



**DELOVOY
PROFIL**

AUDIT
& CONSULTING
GROUP

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

**по результатам обзорной проверки
промежуточной финансовой информации**

Общества с ограниченной ответственностью

«Ипотечный агент БСПБ»

30 июня 2018 года

Аудиторско-консалтинговая группа «ДЕЛОВОЙ ПРОФИЛЬ»

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



Участникам общества с ограниченной ответственностью

«Ипотечный агент БСПБ»

Введение

Мы провели обзорную проверку прилагаемой промежуточной сокращенной финансовой отчетности общества с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент БСПБ», состоящей из промежуточного сокращенного отчета о финансовом положении по состоянию на 30 июня 2018 года, промежуточного сокращенного отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, промежуточного сокращенного отчета об изменениях в собственном капитале и промежуточного сокращенного отчета о движении денежных средств за шесть месяцев, закончившихся на указанную дату, а также избранных пояснительных примечаний («промежуточная финансовая информация»).

Руководство общества с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент БСПБ» несет ответственность за подготовку и представление данной промежуточной финансовой информации в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность». Наша ответственность заключается в формировании вывода о данной промежуточной финансовой информации 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 информации 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 информация не подготовлена во всех существенных аспектах в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность».

Заместитель директора
департамента международного аудита и консалтинга  Разумовская Н.А.

Аудиторская организация:

Акционерное общество Аудиторская компания «ДЕЛОВОЙ ПРОФИЛЬ»,
ОГРН 1027700253129,

127015, г. Москва, ул. Новодмитровская Б., дом 23, строение 6, этаж мансарда, пом. II,
ком. № 1,

член Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации «Содружество»,
ОРНЗ 11606087136

«29» августа 2018 года

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

Общества с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент БСПБ»

за шестимесячный период, закончившийся 30 июня 2018

Содержание

Промежуточный сокращенный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе	3
Промежуточный сокращенный отчет о финансовом положении	4
Промежуточный сокращенный отчет об изменениях в собственном капитале	5
Промежуточный сокращенный отчет о движении денежных средств	6
1 Введение	7
2 Основа подготовки отчетности.....	8
3 Изменение учетной политики.....	9
4 Процентные доходы.....	12
5 Процентные расходы	12
6 Административные расходы.....	12
7 Налог на прибыль.....	13
8 Денежные средства и их эквиваленты	13
9 Ипотечные закладные.....	13
10 Облигации выпущенные	17
11 Кредиты банков.....	20
12 Уставный капитал	20
13 Анализ по сегментам деятельности.....	21
14 Операции со связанными сторонами	21
15 Оценка справедливой стоимости финансовых активов и обязательств	22
16 Условные обязательства.....	24
17 События, произошедшие после отчетной даты	25

Промежуточный сокращенный отчет о финансовом положении*(в тысячах российских рублей)*

	<i>Примечания</i>	<i>30 июня 2018 г.</i>	<i>31 декабря 2017 года</i>
		<i>(не аудировано)</i>	
АКТИВЫ			
Денежные средства и их эквиваленты	8	198 214	253 487
Ипотечные закладные	9	2 159 159	2 761 089
Прочие краткосрочные активы		3 766	3 882
Итого активы		2 361 139	3 018 458
КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Обязательства			
Облигации выпущенные	10	1 877 086	2 520 320
Кредиты банков	11	419 844	445 338
Прочие краткосрочные обязательства		144	228
		2 297 074	2 965 886
Собственный капитал			
Уставный капитал	12	10	10
Нераспределенная прибыль (убыток)	13	64 055	52 562
Итого собственный капитал		64 065	52 572
Итого капитал и обязательства		2 361 139	3 018 458

Промежуточная сокращенная финансовая отчетность была одобрена к выпуску 29 августа 2018 года



Лесная Луиза Владимировна

Директор ООО «ТКС-Управление»,
управляющей организации ООО «ИА БСПБ»

Прилагаемые примечания на страницах 7-25 являются неотъемлемой частью настоящей промежуточной сокращенной финансовой отчетности.

Промежуточный сокращенный отчет об изменениях в собственном капитале

(в тысячах российских рублей)

	Уставный капитал	Накопленный убыток/нераспределенная прибыль	Итого собственный капитал
Остаток по состоянию на 31 декабря 2016 года	10	(7 719)	(7 709)
Совокупный доход/(расход) за период	-	32 638	32 638
Остаток по состоянию на 30 июня 2017 года (не аудировано)	10	24 919	24 929
Совокупный доход/(расход) за период	-	27 643	27 643
Остаток по состоянию на 31 декабря 2017 года	10	52 562	52 572
Эффект от применения МСФО (IFRS) 9	-	(6 293)	(6 293)
Остаток по состоянию на 1 января 2018 года, скорректированный с учетом применения МСФО (IFRS) 9	10	46 269	46 279
Совокупный доход/(расход) за период	-	17 786	17 786
На 30 июня 2018 года (не аудировано)	10	64 055	64 065

Промежуточная сокращенная финансовая отчетность была одобрена к выпуску 29 августа 2018 года.

Лесная Луиза Владимировна

Директор ООО «ТКС-Управление»,
управляющей организации ООО «ИА БСПБ»

Прилагаемые примечания на страницах 7-25 являются неотъемлемой частью настоящей промежуточной сокращенной финансовой отчетности.

Промежуточный сокращенный отчет о движении денежных средств

(в тысячах российских рублей)

За шесть месяцев, закончившихся

30 июня (не аудировано)

<i>Примечания</i>	<i>2018 г.</i>	<i>2017 г.</i>
Денежные потоки от операционной деятельности		
Проценты полученные	11 554	19 327
Проценты выплаченные	(140 767)	(195 383)
Поступления по закладным	751 948	720 577
Административные расходы оплаченные	(9 690)	(16 266)
Чистые денежные потоки от операционной деятельности до налога на прибыль	613 045	528 255
Уплаченный налог на прибыль	-	-
Чистые денежные потоки от операционной деятельности	613 045	528 255
Денежные потоки от финансовой деятельности		
Облигации погашенные	10 (642 981)	(723 067)
Кредиты и займы полученные	-	-
Кредиты и займы погашенные	11 (25 337)	(7 000)
Чистые денежные потоки от финансовой деятельности	(668 318)	(730 067)
Чистое увеличение денежных средств и их эквивалентов	(55 273)	(201 812)
Денежные средства и их эквиваленты на начало года	253 487	430 997
Денежные средства и их эквиваленты на конец периода	198 214	229 185

Промежуточная сокращенная финансовая отчетность была одобрена к выпуску 29 августа 2018 года.

Лесная Луиза Владимировна

Директор ООО «ТКС-Управление»,
управляющей организации ООО «ИА БСПБ»

Прилагаемые примечания на страницах 7-25 являются неотъемлемой частью настоящей промежуточной сокращенной финансовой отчетности.

Примечания к промежуточной сокращенной финансовой отчетности**1 Введение****Основные виды деятельности**

Основной деятельностью Общества с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент БСПБ» (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 участников. Единоличным исполнительным органом Компании является ООО «ТКС-Управление». В соответствии с ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах» ведение бухгалтерского учета передано специализированной организации ООО «ТКС».

Компания зарегистрирована в Российской Федерации 17 июля 2015 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;
- формирования необходимых средств для покрытия потенциальных рисков, связанных с приобретенным ипотечным портфелем.

В рамках уставной деятельности Компания выполняет следующие виды хозяйственных операций:

- приобретение портфелей закладных у 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 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 2018 года (не аудировано) 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 2017 года.

Принципы учета, принятые при подготовке промежуточной сокращенной финансовой отчетности, соответствуют принципам, применявшимся при подготовке годовой финансовой отчетности Компании за год, закончившийся 31 декабря 2017 года, за исключением применения новых стандартов, описанных ниже, начиная с 1 января 2018 года. Характер и влияние этих изменений раскрыты в Примечании 3 и Примечании 10. Компания не применяла досрочно выпущенные, но не вступившие в силу стандарты, интерпретации или поправки к ним.

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.

Данная финансовая отчетность подготовлена в соответствии с принципами учета по исторической стоимости.

3 Изменения в учетной политике

МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты».

МСФО (IFRS) 9 заменяет МСФО (IAS) 39 «Финансовые инструменты: признание и оценка» и действует в отношении годовых периодов, начинающихся 1 января 2018 года или после этой даты. Компания не пересчитывала сравнительную информацию за 2017 год для финансовых инструментов, относящихся к сфере применения МСФО (IFRS) 9. Следовательно, сравнительная информация за 2017 год представлена в соответствии с МСФО 39 и не является сопоставимой с информацией, представленной за 6 месяцев, завершившиеся 30 июня 2018 года (не аудировано). Разницы, возникающие в связи с принятием МСФО (IFRS) 9, были признаны непосредственно в составе капитала по состоянию на 1 января 2018 года.

Согласно МСФО 9 классификация при первоначальном признании определяется на основании бизнес-модели, согласно которой управляются данные инструменты:

- инструменты, которые удерживаются с целью получения предусмотренных договором денежных потоков, оцениваются по амортизированной стоимости (далее «АС»);
- инструменты, которые удерживаются с целью получения предусмотренных договором денежных потоков и продажи, классифицируются как оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход (далее - «ССЧПСД»);
- инструменты, которые удерживаются для прочих целей, классифицируются как оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убытки (далее - «ССЧПУ»).

Классификация и оценка финансовых обязательств остаются в основном неизменными по сравнению с существующими требованиями МСФО (IAS) 39.

Обесценение финансовых активов.

При определении обесценения финансовых активов применяется модель ожидаемых кредитных убытков. Модель ожидаемых кредитных убытков требует учитывать

3 Изменения в учетной политике (продолжение)

предполагаемые кредитные убытки и их изменения на каждую отчетную дату, чтобы отразить изменения в уровне кредитного риска с даты признания финансовых активов.

Новая модель обесценения будет применяется к финансовым активам, оцениваемым по амортизируемой стоимости.

Оценочные резервы под ожидаемые кредитные убытки (далее – «ОКУ») оцениваются на основе оценки и допущения, которые имеют влияние на отражаемые в сокращенной промежуточной сокращенной финансовой отчетности суммы активов и обязательств. Оценки и допущения постоянно анализируются на основе опыта руководства и других факторов, включая ожидания в отношении будущих событий, которые, по мнению руководства, являются обоснованными в свете текущих обстоятельств. В процессе применения учетной политики руководство также использует профессиональные суждения и оценки. Профессиональные суждения, которые оказывают наиболее существенное воздействие на суммы, отражаемые в сокращенной промежуточной сокращенной финансовой отчетности, и оценки, результатом которых могут быть существенные корректировки балансовой стоимости активов и обязательств в течение следующего финансового года.

Ожидаемые кредитные убытки.

Основными исходными данными при оценке ожидаемых кредитных убытков является временная структура следующих переменных:

- вероятность дефолта (показатель PD);
- величина убытка в случае дефолта (показатель LGD);
- сумма под риском в случае дефолта (величина EAD).

Данные показатели, как правило, получены на основании статистических моделей.

Оценка показателей PD представляет собой проведенную на определенную дату оценку показателей, которые рассчитываются на основе статистических рейтинговых моделей с использованием инструментов оценки, адаптированных к различным категориям контрагентов. Данные статистические модели основаны на имеющихся накопленных данных, включающих как количественные, так и качественные факторы. Если рейтинг кредитного качества контрагента, меняется, то это приведет к изменению в оценке соответствующих показателей PD. Показатели PD оцениваются с учетом договорных сроков погашения финансовых инструментов.

Показатели LGD оцениваются на основании информации о коэффициентах возврата денежных средств в отношении обесцененных финансовых активов. В моделях оценки LGD учтены структура финансового инструмента, вид контрагента и тип обеспечения.

Сумма под риском в случае дефолта представляет собой расчетную оценку величины, подверженной кредитному риску, в дату наступления дефолта. Данный показатель рассчитывается, исходя из текущей величины на отчетную дату с учетом ожидаемых изменений в этой величине согласно условиям договора, включая амортизацию. Для финансового актива величиной EAD является валовая балансовая стоимость

Рейтинги кредитного риска определяются и калибруются таким образом, что риск наступления дефолта растет по экспоненте по мере ухудшения кредитного риска – например, разница между 1 и 2 рейтингами кредитного риска меньше, чем разница между 2 и 3 рейтингами кредитного риска.

По финансовым инструментам заемщиков оценка риска пересматривается только при появлении информации о возникновении просроченной задолженности, либо при обращении заемщика за пересмотром условий кредитных договоров.

3 Изменения в учетной политике (продолжение)

Кредитный риск по финансовому инструменту значительно повысился с момента его первоначального признания, если на основе применяемых методов моделирования, установлено, что показатель вероятности дефолта за оставшийся срок увеличился более чем в 2,5 раза с момента первоначального признания. При оценке на предмет значительного увеличения кредитного риска ожидаемые кредитные убытки за оставшийся весь срок корректируются с учетом изменения срока погашения.

Уровни градации кредитного риска.

Для целей оценки ожидаемых кредитных убытков в зависимости от изменения кредитного качества финансового актива с момента его первоначального признания финансовые инструменты относятся к одной из следующих стадий:

- Стадия 1. Финансовые инструменты, с момента первоначального признания которых не произошло значительного увеличения кредитного риска. Величина обесценения определяется в размере ожидаемых кредитных убытков на горизонте 12 месяцев;
- Стадия 2. Финансовые инструменты, с момента первоначального признания которых произошло значительное увеличение кредитного риска, но нет признаков обесценения. Величина обесценения определяется в размере ожидаемых кредитных убытков на горизонте всего срока действия договора;
- Стадия 3. Обесцененные финансовые инструменты. По обесцененным финансовым активам, ожидаемые кредитные убытки оцениваются на основе ожидаемых денежных потоков по историческим значениям потерь при дефолте в зависимости от срока просрочки. (Примечание 9)

Выявление признаков значительного увеличения кредитного риска и обесценения осуществляется на каждую отчетную дату:

- при выявлении признаков значительного увеличения кредитного риска и отсутствии признаков обесценения кредиты и обязательства кредитного характера, отнесенные к Стадии 1, переводятся в Стадию 2;
- при выявлении признаков обесценения кредиты и обязательства кредитного характера, отнесенные к Стадии 1, переводятся в Стадию 3;
- при выявлении признаков обесценения кредиты и обязательства кредитного характера, отнесенные к Стадии 2, переводятся в Стадию 3;
- при прекращении признаков обесценения кредиты и обязательства кредитного характера переводятся из Стадии 3 в Стадию 2;
- при прекращении признаков значительного увеличения кредитного риска кредиты и обязательства кредитного характера переводятся из Стадии 2 в Стадию 1;
- в исключительных случаях при прекращении признаков обесценения и отсутствии признаков значительного увеличения кредитного риска кредиты и обязательства кредитного характера могут быть переведены из Стадии 3 в Стадию 1.

По кредитам, обесцененным при первоначальном признании, резерв оценивается, исходя из ожидаемых кредитных убытков на весь срок кредита.

Значительное повышение кредитного риска. Признаком значительного увеличения кредитного риска является наступление хотя бы одного из событий:

- просрочка платежа на срок от 31 до 90 дней;

3 Изменения в учетной политике (продолжение)

- модификация финансового инструмента в виде пролонгации срока уплаты основной суммы долга или предоставления временной отсрочки по уплате процентов, проведенная в связи с финансовыми затруднениями заемщика.

В таблице ниже, представлено влияние применения резерва под ожидаемые кредитные убытки, согласно МСФО (IFRS) 9 на 01 января 2018 г.

	31 декабря 2017 года (согласно IAS 39)	Применение МСФО (IFRS) 9	1 января 2018 года (согласно IFRS 9)
<i>Финансовые Активы</i>			
Ипотечные закладные	2 761 089	(6 293)	2 754 796
<i>Собственный Капитал</i>			
Нераспределенная прибыль	52 562	(6 293)	46 269

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

	<i>2018 года</i>	<i>2017 года</i>
Проценты к получению по закладным	155 044	221 472
Проценты к получению, кроме процентов по закладным	11 554	19 327
Итого	166 598	240 799

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

	<i>2018 года</i>	<i>2017 года</i>
Проценты начисленные по выпущенным облигациям	(114 667)	(168 465)
Проценты к уплате по кредитам	(24 907)	(26 862)
Проценты к уплате по прочим заемным средствам	-	(412)
Итого	(139 574)	(195 739)

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

	<i>2018 года</i>	<i>2017 года</i>
Расходы на услуги поручительства	(3 293)	(4 945)
Расходы на услуги сервисного агента	(1 355)	(1 702)

Расходы на ведение бухгалтерского учета	(997)	(1 019)
Налоги и сборы, за исключением налога на прибыль	(827)	(1 001)
Расходы по управлению	(803)	(769)
Расходы на услуги расчетного агента	(800)	(1 019)
Расходы на услуги спец.депозитария	(435)	(604)
Расходы по уплате страховых взносов	(423)	(608)
Расходы на услуги резервного сервисного агента	(324)	(450)
Расходы на аудит	(194)	(356)
Расходы на услуги ПВО	(150)	(300)
Расходы на услуги банков	(57)	(57)
Прочие административные расходы	(63)	(57)
Итого	(9 721)	(12 887)

7 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.

8 Денежные средства и их эквиваленты

	<i>30 июня 2018 года</i>	<i>31 декабря 2017 года</i>
	<i>(не аудировано)</i>	
Денежные средства на текущих счетах в российских банках	100 547	142 684
Денежные средства на расчетных и специальных счетах, ограниченные в использовании	97 667	110 803
Итого	198 214	253 487

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

Средства с ограниченным правом использования размещены на счете ипотечного покрытия в АО "РАЙФФАЙЗЕНБАНК" 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 30.06.2018 года (не аудировано), представлены в промежуточном сокращенном отчете о движении денежных средств.

9 Ипотечные закладные

Закладные по ипотечным кредитам включают в себя следующие позиции:

	<i>30 июня 2018 года</i>	<i>31 декабря 2017 года</i>
	<i>(не аудировано)</i>	
Долгосрочные ипотечные закладные	1 933 903	2 486 837
Краткосрочные ипотечные закладные	230 282	274 252

Резерв под обесценение закладных	(5 026)	-
Итого	2 159 159	2 761 089

30 июня 2018 года

(не аудировано) 31 декабря 2017 года

Долгосрочные ипотечные закладные

Ипотечные закладные - со сроком погашения от 1 года до 5 лет	300 357	293 111
Ипотечные закладные - со сроком погашения свыше 5 лет	1 633 546	2 193 726
Итого	1 933 903	2 486 837

Краткосрочные ипотечные закладные**Основная сумма долга**

30 июня 2018 года 31 декабря 2017 года

(не аудировано)

Ипотечные закладные - со сроком погашения до 1 года	10 393	13 645
Ипотечные закладные - текущая часть долгосрочных закладных - со сроком погашения от 1 года до 5 лет	104 578	105 760
Ипотечные закладные - текущая часть долгосрочных закладных - со сроком погашения свыше 5 лет	107 297	143 710
Итого	222 268	263 115

Проценты к получению по ипотечным закладным

30 июня 2018 года 31 декабря 2017 года

(не аудировано)

Проценты к получению по ипотечным закладным	8 014	11 137
Итого краткосрочных ипотечных закладных	230 282	274 252

Движение резерва по долгосрочным ипотечным закладным

	На 01.01.2018 г.	Начисление/ (Восстановление)	На 30.06.2018 г. (не аудировано)
Ипотечные закладные - со сроком погашения от 1 года до 5 лет	774	(208)	566
Ипотечные закладные - со сроком погашения свыше 5 лет	4 854	(931)	3 923
Итого	5 628	(1 139)	4 489

Движение резерва по краткосрочным ипотечным закладным**Основная сумма долга**

	На 01.01.2018 г.	Начисление/ (Восстановление)	На 30.06.2018 г. (не аудировано)
--	------------------	---------------------------------	-------------------------------------

Ипотечные закладные - со сроком погашения до 1 года	41	5	46
Ипотечные закладные - текущая часть долгосрочных закладных - со сроком погашения от 1 года	292	(100)	192

до 5 лет

Ипотечные закладные - текущая часть долгосрочных закладных - со сроком погашения свыше 5 лет

	296	(24)	272
Итого	629	(119)	510

Движение резерва по процентам к получению по ипотечным закладным

	<i>На 01.01.2018 г.</i>	<i>Начисление/ (Восстановление)</i>	<i>На 30.06.2018 г (не аудировано).</i>
Проценты к получению по ипотечным закладным	36	(9)	27
Итого краткосрочных ипотечных закладных	36	(9)	27

Движение резерва по стадиям

Основная сумма долга					<i>На 30.06.2018 г (не аудировано).</i>
	<i>На 01.01.2018 г.</i>	<i>Начисление резерва на 01.01.2018 г.</i>	<i>(Начисление)/ Восстановление за 1 полугодие 2018 года</i>	<i>Погашение за 1 полугодие 2018 года</i>	
Стадия 1 (просрочка до 30 дней)	2 757 754	(5 567)	1 278	(596 887)	2 156 578
Стадия 2 (просрочка от 30 до 90 дней)	2 775	(585)	207	(897)	1 500
Стадия 3 (более 90 дней)	560	(141)	(218)	880	1 081
Итого	2 761 089	(6 293)	1 267	(596 904)	2 159 159

Концентрация ипотечных закладных

По состоянию на 30 июня 2018 г. (не аудировано) Компания не имела заемщиков или групп связанных заемщиков, задолженность которых превышала бы 10% от совокупной задолженности по закладным. По состоянию на 30 июня 2018 г. (не аудировано) ни один сервисный агент не обслуживал пакет закладных на общую сумму, превышающую 10% от совокупной задолженности по закладным.

Обеспечения, полученные при покупке ипотечных закладных

	<i>30 июня 2018 года (не аудировано)</i>	<i>31 декабря 2017 года</i>
Обеспечение по закладным	10 430 105	9 194 927

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

9 Ипотечные закладные (продолжение)

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.

Классификация ипотечных закладных по срокам погашения

	<i>Со сроком погашения до 1 года</i>	<i>Со сроком погашения от 1 года до 5 лет</i>	<i>Со сроком погашения свыше 5 лет</i>	<i>Резерв под обесценение закладных</i>	<i>Итого ипотечных закладных</i>
По состоянию на 30.06.2018 (не аудировано)					
Ипотечные закладные – номинальная стоимость	222 268	300 357	1 633 546	(4 999)	2 151 172
Ипотечные закладные – проценты по ипотечным закладным	8 014	-	-	(27)	7 987
Итого дебиторская задолженность по ипотечным закладным	230 282	300 357	1 633 546	(5 026)	2 159 159

9 Ипотечные закладные (продолжение)

	<i>Со сроком погашения до 1 года</i>	<i>Со сроком погашения от 1 года до 5 лет</i>	<i>Со сроком погашения свыше 5 лет</i>	<i>Итого ипотечных закладных</i>
По состоянию на 31.12.2017				
Ипотечные закладные – номинальная стоимость	263 115	293 111	2 193 726	2 749 952
Ипотечные закладные – проценты по ипотечным закладным	11 137	-	-	11 137
Итого дебиторская задолженность по ипотечным закладным	274 252	293 111	2 193 726	2 761 089

10 Облигации выпущенные

В отчетном периоде Компания имела неконвертируемые документарные процентные жилищные облигации с ипотечным покрытием на предъявителя с обязательным централизованным хранением, обеспеченные залогом с возможностью досрочного погашения по требованию владельцев Облигаций и по усмотрению Компании.

	<i>30 июня 2018 года (не аудировано)</i>	<i>31 декабря 2017 года</i>
Долгосрочные облигации	1 653 822	2 255 199
Текущая часть долгосрочных облигаций	222 268	263 115
Проценты к оплате по облигациям	996	2 006
Итого	1 877 086	2 520 320
Движение по облигациям выпущенным		
Остаток на начало периода	<i>30 июня 2018 года (не аудировано)</i>	<i>31 декабря 2017 года</i>
Долгосрочные облигации	2 255 199	3 379 064
Текущая часть долгосрочных облигаций	263 115	323 466
Итого	2 518 314	3 702 530
Движение облигаций выпущенных за период		
Погашение облигаций	(642 981)	(1 182 292)
Эффект от дисконтирования облигаций	757	(1 924)
Итого	(642 224)	(1 184 216)
Остаток на конец периода		
Долгосрочные облигации	1 653 822	2 255 199
Текущая часть долгосрочных облигаций	222 268	2 63 115
Итого	1 876 090	2 518 314

10 Облигации выпущенные (продолжение)*Движение процентов к оплате по облигациям выпущенным*

	<i>30 июня 2018 года</i>	
	<i>(не аудировано)</i>	<i>31 декабря 2017 года</i>
Остаток на начало периода	2 006	15 921
Начислено за период	114 667	310 086
Выплачено за период	(115 704)	(323 971)
Эффект от дисконтирования процентов	27	(30)
Остаток на конец периода	996	2 006

10 Облигации выпущенные (продолжение)

По состоянию на 30.06.2018 (не аудировано)

<i>Вид обязательства</i>	<i>срок погашения</i>	<i>ставка купона</i>	<i>количество облигаций, шт.</i>	<i>номинал единицы, руб.</i>	<i>номинальная стоимость, тыс.руб.</i>	<i>проценты по облигациям</i>	<i>итого балансовая стоимость, тыс.руб.</i>
Проценты по краткосрочным кредитам	28.06.2043	9,80%	3 702 530	506.70	1 876 090	996	1 877 086
Итого облигации выпущенные					1 876 090	996	1 877 086

По состоянию на 31.12.2017

<i>Вид обязательства</i>	<i>срок погашения</i>	<i>ставка купона</i>	<i>количество облигаций, шт.</i>	<i>номинал единицы, руб.</i>	<i>балансовая стоимость, тыс.руб.</i>	<i>проценты по облигациям, тыс.руб.</i>	<i>итого балансовая стоимость, тыс.руб.</i>
Жилищные облигации с ипотечным покрытием	28.06.2043	9,80%	3 702 530	680.16	2 518 314	2 006	2 520 320
Итого облигации выпущенные					2 518 314	2 006	2 520 320

11 Кредиты банков

	<i>30 июня 2018 года</i>	<i>31 декабря 2017 года</i>
	<i>(не аудировано)</i>	
Долгосрочные кредиты	419 580	444 917
Долгосрочные проценты по кредитам	264	421
Итого	419 844	445 338
<i>Движение по кредитам банков</i>		
Остаток на начало периода	<i>30 июня 2018 года</i>	<i>31 декабря 2017 года</i>
	<i>(не аудировано)</i>	
Долгосрочные кредиты	444 917	471 029
Итого	444 917	471 029
<i>Движение кредитов за период</i>		
Получено кредитов	-	-
Погашено кредитов	(25 337)	(26 112)
Итого	(25 337)	(26 112)
Остаток на конец периода		
Долгосрочные кредиты	419 580	444 917
Итого	419 580	444 917
<i>Движение процентов к оплате по кредитам банков</i>		
	<i>30 июня 2018 года</i>	<i>31 декабря 2017 года</i>
	<i>(не аудировано)</i>	
Остаток на начало периода	421	2 368
Начислено за период	24 906	53 875
Выплачено за период	(25 063)	(55 822)
Остаток на конец периода	264	421

По состоянию на:

- 30.06.2018 г. отражены остатки в сумме 264 тыс. руб.;

- 31.12.2017 г. отражены остатки в сумме 421 тыс. руб. по следующим полученным кредитам:

- долгосрочный кредит, предоставленный Банком «Санкт-Петербург» (ПАО) по кредитному договору № 0132-16-011546 от 30.09.2016 г., процентная ставка 11,50% годовых, возврат суммы кредита должен быть осуществлен в полном объеме до 28.06.2043 г. Проценты за пользование кредитом выплачиваются ежеквартально в даты выплаты по облигациям в размере начисленных, но не выплаченных процентов;

Все проценты за пользование кредитом являются долгосрочными. Возврат предоставленных кредитных денежных средств и уплата процентов за пользование кредитом производится Заемщиком в Дату полного погашения всех облигаций. Заемщик имеет право досрочно выплачивать Кредитору проценты в каждую Дату выплаты.

12 Уставный капитал

По состоянию на 30 июня 2018 г. (не аудировано) уставный капитал Компании составляет 10 000 (Десять тысяч) рублей. В соответствии с протоколом Учредительного собрания ООО «ИА БСПБ» от 10 июля 2015 г. 99% доля в уставном капитале принадлежит Фонду содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования «СПБ 1», 1% доля в уставном

капитале принадлежат Фонду содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования «СПБ 2».

Доли в уставном капитале полностью оплачены в денежной форме. За период с 01.01.2018 г. по 30.06.2018 г. года дивиденды не начислялись и не выплачивались.

13 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.

14 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 27.08.2015 г.
ООО «ТКС»	Россия	Является Бухгалтерской организацией Компании на основании Договора об оказании услуг по ведению бухгалтерского и налогового учета от 27.08.2015 г.
Качалина Татьяна Валентиновна	Россия	Является Генеральным директором Управляющей организации на основании Договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа Общества от 27.08.2015 г.
ПАО «БАНК «САНКТ- ПЕТЕРБУРГ»	Россия	Является инициатором сделки секьюритизации ипотечных кредитов, кредитором по которым является Компания

Конечным контролирующим органом ООО «ИА БСПБ» является ПАО «БАНК «САНКТ-ПЕТЕРБУРГ».

14 Операции со связанными сторонами (продолжение)

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

	<i>30 июня 2018 года</i>	<i>31 декабря 2017 года</i>
	<i>(не аудировано)</i>	
Дебиторская задолженность	894	839
Кредиторская задолженность	28	15
Задолженность по кредитам и займам (в т.ч. процентов)	419 844	445 338
Остаток на банковских счетах	1 404	1 871

Операции со связанными сторонами за отчетные периоды следующие:

	<i>За шесть месяцев, закончившихся</i>	
	<i>30 июня (не аудировано)</i>	
	<i>2018 год</i>	<i>2017 год</i>
Административные расходы	3 171	3 490
Начисление процентов по кредитам и займам	24 906	26 862
Погашение кредитов и займов (в т.ч. процентов)	50 400	11 578
Обратный выкуп закладных	43 277	100 464

15 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
Активы, справедливая стоимость которых раскрывается:				
Денежные средства и их эквиваленты	-	-	198 214	198 214
Закладные	-	-	2 159 159	2 159 159
Итого активы на 30.06.2018 (не аудировано)	-	-	2 357 373	2 357 373

Обязательства, справедливая стоимость которых раскрывается:

Облигации выпущенные	1 956 364	-	-	1 956 364
Кредиты банков	-	-	419 844	419 844
Кредиторская задолженность	-	-	144	144
Итого обязательства на 30.06.2018 (не аудировано)	1 956 364	-	419 944	2 376 352

Активы, справедливая стоимость которых раскрывается:

Денежные средства и их эквиваленты	-	-	253 487	253 487
Закладные	-	-	2 761 089	2 761 089
Итого активы на 31.12.2017	-	-	3 014 576	3 014 576

Обязательства, справедливая стоимость которых раскрывается:

Облигации выпущенные	2 621 501	-	-	2 621 501
Кредиты банков	-	-	445 338	445 338
Кредиторская задолженность	-	-	228	228
Итого обязательства на 31.12.2017	2 621 501	-	445 566	3 067 067

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 2018 года (не аудировано)	балансовая стоимость	справедливая стоимость	непризнанный доход/(расход)
Финансовые активы:			
Денежные средства и их эквиваленты	198 214	198 214	-
Закладные	2 159 159	2 159 159	-
Итого активы на 30.06.2018 (не аудировано)	2 357 373	2 357 373	-
Финансовые обязательства:			
Облигации выпущенные	1 877 086	1 956 364	(79 278)
Кредиты банков	419 844	419 844	-
Кредиторская задолженность	144	144	-
Итого обязательства на 30.06.2018 (не аудировано)	2 297 074	2 376 352	(79 278)
31 декабря 2017 года	балансовая стоимость	справедливая стоимость	непризнанный доход/(расход)

Финансовые активы:

Денежные средства и их эквиваленты	253 487	253 487	-
Закладные	2 761 089	2 761 089	-
Итого активы на 31.12.2017	3 014 567	3 014 567	-

Финансовые обязательства:

Облигации выпущенные	2 520 320	2 621 501	(101 181)
Кредиты банков	445 338	445 338	-
Кредиторская задолженность	228	228	-
Итого обязательства на 31.12.2017	2 965 886	3 067 067	(101 181)

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.

Закладные, дебиторская задолженность

По мнению руководства Компании, справедливая стоимость закладных 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 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.

16 Условные обязательства***Контрактные обязательства, выданные гарантии, поручительства***

В обеспечение выплат по выпущенным Компанией облигациям сформировано ипотечное покрытие, которое состоит из обеспеченных ипотекой требований, удостоверенных закладными, а также из резерва денежных средств на общую сумму 3 868 417 тыс. рублей по состоянию на 30.06.2018 г. (не аудировано).

На 30 июня 2018 года Компания не имеет обязательств по договорам поручительства.

Налогообложение

Российское налоговое, валютное и таможенное законодательства подвержены различающимся интерпретациям и изменениям, которые могут происходить достаточно часто. Интерпретации

16 Условные обязательства (продолжение)

руководства Компании данного законодательства в применении к сделкам и деятельности Компании могут противоречить интерпретациям соответствующих региональных и федеральных властей.

По состоянию на 30 июня 2018 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.

17 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.