 811 920</b>	<b>1 984 005</b>
<b>КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>			
<b>Обязательства</b>			
Облигации выпущенные	11	1 632 306	1 804 720
Прочие краткосрочные обязательства		1 568	11 258
		<b>1 633 874</b>	<b>1 815 978</b>
<b>Собственный капитал</b>			
Акционерный капитал	12	10	10
Нераспределенная прибыль		178 037	168 017
<b>Итого собственный капитал</b>		<b>178 047</b>	<b>168 027</b>
<b>Итого капитал и обязательства</b>		<b>1 811 920</b>	<b>1 984 005</b>

Промежуточная сокращенная финансовая отчетность была одобрена к выпуску 29 августа 2017 года

Исупов Аркадий Валентинович

Уполномоченный представитель ООО «ТКС-Управление» по доверенности б/н от 18.08.2017 года, управляющей организации ЗАО «Восточно-Сибирский ипотечный агент 2012»

Прилагаемые примечания на страницах 7-24 являются неотъемлемой частью настоящей промежуточной сокращенной финансовой отчетности.





## Промежуточный отчет об изменениях в собственном капитале

(в тысячах российских рублей)

	Акционерный капитал	Нераспределенная прибыль	Итого собственный капитал
<b>На 31 декабря 2015 г.</b>	<b>10</b>	<b>128 266</b>	<b>128 276</b>
Совокупный доход	-	25 263	25 263
<b>На 30 июня 2016 г. (не аудировано)</b>	<b>10</b>	<b>153 529</b>	<b>153 539</b>
<b>На 31 декабря 2016 г.</b>	<b>10</b>	<b>168 017</b>	<b>168 027</b>
Совокупный доход	-	10 020	10 020
<b>На 30 июня 2017 г. (не аудировано)</b>	<b>10</b>	<b>178 037</b>	<b>178 047</b>

Промежуточная сокращенная финансовая отчетность была одобрена к выпуску 29 августа 2017 года.

Исупов Аркадий Валентинович

Уполномоченный представитель ООО «ТКС-Управление» по доверенности б/н от 18.08.2017 года, управляющей организации ЗАО «Восточно-Сибирский ипотечный агент 2012»

Прилагаемые примечания на страницах 7-24 являются неотъемлемой частью настоящей промежуточной сокращенной финансовой отчетности.



## Промежуточный отчет о движении денежных средств

(в тысячах российских рублей)

За шесть месяцев, закончившихся  
30 июня (не аудировано)

Примечания	2017 г.	2016 г.
<b>Денежные потоки от операционной деятельности</b>		
Проценты полученные	125 845	129 886
Проценты выплаченные	(91 464)	(92 561)
Поступления по закладным	131 365	154 150
Прочие доходы полученные	571	1 022
Административные расходы оплаченные	(13 585)	(17 399)
<b>Чистые денежные потоки от операционной деятельности до налога на прибыль</b>	<b>152 732</b>	<b>175 097</b>
<b>Чистые денежные потоки от операционной деятельности</b>	<b>152 732</b>	<b>175 097</b>
<b>Денежные потоки от финансовой деятельности</b>		
Облигации погашенные	(170 375)	(177 277)
<b>Чистые денежные потоки от финансовой деятельности</b>	<b>(170 375)</b>	<b>(177 277)</b>
<b>Чистое увеличение денежных средств и их эквивалентов</b>	<b>(17 643)</b>	<b>(2 180)</b>
<b>Денежные средства и их эквиваленты на начало года</b>	<b>138 395</b>	<b>129 580</b>
<b>Денежные средства и их эквиваленты на конец года</b>	<b>120 752</b>	<b>127 400</b>

Промежуточная сокращенная финансовая отчетность была одобрена к выпуску 29 августа 2017 года.

Исупов Аркадий Валентинович

Уполномоченный представитель ООО «ТКС-Управление» по доверенности б/н от 18.08.2017 года, управляющей организации ЗАО «Восточно-Сибирский ипотечный агент 2012»

Прилагаемые примечания на страницах 7-24 являются неотъемлемой частью настоящей промежуточной сокращенной финансовой отчетности.



## Примечания к промежуточной сокращенной финансовой отчетности

### 1 Введение

#### Основные виды деятельности

Основной деятельностью Закрытого акционерного общества «Восточно-Сибирский ипотечный агент 2012» (далее – Компания или «Ипотечный агент») является приобретение закладных по ипотечным кредитам (далее – «закладные») для осуществления эмиссий выпуска облигаций с ипотечным покрытием, обслуживания этих выпусков облигаций и осуществления действий, связанных с выпуском, обращением и погашением облигаций с ипотечным покрытием.

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

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

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

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

Компания зарегистрирована в Российской Федерации 25 июля 2012 года в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 46 г. Москвы.

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

Компания осуществляет свою деятельность в России.

Основной источник финансирования Компании – размещение облигаций.

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

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

В рамках уставной деятельности Компания выполняет следующие виды хозяйственных операций:

- приобретение портфелей закладных у originаторов;
- эмиссия выпусков облигаций с ипотечным покрытием;
- начисление процентов по закладным в конце каждого отчетного периода в соответствии с отчетами Сервисного агента;
- получение денежных средств по закладным в оплату основного долга и начисленных процентов, включая досрочное погашение задолженности по закладным;
- начисление процентов по выпущенным облигациям с ипотечным покрытием в соответствии с отчетами платежного агента и их выплата владельцам или номинальным держателям облигаций;



## **1 Введение (продолжение)**

- реализация предмета залога по закладным в случае неплатежеспособности заемщика и (или) получение страхового возмещения при наступлении страхового случая по Договору страхования;
- досрочное погашение облигаций;
- размещение временно свободных денежных средств (вследствие наличия временного лага между датой их получения и датой уплаты) на депозите в банке с целью формирования дополнительных средств для покрытия потенциальных рисков, связанных с приобретенным ипотечным портфелем;
- вступление в договорные отношения со специализированными организациями в связи с формированием и обслуживанием ипотечного покрытия, выпуском облигаций и их обслуживанием, и другими операциями, связанными с осуществлением уставной деятельности;
- продажа оставшихся непогашенными закладных после погашения всех облигаций.

### **Условия осуществления финансово-хозяйственной деятельности в Российской Федерации**

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

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

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

Развитие ситуации может отличаться от оценки руководства.

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 закладным. Руководство

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

## **2 Основа подготовки 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».



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

Промежуточная сокращенная финансовая отчетность не содержит всех сведений и данных, подлежащих раскрытию в годовой финансовой отчетности, и должна рассматриваться в совокупности с годовой финансовой отчетностью Компании за год, закончившийся 31 декабря 2016 года.

Принципы учета, принятые при подготовке промежуточной сокращенной финансовой отчетности, соответствуют принципам, применявшимся при подготовке годовой финансовой отчетности Компании за год, закончившийся 31 декабря 2016 года.

Настоящая промежуточная сокращенная финансовая отчетность подготовлена в российских рублях («рубли»), которые являются национальной валютой Российской Федерации, где зарегистрирована и осуществляет деятельность Компания.

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

## **3 Основные принципы учетной политики**

При составлении данной промежуточной сокращенной финансовой отчетности Компания использовала основные принципы учетной политики, применяемые при составлении финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2016 года.

С 1 января 2017 года вступил в силу ряд поправок к стандартам МСФО. Компания начала применение указанных поправок с момента их вступления в действие. Данные изменения не оказывают существенного влияния на промежуточную сокращенную финансовую отчетность Компании.

## **4 Существенные учетные суждения и оценки**

### ***Использование оценок и суждений***

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

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

### ***Резерв под обесценение закладных***

Компания регулярно проводит анализ ипотечных закладных 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.

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

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

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

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

- I. Уровень 1 – Рыночные котировки цен на активном рынке по идентичным активам или обязательствам (без каких-либо корректировок);
- II. Уровень 2 – Модели оценки, в которых существенные для оценки справедливой стоимости исходные данные, относящиеся к наиболее низкому уровню иерархии, являются прямо или косвенно наблюдаемыми на рынке;
- III. Уровень 3 – Модели оценки, в которых существенные для оценки справедливой стоимости исходные данные, относящиеся к наиболее низкому уровню иерархии, не являются наблюдаемыми на рынке.

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

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

#### 5 Процентные доходы

	<i>За шесть месяцев, закончившихся 30 июня (не аудировано)</i>	
	<i>2017 г.</i>	<i>2016 г.</i>
Проценты к получению по зкладным	109 846	129 498
Доходы по банковским процентам	2 201	2 302
<b>Итого</b>	<b>112 046</b>	<b>131 800</b>

#### 6 Процентные расходы

	<i>За шесть месяцев, закончившихся 30 июня (не аудировано)</i>	
	<i>2017 г.</i>	<i>2016 г.</i>
Начисленные проценты по облигациям	(89 425)	(90 417)
<b>Итого</b>	<b>(89 425)</b>	<b>(90 417)</b>



## 7 Административные расходы

*За шесть месяцев, закончившихся  
30 июня (не аудировано)*

	<i>2017 г.</i>	<i>2016 г.</i>
Расходы на услуги Сервисного агента	(6 075)	(7 968)
Расходы на услуги спец.депозитария	(2 517)	(2 980)
Налоги и сборы, за исключением налога на прибыль	(1 465)	(2 619)
Расходы на ведение бухгалтерского учета	(900)	(972)
Расходы на услуги поручительства	(758)	(946)
Расходы на услуги Расчетного агента	(590)	(590)
Расходы по управлению	(527)	(552)
Расходы на аудит	(261)	(414)
Расходы на услуги банков	(77)	(63)
Расходы на услуги депозитария	(11)	(11)
Прочие административные расходы	(59)	(90)
<b>Итого</b>	<b>(13 240)</b>	<b>(17 205)</b>

## 8 Налог на прибыль

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

## 9 Денежные средства и их эквиваленты

Денежные средства и их эквиваленты составляют:

*30 июня 2017 г. 31 декабря 2016 г.  
(не аудировано)*

Денежные средства на текущих счетах в российских банках	94 771	118 875
Денежные средства на расчетных и специальных счетах, ограниченные в использовании	25 981	19 520
<b>Итого</b>	<b>120 752</b>	<b>138 395</b>

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

Средства с ограниченным правом использования размещены на счете ипотечного покрытия в Банке ВТБ (ПАО) в качестве обеспечения выпущенных облигаций и предназначены исключительно для выплат номинальной стоимости и купонного дохода по выпущенным облигациям.

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



## 10 Ипотечные закладные

Закладные по ипотечным кредитам включают в себя следующие позиции:

	30 июня 2017 г. (не аудировано)	31 декабря 2016 г.
Долгосрочные ипотечные закладные	1 528 459	1 671 573
Краткосрочные ипотечные закладные	145 966	172 761
<b>Итого</b>	<b>1 674 425</b>	<b>1 844 334</b>

### Долгосрочные ипотечные закладные

	30 июня 2017 г. (не аудировано)	31 декабря 2016 г.
Ипотечные закладные - со сроком погашения от 1 года до 5 лет	294 438	157 988
Ипотечные закладные - со сроком погашения свыше 5 лет	1 234 021	1 513 585
<b>Итого</b>	<b>1 528 459</b>	<b>1 671 573</b>

### Краткосрочные ипотечные закладные

#### Основная сумма долга

	30 июня 2017 г. (не аудировано)	31 декабря 2016 г.
Ипотечные закладные - со сроком погашения до 1 года	6 650	5 654
Ипотечные закладные - текущая часть долгосрочных закладных - со сроком погашения от 1 года до 5 лет	50 115	64 365
Ипотечные закладные - текущая часть долгосрочных закладных - со сроком погашения свыше 5 лет	75 323	75 066
<b>Итого</b>	<b>132 088</b>	<b>145 085</b>

#### Проценты к получению по ипотечным закладным

	30 июня 2017 г. (не аудировано)	31 декабря 2016 г.
Проценты к получению по ипотечным закладным	13 878	27 676
<b>Итого краткосрочных ипотечных закладных</b>	<b>145 966</b>	<b>172 761</b>

### Концентрация ипотечных закладных

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 закладным. По состоянию на 30 июня 2017 г. и 31 декабря 2016 г. ни один сервисный агент не обслуживал пакет закладных на общую сумму, превышающую 10% от совокупной задолженности по закладным.

### Обеспечения, полученные при покупке ипотечных закладных

	30 июня 2017 г.	31 декабря 2016 г.
Обеспечение по закладным	3 551 718	3 710 144

## 10 Ипотечные закладные (продолжение)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 10 Ипотечные закладные (продолжение)

### Классификация ипотечных закладных по срокам погашения

#### По состоянию на 30.06.2017 (не аудировано)

Ипотечные закладные — номинальная стоимость

Ипотечные закладные — проценты по ипотечным закладным

#### Итого дебиторская задолженность по ипотечным закладным

	Со сроком погашения до 1 года	Со сроком погашения от 1 года до 5 лет	Со сроком погашения свыше 5 лет	Итого ипотечных закладных
	132 088	294 438	1 234 021	1 660 547
	13 878	-	-	13 878
	<b>145 966</b>	<b>294 438</b>	<b>1 234 021</b>	<b>1 674 425</b>

#### По состоянию на 31.12.2016

Ипотечные закладные — номинальная стоимость

Ипотечные закладные — проценты по ипотечным закладным

#### Итого дебиторская задолженность по ипотечным закладным

	145 085	157 988	1 513 585	1 816 658
	27 676	-	-	27 676
	<b>172 761</b>	<b>157 988</b>	<b>1 513 585</b>	<b>1 844 334</b>



## 11 Облигации выпущенные

В отчетном периоде Компания имела неконвертируемые документарные процентные жилищные облигации с ипотечным покрытием на предъявителя с обязательным централизованным хранением класса «А» и жилищные облигации с ипотечным покрытием класса «Б» и жилищные облигации с ипотечным покрытием классов «В1», «В2» и «В3», обеспеченные залогом того же ипотечного покрытия, с возможностью досрочного погашения по требованию владельцев Облигаций и по усмотрению Компании.

Обязательства классов «А» и «Б» исполняются преимущественно перед обязательствами классов «В1», «В2» и «В3»,

	<i>30 июня 2017 г.</i>	<i>31 декабря 2016 г.</i>
	<i>(не аудировано)</i>	
Долгосрочные облигации	1 484 169	1 641 547
Текущая часть долгосрочных облигаций	132 088	145 085
Проценты к оплате по облигациям	16 049	18 088
<b>Итого</b>	<b>1 632 306</b>	<b>1 804 720</b>
<i>Движение по облигациям выпущенным</i>		
<b>Остаток на начало года</b>	<i>30 июня 2017 г.</i>	<i>31 декабря 2016 г.</i>
	<i>(не аудировано)</i>	
Долгосрочные облигации	1 641 547	1 988 045
Текущая часть долгосрочных облигаций	145 085	132 485
<b>Итого</b>	<b>1 786 632</b>	<b>2 120 530</b>
<i>Движение облигаций выпущенных за год</i>		
Выплаты по облигациям	(170 375)	(333 898)
<b>Итого</b>	<b>(170 375)</b>	<b>(333 898)</b>
<b>Остаток на конец года</b>		
Долгосрочные облигации	1 484 169	1 641 547
Текущая часть долгосрочных облигаций	132 088	145 085
<b>Итого</b>	<b>1 616 257</b>	<b>1 786 632</b>
<i>Движение процентов к оплате по облигациям выпущенным</i>		
	<i>30 июня 2017 г.</i>	<i>31 декабря 2016 г.</i>
	<i>(не аудировано)</i>	
<b>Остаток на начало года</b>	<b>18 088</b>	<b>22 089</b>
Начислено за период	89 425	185 041
Выплачено за период	(91 464)	(189 042)
<b>Остаток на конец года</b>	<b>16 049</b>	<b>18 088</b>

## 11 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, тыс.руб.	Номинальная стоимость, тыс.руб.	Проценты по облигациям	Балансовая стоимость, тыс. руб.
Жилищные облигации с ипотечным покрытием класса "А"	11 августа 2046 г	8,75%	2 614 712	472	1 233 595	14 799	1 248 394
Жилищные облигации с ипотечным покрытием класса "Б"	11 августа 2046 г	11%	82 924	1 000	82 924	1 250	84 174
Жилищные облигации с ипотечным покрытием класса "В1"	11 августа 2046 г	плавающая ставка	68 092	1 000	68 092	-	68 092
Жилищные облигации с ипотечным покрытием класса "В2"	11 августа 2046 г	плавающая ставка	97 760	1 000	97 760	-	97 760
Жилищные облигации с ипотечным покрытием класса "В3"	11 августа 2046 г	плавающая ставка	133 886	1 000	133 886	-	133 886
					1 616 257	16 049	1 632 306

# 11 Облигации выпущенные (продолжение)

## Классификация по видам облигаций выпущенных

### По состоянию на 31.12.2016

	Срок погашения	Ставка купона, %	Количество облигаций, шт	Номинал единицы, тыс.руб.	Номинальная стоимость, тыс.руб.	Проценты по облигациям	Балансовая стоимость, тыс. руб.
Жилищные облигации с ипотечным покрытием класса "А"	11 августа 2046 г	8,75%	2 614 712	537	1 403 970	16 838	1 420 808
Жилищные облигации с ипотечным покрытием класса "Б"	11 августа 2046 г	11%	82 924	1 000	82 924	1 250	84 174
Жилищные облигации с ипотечным покрытием класса "В1"	11 августа 2046 г	плавающая ставка	68 092	1 000	68 092	-	68 092
Жилищные облигации с ипотечным покрытием класса "В2"	11 августа 2046 г	плавающая ставка	97 760	1 000	97 760	-	97 760
Жилищные облигации с ипотечным покрытием класса "В3"	11 августа 2046 г	плавающая ставка	133 886	1 000	133 886	-	133 886
					1 786 632	18 088	1 804 720



## 12 Акционерный капитал

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

<i>На 30.06.2017 (не аудировано)</i>	<i>Вид акций</i>	<i>Номинальная стоимость, руб.</i>	<i>Количество акций, шт</i>	<i>Балансовая стоимость, тыс.руб.</i>
Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования «Платформа 1»	Обыкновенные именные акции	100	50	5
Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования «Платформа 2»	Обыкновенные именные акции	100	50	5
<b>Итого</b>				<b>10</b>

<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>
Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования «Платформа 1»	Обыкновенные именные акции	100	50	5
Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования «Платформа 2»	Обыкновенные именные акции	100	50	5
<b>Итого</b>				<b>10</b>

Все акции полностью оплачены в денежной форме. Дивиденды по состоянию на 30 июня 2017 года не начислялись и не выплачивались.

## 13 Прибыль на акцию

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

<i>За шесть месяцев, закончившихся 30 июня (не аудировано)</i>		
	<i>2017 г.</i>	<i>2016 г.</i>
Чистая прибыль от продолжающей деятельности, приходящаяся на акционеров компании	10 020	25 263
Средневзвешенное количество обыкновенных акций в обращении за отчетный период	100	100
<b>Базовая прибыль на акцию</b>	<b>100</b>	<b>253</b>

#### 14 Анализ по сегментам деятельности

В настоящее время Компания осуществляет свою деятельность в одном операционном сегменте – приобретение закладных для осуществления эмиссий выпуска облигаций с ипотечным покрытием, обслуживания этих выпусков облигаций и осуществления действий, связанных с выпуском, обращением и погашением облигаций с ипотечным покрытием.

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

#### 15 Операции со связанными сторонами

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

Список основных связанных сторон по отношению к Компании приведен ниже:

	<i>Страна</i>	<i>Характер влияния</i>
ООО «ТКС-Управление»	Россия	Является Управляющей организацией Компании на основании Договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа Общества от 02.08.2012 г.
ООО «ТКС-Учет»	Россия	Является Бухгалтерской организацией Компании на основании Договора об оказании услуг по ведению бухгалтерского и налогового учета от 02.08.2012 г.
Качалина Татьяна Валентиновна	Россия	Является Генеральным директором Управляющей организации на основании Договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа Общества от 02.08.2012 г.
АО "Агентство по ипотечному жилищному кредитованию" (АО «АИЖК»)	Россия	Материнская компания
Красноярский краевой фонд жилищного строительства	Россия	Является originатором сделки секьюритизации ипотечных кредитов, кредитором по которым является Компания
АО «АИЖК КО»	Россия	Является originатором сделки секьюритизации ипотечных кредитов, кредитором по которым является Компания
АО «ДВИЦ»	Россия	Является originатором сделки секьюритизации ипотечных кредитов, кредитором по которым является Компания
АО "Новосибирское областное агентство ипотечного кредитования"	Россия	Является originатором сделки секьюритизации ипотечных кредитов, кредитором по которым является Компания

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

Конечные контролирующие стороны отсутствуют.

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

	<i>30 июня 2017 г.</i>	<i>31 декабря 2016 г.</i>
	<i>(не аудировано)</i>	
Дебиторская задолженность	986	1 104
Кредиторская задолженность	1 161	1 413

Расходы по связанным сторонам за отчетные периоды следующие:

	<i>За шесть месяцев, закончившихся</i>	
	<i>30 июня (не аудировано)</i>	
	<i>2017 г.</i>	<i>2016 г.</i>
Административные расходы	8 851	9 084

Денежные потоки по связанным сторонам за отчетные периоды следующие:

	<i>За шесть месяцев, закончившихся</i>	
	<i>30 июня (не аудировано)</i>	
	<i>2017 г.</i>	<i>2016 г.</i>
Обратный выкуп залладных	12 903	12 530

31 октября 2013 года Обществом был заключен договор с АО «АИЖК» о предоставлении последним поручительства по обязательствам Общества перед владельцами жилищных облигаций с ипотечным покрытием класса «А».

Размер обязательств АО «АИЖК» как поручителя равен общей сумме предстоящих выплат по процентным (купонным) выплатам по указанным выше облигациям и по погашению номинальной стоимости указанных выше облигаций.

По состоянию на 30.06.2017 г. размер выплат по облигациям класса «А», обеспеченным залогом ипотечного покрытия, равен 1 248 394 тыс. рублей.

По состоянию на 30.06.2016 г. размер выплат по облигациям класса «А», обеспеченным залогом ипотечного покрытия, равен 1 579 286 тыс. рублей.



## 16 Оценка справедливой стоимости финансовых активов и обязательств

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

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

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

активы/обязательства	уровень 1	уровень 2	уровень 3	итого
<b>Активы, справедливая стоимость которых раскрывается:</b>				
Денежные средства и их эквиваленты	-	-	120 752	120 752
Закладные	-	-	1 674 425	1 674 425
Прочая дебиторская задолженность	-	-	15 579	15 579
Итого активы на 30.06.2017	-	-	1 810 756	1 810 756
<b>Обязательства, справедливая стоимость которых раскрывается:</b>				
Облигации выпущенные	1 632 306	-	-	1 632 306
Кредиторская задолженность	-	-	1 568	1 568
Итого обязательства на 30.06.2017	1 632 306	-	1 568	1 633 874
<b>Активы, справедливая стоимость которых раскрывается:</b>				
Денежные средства и их эквиваленты	-	-	138 395	138 395
Закладные	-	-	1 844 334	1 844 334
Прочая дебиторская задолженность	-	-	88	88
Итого активы на 31.12.2016	-	-	1 982 817	1 982 817
<b>Обязательства, справедливая стоимость которых раскрывается:</b>				
Облигации выпущенные	1 473 028	292 994	-	1 766 022
Кредиторская задолженность	-	-	11 258	11 258
Итого обязательства на 31.12.2016	1 473 028	292 994	11 258	1 777 280

## 16 Оценка справедливой стоимости финансовых активов и обязательств (продолжение)

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

30 июня 2017 года (не аудировано)	балансовая стоимость	справедливая стоимость	непризнанный доход/(расход)
<b>Финансовые активы:</b>			
Денежные средства и их эквиваленты	120 752	120 752	-
Закладные	1 674 425	1 674 425	-
Прочая дебиторская задолженность	15 579	15 579	-
Итого активы на 30.06.2017	1 810 756	1 810 756	-
<b>Финансовые обязательства:</b>			
Облигации выпущенные	1 632 306	1 632 306	-
Кредиторская задолженность	1 568	1 568	-
Итого обязательства на 30.06.2017	1 633 874	1 633 874	-
31 декабря 2016 года	балансовая стоимость	справедливая стоимость	непризнанный доход/(расход)
<b>Финансовые активы:</b>			
Денежные средства и их эквиваленты	138 395	138 395	-
Закладные	1 844 334	1 844 334	-
Прочая дебиторская задолженность	88	88	-
Итого активы на 31.12.2016	1 982 817	1 982 817	-
<b>Финансовые обязательства:</b>			
Облигации выпущенные	1 804 720	1 766 022	38 698
Кредиторская задолженность	11 258	11 258	-
Итого обязательства на 31.12.2016	1 815 978	1 777 280	38 698

### 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.



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

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

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

### ***Облигации***

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

## **17 Условные обязательства**

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

В обеспечение выплат по выпущенным Компанией облигациям сформировано ипотечное покрытие, которое состоит из обеспеченных ипотекой требований, удостоверенных зкладными, а также из резерва денежных средств и на 30.06.2017 г. составляет 2 735 742 тыс. рублей. По состоянию на 31.12.2016 г. размер ипотечного покрытия облигаций составлял 3 110 355 тыс. рублей

На 30 июня 2017 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.



## **18 События, произошедшие после отчетной даты**

У Общества отсутствует информация о фактах хозяйственной деятельности, которые оказали или могли оказать существенное влияние на положение Общества и имевшее место в период между отчетной датой и датой подписания промежуточной сокращенной финансовой отчетности.