



**DELOVOY
PROFIL**

AUDIT
& CONSULTING
GROUP

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА**

о годовой финансовой отчетности

**Общества с ограниченной ответственностью
«Ипотечный агент БСПБ»**

за 2018 год

Аудиторско-консалтинговая группа «ДЕЛОВОЙ ПРОФИЛЬ»

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

Аудиторское заключение независимого аудитора

Участникам общества с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент БСПБ»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой финансовой отчетности общества с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент БСПБ» (ОГРН 1157746647277, дом 10, строение 2А, Большой Саввинский пер., Москва, 119435), состоящей из отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2018 года, отчетов о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, изменениях в собственном капитале и движении денежных средств за год, заканчивающийся 31 декабря 2018 года, а также примечаний к финансовой отчетности, состоящих из краткого обзора основных положений учетной политики и прочей пояснительной информации за 2018 год.

По нашему мнению, прилагаемая годовая финансовая отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение общества с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент БСПБ» по состоянию на 31 декабря 2018 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за год, заканчивающийся 31 декабря 2018 года в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности.

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами описана в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой финансовой отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к аудируемому лицу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Кодексу этики профессиональных бухгалтеров, разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие иные обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

Ключевые вопросы аудита

Ключевые вопросы аудита – это вопросы, которые, согласно нашему профессиональному суждению, являлись наиболее значимыми для нашего аудита годовой финансовой отчетности за текущий период. Эти вопросы были рассмотрены в контексте нашего аудита годовой финансовой отчетности в целом и при формировании нашего мнения об этой отчетности, и мы не выражаем отдельного мнения об этих вопросах.

Ключевые вопросы аудита, информацию о которых следует сообщить в аудиторском заключении, отсутствуют.

Прочая информация

Руководство несет ответственность за прочую информацию. Прочая информация включает годовой отчет общества с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент БСПБ» за 2018 год, но не включает годовую финансовую отчетность и наше аудиторское заключение о ней. Годовой отчет общества с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент БСПБ» за 2018 год, предположительно, будет нам предоставлен после даты настоящего аудиторского заключения.

Наше мнение о годовой финансовой отчетности не распространяется на прочую информацию, и мы не предоставляем вывода, обеспечивающего в какой-либо форме уверенность в отношении данной информации.

В связи с проведением нами аудита годовой финансовой отчетности наша обязанность заключается в ознакомлении с указанной выше прочей информацией, когда она будет нам предоставлена, и рассмотрении при этом вопроса, имеются ли существенные несоответствия между прочей информацией и годовой финансовой отчетностью или нашими знаниями, полученными в ходе аудита, и не содержит ли прочая информация иные признаки существенных искажений.

Если на основании проведенной нами работы мы придем к выводу о том, что такая прочая информация содержит существенное искажение, мы обязаны будем сообщить об этом факте.

Ответственность руководства и лица, отвечающего за корпоративное управление аудируемого лица за годовую финансовую отчетность

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной годовой финансовой отчетности в соответствии с правилами составления финансовой отчетности, установленными в Российской Федерации, и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки годовой финансовой отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке годовой финансовой отчетности руководство несет ответственность за оценку способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать аудируемое лицо, прекратить его деятельность или когда у него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Лицо, отвечающее за корпоративное управление несет ответственность за надзор за подготовкой годовой финансовой отчетности аудируемого лица.

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ АУДИТОРА ЗА АУДИТ ГОДОВОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая финансовая отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в составлении аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с МСА, всегда выявляет существенные искажения при их наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе этой годовой финансовой отчетности.

В рамках аудита, проводимого в соответствии с МСА, мы применяем профессиональное суждение и сохраняем профессиональный скептицизм на протяжении всего аудита. Кроме того, мы:

- выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой финансовой отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать стговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;
- получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля аудируемого лица;
- оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность оценок и соответствующего раскрытия информации, подготовленного руководством аудируемого лица;
- делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой финансовой отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

- проводим оценку представления годовой финансовой отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая финансовая отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с лицом, отвечающим за корпоративное управление аудируемого лица, доводя до его сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

Мы также предоставляем лицу, отвечающему за корпоративное управление аудируемого лица, заявление о том, что мы соблюдали все соответствующие этические требования в отношении независимости и информировали это лицо обо всех взаимоотношениях и прочих вопросах, которые можно обоснованно считать оказывающими влияние на независимость аудитора, а в необходимых случаях – о соответствующих мерах предосторожности.

Из тех вопросов, которые мы довели до сведения лица, отвечающего за корпоративное управление аудируемого лица, мы определили вопросы, которые были наиболее значимы для аудита годовой финансовой отчетности за текущий период и, следовательно, являются ключевыми вопросами аудита. Мы описываем эти вопросы в нашем аудиторском заключении, кроме случаев, когда публичное раскрытие информации об этих вопросах запрещено законом или нормативным актом, или когда в крайне редких случаях мы приходим к выводу о том, что информация о каком-либо вопросе не должна быть сообщена в нашем заключении, так как можно обоснованно предположить, что отрицательные последствия сообщения такой информации превысят общественно значимую пользу от ее сообщения.

Руководитель задания по аудиту, по результатам которого составлено аудиторское заключение, Н.А. Разумовская.

Заместитель генерального директора
по аудиту и консалтингу

Перковская Д.В.

Аудиторская организация:

Акционерное общество Аудиторская компания «ДЕЛОВОЙ ПРОФИЛЬ»

ОГРН 1027700253129,

127015, г. Москва, ул. Новодмитровская Б., дом 23, строение 6, 5-й этаж мансарда, пом. II, ком. № 1,

член Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации «Содружество»,

ОРНЗ 11606087136



«29» апреля 2019 года

Финансовая отчетность,
подготовленная в соответствии с международными стандартами финансовой
отчетности (МСФО),
Общества с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент БСПБ»
за год, закончившийся 31 декабря 2018

Оглавление

Отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе.....	3
Отчет о финансовом положении.....	4
Отчет об изменениях в собственном капитале	5
Отчет о движении денежных средств.....	6
1 Введение.....	7
2 Основа подготовки отчетности	8
3 Основные принципы учетной политики	12
4 Существенные учетные суждения и оценки	18
5 Процентные доходы	20
6 Процентные расходы.....	20
7 Прочие доходы.....	20
8 Прочие расходы	20
9 Административные расходы	20
10 Налог на прибыль	21
11 Денежные средства и их эквиваленты.....	21
12 Ипотечные закладные	21
13 Прочие краткосрочные активы	25
14 Облигации выпущенные.....	25
15 Кредиты банков	27
16 Прочие краткосрочные обязательства.....	28
17 Уставный капитал.....	28
18 Анализ по сегментам деятельности.....	28
19 Операции со связанными сторонами.....	28
20 Вознаграждения управленческому персоналу.....	29
21 Управление финансовыми рисками.....	30
22 Оценка справедливой стоимости финансовых активов и обязательств.....	36
23 Условные обязательства	38
24 События, произошедшие после отчетной даты.....	39

Отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе
за год, закончившийся 31 декабря 2018 года
(в тысячах российских рублей)

	<i>Примечания</i>	<i>2018 год</i>	<i>2017 год</i>
Процентные доходы	5	299 740	447 661
Процентные расходы	6	(250 345)	(364 374)
Чистые процентные доходы		49 395	83 287
Восстановление/(создание) резерва под обесценение закладных		1 981	
Чистые процентные доходы после изменения резерва под обесценение		51 376	83 287
Прочие доходы	7	-	1 989
Прочие расходы	8	(2 032)	(98)
Операционные доходы		49 344	85 178
Административные расходы	9	(18 773)	(24 897)
Прибыль (убыток) до налогообложения		30 571	60 281
Текущий налог на прибыль	10	-	-
Чистая прибыль (убыток)		30 571	60 281
Прочий совокупный доход/(расход)		-	-
Итого совокупный доход (расход) за период		30 571	60 281

Финансовая отчетность была одобрена к выпуску 29 апреля 2019 года.


 Мадан Евгения Николаевна

Уполномоченный представитель ООО «ТКА-Управление», управляющей организации ООО «ИА БСПБ» по доверенности б/н от 23.04.2019 года



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

Отчет о финансовом положении

по состоянию на 31 декабря 2018 года

(в тысячах российских рублей)

	Примечания	2018 год	2017 год
АКТИВЫ			
Денежные средства и их эквиваленты	11	193 870	253 487
Ипотечные закладные	12	1 732 963	2 761 089
Прочие краткосрочные активы	13	3 341	3 882
Итого активы		1 930 174	3 018 458
КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Обязательства			
Облигации выпущенные	14	1 447 508	2 520 320
Кредиты банков	15	405 531	445 338
Прочие краткосрочные обязательства		285	228
		1 853 324	2 965 886
Собственный капитал			
Уставный капитал	17	10	10
Нераспределенная прибыль (убыток)		76 840	52 562
Итого собственный капитал		76 850	52 572
Итого капитал и обязательства		1 930 174	3 018 458

Финансовая отчетность была одобрена к выпуску 29 апреля 2019 года.

Мадан Евгения Николаевна

Уполномоченный представитель ООО «ТКС
Управление», управляющей организации ООО
«ИА БСПБ» по доверенности б/н от 23.04.2019
года



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

Отчет об изменениях в собственном капитале


за год, закончившийся 31 декабря 2018 года

(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	-	60 281	60 281
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	-	30 571	30 571
Остаток по состоянию на 31 декабря 2018 года	10	76 840	76 850

Финансовая отчетность была одобрена к выпуску 29 апреля 2019 года.


 Мадан Евгения Николаевна


 Уполномоченный представитель ООО «ТКС-Управление», управляющей организации ООО «ИА БСПБ» по доверенности б/н от 23.04.2019 года

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

Отчет о движении денежных средств
за год, закончившийся 31 декабря 2018 года
(в тысячах российских рублей)

	Примечания	2018 год	2017 год
Денежные потоки от операционной деятельности			
Проценты полученные		304 006	450 896
Проценты выплаченные		(251 271)	(380 805)
Поступления по закладным		1 019 547	996 180
Административные расходы оплаченные		(18 174)	(28 377)
Чистые денежные потоки от операционной деятельности до налога на прибыль		1 054 108	1 037 894
Чистые денежные потоки от операционной деятельности		1 054 108	1 037 894
Денежные потоки от финансовой деятельности			
Облигации погашенные	14	(1 073 956)	(1 182 292)
Кредиты и займы погашенные	15	(39 769)	(33 112)
Чистые денежные потоки от финансовой деятельности		(1 113 725)	(1 215 404)
Чистое увеличение денежных средств и их эквивалентов		(59 617)	(177 510)
Денежные средства и их эквиваленты на начало года	11	253 487	430 997
Денежные средства и их эквиваленты на конец года	11	193 870	253 487

Финансовая отчетность была одобрена к выпуску 29 апреля 2019 года.

Мадан Евгения Николаевна

Уполномоченный представитель ООО «ТКС-Управление», управляющей организации ООО «ИА БСПБ» по доверенности б/н от 23.04.2019 года

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

Примечания к 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 интерпретациям 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 финансовая отчетность за 2018 год подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности («МСФО»).

2 Основа подготовки отчетности (продолжение)

В соответствии с законодательством Российской Федерации по бухгалтерскому учету (далее по тексту – «РСБУ»), Компания обязана вести бухгалтерский учет и составлять отчетность в российских рублях.

Настоящая финансовая отчетность основана на учетных данных Компании, сформированных по РСБУ с учетом корректировок и переклассификации статей, которые необходимы для приведения ее в соответствие с МСФО.

Принципы оценки финансовых показателей

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

Функциональная валюта и валюта представления данных финансовой отчетности

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

Российский рубль является также валютой представления данных настоящей финансовой отчетности.

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

Принцип непрерывности деятельности

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

Заявление о соответствии

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

Изменения в учетной политике

Компания начала применение МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями» и МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты» 1 января 2018 года.

МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты»

МСФО (IFRS) 9 вступил в силу для отчетных периодов, начинающихся 1 января 2018 г.

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.

Для целей перехода на МСФО (IFRS) 9 Компания приняла решение не пересчитывать сравнительные данные, и поэтому влияние МСФО (IFRS) 9 не нашло отражение в пересчитанной финансовой отчетности за предыдущий период. Напротив, эти изменения были отражены на дату первоначального применения (1 января 2018 год) и признаны в составе вступительного сальдо статей капитала. В части классификации и оценки новый стандарт требует, чтобы оценка всех финансовых активов, за исключением долевых и производных инструментов, проводилась на основе комбинированного подхода, исходя из бизнес-модели, используемой организацией для

2 Основа подготовки отчетности (продолжение)

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 сохранил существующие требования МСФО (IAS) 39 в части классификации финансовых инструментов.

По оценке Компании, применение требований МСФО (IFRS) 9 в части классификации финансовых активов и обязательств не оказало влияния на ее финансовую отчетность.

Финансовые активы были проанализированы на прохождения теста SPPL. МСФО (IFRS) 9 не оказал влияния на изменение классификации финансовых активов и их реклассификацию.

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 применяется к финансовым активам, оцениваемым по амортизируемой стоимости или по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, за исключением инвестиций в долевые инструменты, а также к активам по договору.

В соответствии с МСФО (IFRS) 9, оценочные резервы под ожидаемые кредитные убытки оцениваются 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.

2 Основа подготовки отчетности (продолжение)

При подготовке настоящей финансовой отчетности, в связи с введением новой, ориентированной на будущее, модели «ожидаемых кредитных убытков», Компанией проанализировано её влияние на результаты своей деятельности, результаты анализа приведены в Примечании 12 настоящей отчетности.

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

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

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.

По оценке Компании, новый стандарт не оказал влияния на финансовую отчетность Компании.

Планируемые, но еще не вступившие в силу, стандарты и интерпретации:

Компания на 31.12.2018 применила все стандарты МСФО (IFRS), а также изменения к ним и их интерпретации, которые вступили в силу до 31 декабря 2018 г. и имеют отношение к ее деятельности.

Компания не осуществляла досрочный переход при подготовке данной финансовой отчетности на новые и измененные стандарты вступившие в силу в отношении годовых периодов, начинающихся после 1 января 2019 года,

МСФО (IFRS) 16 «Аренда»

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.

МСФО (IFRS) 16 вступает в силу с 1 января 2019 года.

2 Основа подготовки отчетности (продолжение)

Руководство 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 финансовой отчетности.

Финансовые активы

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 2018. 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 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 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 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 финансовой отчетностью, и оценки, результатом которых могут быть существенные корректировки балансовой стоимости активов и обязательств в течение следующего финансового года.

3 Основные принципы учетной политики (продолжение)

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 растёт 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.

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;

3 Основные принципы учетной политики (продолжение)

• 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;
- 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.

Новая модель обесценения применяется к финансовым активам, оцениваемым по амортизируемой стоимости, в частности к правам требования и оказала влияние на отчетность Компании в следующих областях:

**Влияние, оказываемое в
результате перехода на
МСФО (IFRS) 9
1 января 2018 года**

Резерв изменения ожидаемых кредитных убытков

Дополнительное признание ожидаемых кредитных убытков в соответствии с МСФО (IFRS) 9 по финансовым активам, оцениваемым по амортизированной стоимости

(6 293)

Влияние на 1 января 2018 года

(6 293)

Влияние, оказываемое в
результате перехода на
МСФО (IFRS) 9
1 января 2018 года

Нераспределенная прибыль

Признание ожидаемых кредитных убытков в соответствии с МСФО (IFRS) 9	(6 293)
Соответствующий отложенный налоговый актив	-
Влияние на 1 января 2018 года	(6 293)

Классификация и оценка финансовых активов и финансовых обязательств

Переход на МСФО (IFRS) 9 не оказал существенного влияния на учетную политику Компании в отношении классификации финансовых активов и классификации и оценки финансовых обязательств.

Основные новые положения учетной политики изложены в разделе Финансовые инструменты данного примечания 3.

В следующей таблице представлены результаты сверки величин балансовой стоимости согласно МСФО (IAS) 39 с величинами балансовой стоимости согласно МСФО (IFRS) 9 при переходе на новый стандарт 1 января 2018 года.

	Балансовая стоимость согласно МСФО (IAS) 39 31 декабря 2017 года	Изменение оценки	Балансовая стоимость согласно МСФО (IFRS) 9 1 января 2018 года
Финансовые активы			
<i>Амортизированная стоимость</i>			
Права (требования), в том числе удостоверенные залоговыми	2 761 089	(6 293)	2 754 796
Собственный Капитал			
Нераспределенная прибыль	52 562	(6 293)	46 269

Оценка финансовых инструментов при первоначальном признании

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

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

- если справедливая стоимость подтверждается котировками на активном рынке для идентичного актива или обязательства (т.е. исходные данные Уровня 1) или основана на методике оценки, которая использует данные исключительно наблюдаемых рынков, Компания признает разницу

3 Основные принципы учетной политики (продолжение)

между справедливой стоимостью при первоначальном признании и ценой сделки в качестве дохода или расхода;

- во всех остальных случаях первоначальная оценка финансового инструмента корректируется для отнесения на будущие периоды разницы между справедливой стоимостью при первоначальном признании и ценой сделки. После первоначального признания Компания признает отложенную разницу в качестве дохода или расхода исключительно в том случае, если исходные данные становятся наблюдаемыми либо если признание инструмента прекращается.

Финансовые обязательства

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

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

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

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

Взаимозачет активов и обязательств

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

Прекращение признания финансовых активов и обязательств

Финансовые активы

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

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

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

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

3 Основные принципы учетной политики (продолжение)

Финансовые обязательства

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

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

Денежные средства и их эквиваленты

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

Заемные средства

Выпущенные финансовые инструменты или их компоненты классифицируются как обязательства, если в результате договорного соглашения Компания имеет обязательство либо поставить денежные средства или иные финансовые активы, либо исполнить обязательство иным образом, чем путем обмена фиксированной суммы денежных средств или других финансовых активов на фиксированное количество собственных долевых инструментов. Такие инструменты включают в себя кредиты банков, прочие заемные средства, выпущенные облигации. После первоначального признания заемные средства отражаются по амортизированной стоимости с использованием

метода эффективной ставки процента. Доходы и расходы отражаются в отчете о прибылях и убытках при прекращении признания обязательств, а также в процессе амортизации.

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

Резервы

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

Уставный капитал

Уставный капитал состоит из номинальных долей участников.

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

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

Процентные доходы и расходы и административные расходы

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

3 Основные принципы учетной политики (продолжение)

применимо, в точности приводятся к чистой балансовой стоимости финансового актива или финансового обязательства.

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

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

Административные расходы признаются на момент оказания соответствующей услуги.

Операции в иностранной валюте

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

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

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

Курсовые разницы, возникающие при пересчете отражаются в составе прибылей и убытков за исключением разницы, возникающей при пересчете инвестиций в капитал, имеющих в наличии для продажи.

Разница между договорным обменным курсом по операции в иностранной валюте и официальным курсом ЦБ РФ на дату такой операции включается в состав доходов за вычетом расходов по операциям в иностранной валюте.

По состоянию на 31 декабря 2018 г. официальные валютные курсы, установленные Центральным банком Российской Федерации и использованные для перевода остатков, выраженных в иностранной валюте, составили 57,6002 рублей за 1 доллар США и 68,8668 рублей за 1 евро (на 31 декабря 2017 г.: 57,6002 рублей за 1 доллар США и 68,8668 рублей за 1 евро).

4 Существенные учетные суждения и оценки

Использование оценок и суждений

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

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

4 Существенные учетные суждения и оценки (продолжение)

Оценка справедливой стоимости

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

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

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

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

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

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

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

Оценка резерва под ожидаемые кредитные убытки (с 1 января 2018 года)

Подходы к оценке ожидаемых кредитных убытков описаны в Примечании 3 Основные принципы учетной политики и Примечании 12.

Учетная политика, применимая к периодам, которые заканчиваются до 1 января 2018 года:

Ниже представлены положения учетной политики, применимые к сопоставимому периоду, закончившемуся 31 декабря 2017 года, в которые были внесены изменения в соответствии с МСФО (IFRS) 9.

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.

5 Процентные доходы

	<i>2018 год</i>	<i>2017 год</i>
Проценты к получению по закладным	278 770	415 787
Проценты к получению, кроме процентов по закладным	20 970	31 874
Итого	299 740	447 661

6 Процентные расходы

	<i>2018 год</i>	<i>2017 год</i>
Проценты начисленные по выпущенным облигациям	(201 418)	(310 087)
Проценты к уплате по кредитам	(48 927)	(53 875)
Проценты к уплате по прочим заемным средствам	-	(412)
Итого	(250 345)	(364 374)

7 Прочие доходы

	<i>2018 год</i>	<i>2017 год</i>
Курсовые разницы	-	35
Доходы от дисконтирования облигаций	-	1 954
Итого	-	1 989

8 Прочие расходы

	<i>2018 год</i>	<i>2017 год</i>
Курсовые разницы	-	(98)
Расходы от дисконтирования облигаций	(2 032)	-
Итого	(2 032)	(98)

9 Административные расходы

	<i>2018 год</i>	<i>2017 год</i>
Расходы на услуги поручительства	(5 861)	(8 853)
Расходы на услуги сервисного агента	(2 567)	(3 322)
Расходы на ведение бухгалтерского учета	(2 109)	(2 000)
Налоги и сборы, за исключением налога на прибыль	(1 628)	(1 881)
Расходы по управлению	(1 609)	(1 475)
Расходы на услуги расчетного агента	(1 600)	(1 819)
Расходы по уплате страховых взносов	(1 023)	(2 122)
Расходы на услуги спец. депозитария	(782)	(1 135)
Расходы на услуги резервного сервисного агента	(581)	(847)
Расходы на аудит	(446)	(440)

9 Административные расходы (продолжение)

Расходы на услуги банков	(127)	(120)
Прочие административные расходы	(440)	(883)
Итого	(18 773)	(24 897)

10 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.

11 Денежные средства и их эквиваленты

	<i>2018 год</i>	<i>2017 год</i>
Денежные средства на текущих счетах в российских банках	85 802	142 684
Денежные средства на расчетных и специальных счетах, ограниченные в использовании	108 068	110 803
Итого	193 870	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 31.12.2018 года, представлены в Отчете о движении денежных средств.

12 Ипотечные закладные

Закладные по ипотечным кредитам включают в себя следующие позиции:

	<i>2018 год</i>	<i>2017 год</i>
Долгосрочные ипотечные закладные	1 531 988	2 486 837
Краткосрочные ипотечные закладные	205 287	274 252
Резерв под обесценение закладных	(4 312)	-
Итого	1 732 963	2 761 089

Долгосрочные ипотечные закладные

	<i>2018 год</i>	<i>2017 год</i>
Ипотечные закладные - со сроком погашения от 1 года до 5 лет	297 046	293 111
Ипотечные закладные - со сроком погашения свыше 5 лет	1 234 942	2 193 726
Итого	1 531 988	2 486 837

12 Ипотечные закладные (продолжение)*Краткосрочные ипотечные закладные*

Основная сумма долга	2018 год	2017 год
Ипотечные закладные - со сроком погашения до 1 года	7 669	13 645
Ипотечные закладные - текущая часть долгосрочных закладных - со сроком погашения от 1 года до 5 лет	107 923	105 760
Ипотечные закладные - текущая часть долгосрочных закладных - со сроком погашения свыше 5 лет	82 825	143 710
Итого	198 417	263 115

Проценты к получению по ипотечным закладным

	2018 год	2017 год
Проценты к получению по ипотечным закладным	6 870	11 137
Итого краткосрочных ипотечных закладных	205 287	274 252

Движение резерва по долгосрочным ипотечным закладным

	Создание резерва на 01.01.2018 г.	Начисление/ (Восстановление)	Остаток на 31.12.2018 г.
Ипотечные закладные - со сроком погашения от 1 года до 5 лет	774	(419)	355
Ипотечные закладные - со сроком погашения свыше 5 лет	4 854	(1 273)	3 581
Итого	5 628	(1 692)	3 936

Движение резерва по краткосрочным ипотечным закладным

Основная сумма долга	Создание резерва на 01.01.2018 г.	Начисление/ (Восстановление)	Остаток на 31.12.2018 г.
Ипотечные закладные - со сроком погашения до 1 года	41	(25)	16
Ипотечные закладные - текущая часть долгосрочных закладных - со сроком погашения от 1 года до 5 лет	292	(164)	128
Ипотечные закладные - текущая часть долгосрочных закладных - со сроком погашения свыше 5 лет	296	(101)	195
Итого	629	(290)	339

12 Ипотечные закладные (продолжение)**Движение резерва по процентам к получению по ипотечным закладным**

	<i>Создание на 01.01.2018 г.</i>	<i>Начисление/ (Восстановление)</i>	<i>Остаток на 31.12.2018 г.</i>
Проценты к получению по ипотечным закладным	36	1	37
Итого краткосрочных ипотечных закладных	36	1	37

Движение резерва по стадиям

	<i>Закладные на 31.12.2017 г.</i>	<i>Создание резерва на 01.01.2018 г.</i>	<i>(Начисление)/ Восстановление резерва за 2018 год</i>	<i>Движение закладных за 2018 год</i>	<i>Закладные на 31.12.2018 г.</i>
Стадия 1 (просрочка до 30 дней)	2 757 754	(5 567)	3 328	(1 031 612)	1 723 903
Стадия 2 (просрочка от 30 до 90 дней)	2 775	(585)	(487)	3 404	5 107
Стадия 3 (более 90 дней)	560	(141)	(860)	4 394	3 953
Итого	2 761 089	(6 293)	1 981	(1 023 814)	1 732 963

Концентрация ипотечных закладных

По состоянию на 31 декабря 2018 г. Компания не имела заемщиков или групп связанных заемщиков, задолженность которых превышала бы 10% от совокупной задолженности по закладным. По состоянию на 31 декабря 2018 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

	<i>2018 год</i>	<i>2017 год</i>
Обеспечение по закладным	6 495 561	9 194 927

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

12 Ипотечные закладные (продолжение)**Классификация ипотечных закладных по срокам погашения****По состоянию на 31.12.2018**

Ипотечные закладные – номинальная стоимость

Ипотечные закладные – проценты по ипотечным закладным

Резерв под ожидаемые кредитные убытки, согласно МСФО (IFRS) 9

Итого дебиторская задолженность по ипотечным закладным

	<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>
	198 417	297 046	1 234 942	1 730 405
	6 870	-	-	6 870
	(4 312)			(4 312)
	200 975	297 046	1 234 942	1 732 963

По состоянию на 31.12.2017

Ипотечные закладные – номинальная стоимость

Ипотечные закладные – проценты по ипотечным закладным

Итого дебиторская задолженность по ипотечным закладным

	<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>
	263 115	293 111	2 193 726	2 749 952
	11 137	-	-	11 137
	274 252	293 111	2 193 726	2 761 089

13 Прочие краткосрочные активы

	<i>2018 год</i>	<i>2017 год</i>
Авансы выданные поставщикам	3 341	3 882
Итого прочих активов	3 341	3 882

14 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>2018 год</i>	<i>2017 год</i>
Долгосрочные облигации	1 241 071	2 255 199
Текущая часть долгосрочных облигаций	205 287	263 115
Проценты к оплате по облигациям	1 150	2 006
Итого	1 447 508	2 520 320

Движение по облигациям выпущенным

	<i>2018 год</i>	<i>2017 год</i>
Остаток на начало периода		
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	(1 073 956)	(1 182 292)
Эффект от дисконтирования облигаций	2 000	(1 924)
Итого	(1 071 956)	(1 184 216)

Остаток на конец периода		
Долгосрочные облигации	1 241 071	2 255 199
Текущая часть долгосрочных облигаций	205 287	263 115
Итого	1 446 358	2 518 314

Движение процентов к оплате по облигациям выпущенным

	<i>2018 год</i>	<i>2017 год</i>
Остаток на начало периода	2 006	15 921
Начислено за период	201 418	310 086
Выплачено за период	(202 306)	(323 971)
Эффект от дисконтирования процентов	32	(30)
Остаток на конец периода	1 150	2 006

14 Облигации выпущенные (продолжение)

По состоянию на 31.12.2018

номер выпуска	срок погашения	ставка купона	количество облигаций, шт.	номинал единицы, руб.	балансовая стоимость, тыс.руб.	проценты по облигациям, тыс.руб.	итого балансовая стоимость, тыс.руб.
Жилищные облигации с ипотечным покрытием	28.06.2043	9,80%	3 702 530	390,62	1 446 358	1 150	1 447 508
Итого облигации выпущенные					1 446 358	1 150	1 447 508

По состоянию на 31.12.2017

номер выпуска	срок погашения	ставка купона	количество облигаций, шт.	номинал единицы, руб.	балансовая стоимость, тыс.руб.	проценты по облигациям, тыс.руб.	итого балансовая стоимость, тыс.руб.
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

15 Кредиты банков

	<i>2018 год</i>	<i>2017 год</i>
Долгосрочные кредиты	405 148	444 917
Краткосрочные проценты по долгосрочным кредитам	383	421
Итого	405 531	445 338

Движение по кредитам банков

Остаток на начало периода	<i>2018 год</i>	<i>2017 год</i>
Долгосрочные кредиты	444 917	471 029
Итого	444 917	471 029

Движение кредитов за период

Погашено кредитов	(39 769)	(26 112)
Итого	(39 769)	(26 112)

Остаток на конец периода

Долгосрочные кредиты	405 148	444 917
Итого	405 148	444 917

Движение процентов к оплате по кредитам банков

	<i>2018 год</i>	<i>2017 год</i>
Остаток на начало периода	421	2 368
Начислено за период	48 927	53 875
Выплачено за период	(48 965)	(55 822)
Остаток на конец периода	383	421

По состоянию на 31.12.2018 г. и 31.12.2017 г. отражены остатки 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.

16 Прочие краткосрочные обязательства

	<i>2018 год</i>	<i>2017 год</i>
Задолженность перед поставщиками услуг	285	228
Итого прочих обязательств	285	228

17 Уставный капитал

По состоянию на 31 декабря 2018 г. 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 31.12.2018 г. года дивиденды не начислялись и не выплачивались.

18 Анализ по сегментам деятельности

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

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

19 Операции со связанными сторонами

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

Список основных связанных сторон по отношению к Компании приведен ниже:

<i>Связная сторона</i>	<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.
Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования «СПБ1»	Россия	Является владельцем 99% долей участников и имеет право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, приходящихся на доли данного юридического лица.

Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования «СПБ2»	Россия	Является владельцем 1% долей участников и принадлежит к той группе лиц, которой принадлежит данное юридическое лицо.
Лесная Луиза Владимировна	Россия	Является директором Управляющей организации на основании Договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа Общества 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 originатором сделки секьюритизации ипотечных кредитов, кредитором по которым является Компания

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

Показатели по операциям Компании со связными сторонами представлены следующим образом:

<i>Активы и обязательства</i>	<i>2018 год</i>	<i>2017 год</i>
Дебиторская задолженность	942	839
Кредиторская задолженность	189	15
Задолженность по кредитам и займам (в т.ч. процентов)	405 531	445 338
Остаток на банковских счетах	2 935	1 871
 <i>Доходы (расходы)</i>	 <i>2018 год</i>	 <i>2017 год</i>
Административные расходы	(6 285)	(3 475)
Начисление процентов по кредитам и займам	(48 927)	(53 875)
 <i>Поступление (списание) денежных средств</i>	 <i>2018 год</i>	 <i>2017 год</i>
Погашение кредитов и займов, в т.ч. процентов	(88 734)	(81 935)
Поступление от обратного выкупа залладных, в т.ч. процентов	85 546	136 365

20 Вознаграждения управленческому персоналу

Ключевой управленческий персонал не предусмотрен уставом Компании.

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

21 Управление финансовыми рисками

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

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

Отраслевые риски

Согласно требованиям Закона об ипотечных ценных бумагах, правоспособность Компании ограничена, в связи с чем Компания не ведет никакой хозяйственной деятельности, за исключением видов деятельности, предусмотренных уставом. Согласно уставу исключительным предметом деятельности Компании является приобретение требований по кредитам, обеспеченным ипотекой, и (или) зкладных.

К рискам, которые могут повлиять на деятельность Компании и исполнение Компанией обязательств по облигациям, связанным с возможным ухудшением экономической ситуации на

21 Управление финансовыми рисками (продолжение)

российском рынке ипотечного кредитования, и являющимся наиболее значимыми, по мнению Компании, относятся следующие:

Кредитный риск по закладным, 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 закладным 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 закладным.

Кредитный риск

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

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

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

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

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

21 Управление финансовыми рисками (продолжение)

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

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

Закладные	2018 год	2017 год
без просроченных платежей	1 708 298	2 740 706
с задержкой платежа на срок до 30 дней	10 856	17 048
в т. ч. просроченная часть по платежам	30	157
с задержкой платежа на срок от 31 до 90 дней	18 121	2 775
в т. ч. просроченная часть по платежам	124	44
с задержкой платежа на срок от 91 до 180 дней	-	560
в т. ч. просроченная часть по платежам	-	95
с задержкой платежа на срок свыше 180 дней	-	-
Итого закладных	1 737 275*	2 761 089

* Без учета резерва под ожидаемые кредитные убытки, согласно МСФО (IFRS) 9

Закладные с задержкой платежа на срок свыше 90 дней переведены в статус дефолтных, Компания планирует передать их в собственность originатора по договору обратного выкупа закладных в течение 2019 года.

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

Рыночный риск

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

Валютный риск

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

Риск изменения процентных ставок

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

Для управления риском изменения процентных ставок Компания:

- выбирает параметры выпуска облигаций с учетом ожидаемого среднего срока жизни портфеля закладных;
- выпускает облигации с правом досрочного погашения части номинала;
- прогнозирует уровень досрочного погашения закладных;

21 Управление финансовыми рисками (продолжение)

- осуществляет финансовое планирование и моделирование параметров с целью оптимизации условий выпуска облигаций.

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

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

Ценовой риск

Ценовой риск – это риск колебаний стоимости финансового инструмента в результате изменения рыночных цен, вне зависимости от того, были ли подобные изменения вызваны факторами, характерными для данного конкретного инструмента или же факторами, влияющими на все инструменты, обращающиеся на рынке. Ценовой риск возникает тогда, когда Компания имеет длинную или короткую позицию по финансовому инструменту.

По состоянию на 31 декабря 2018 и на 31 декабря 2017 год Компания в целом не была подвержена значительному ценовому риску.

Риск досрочного погашения

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

Досрочные погашения оказывают исключительно высокое влияние на распределение денежных потоков по портфелю залоговых и величину чистого процентного дохода.

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

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

Риск ликвидности

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

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

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

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

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

21 Управление финансовыми рисками (продолжение)

По состоянию на 31 декабря 2018 года

	<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	193 870	-	-	193 870
Ипотечные закладные	200 975	297 046	1 234 942	1 732 963
Итого активы	394 845	297 046	1 234 942	1 926 833
Обязательства				
Облигации выпущенные	206 437	297 046	944 025	1 447 508
Кредиты банков	383	-	405 148	405 531
Прочие обязательства	285	-	-	285
Итого обязательств	207 105	297 046	1 349 173	1 853 324
Чистая позиция	187 740	-	(114 231)	73 509

* Включая только финансовые активы

21 Управление финансовыми рисками (продолжение)

По состоянию на 31 декабря 2017 года

Активы	До 1 года	От 1 года до 5 лет	Свыше 5 лет	Итого
Денежные средства и их эквиваленты	253 487	-	-	253 487
Ипотечные закладные	274 252	293 111	2 193 727	2 761 089
Итого активы	527 739	293 111	2 193 727	3 014 576
Обязательства				
Облигации выпущенные	265 121	293 111	1 962 088	2 520 320
Кредиты банков	421	-	444 917	445 338
Прочие обязательства	228	-	-	228
Итого обязательств	265 770	293 111	2 407 005	2 965 886
Чистая позиция	261 969	-	(213 278)	48 690

22 Оценка справедливой стоимости финансовых активов и обязательств

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

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

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

активы/обязательства	уровень 1	уровень 2	уровень 3	итого
Активы, справедливая стоимость которых раскрывается:				
Денежные средства и их эквиваленты	-	-	193 870	193 870
Закладные	-	-	1 732 963	1 732 963
Итого активы на 31.12.2018	-	-	1 926 833	1 926 833
Обязательства, справедливая стоимость которых раскрывается:				
Облигации выпущенные	1 506 448	-	-	1 506 448
Кредиты банков	-	-	405 531	405 531
Кредиторская задолженность	-	-	285	285
Итого обязательства на 31.12.2018	1 506 448	-	405 816	1 912 264
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

22 Оценка справедливой стоимости финансовых активов и обязательств (продолжение)

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

31 декабря 2018 года	балансовая стоимость	справедливая стоимость	непризнанный доход/(расход)
Денежные средства и их эквиваленты	193 870	193 870	-
Закладные	1 732 963	1 732 963	-
Итого активы на 31.12.2018	1 926 833	1 926 833	-
Финансовые обязательства:			
Облигации выпущенные	1 447 508	1 506 448	(58 940)
Кредиты банков	405 531	405 531	-
Кредиторская задолженность	285	285	-
Итого обязательства на 31.12.2018	1 853 324	1 912 264	
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	3 014 576	3 014 576	-
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 методов оценки. Они включают в себя оценку Компанией допущений, которые могли бы использоваться участником рынка при определении стоимости инструментов.

22 Оценка справедливой стоимости финансовых активов и обязательств (продолжение)

Закладные, дебиторская задолженность

По мнению руководства Компании, справедливая стоимость 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.

23 Условные обязательства

Контрактные обязательства, выданные гарантии, поручительства

В обеспечение выплат по выпущенным Компанией облигациям сформировано ипотечное покрытие, которое состоит из обеспеченных ипотекой требований, удостоверенных закладными, а также из резерва денежных средств на общую сумму 3 062 697 тыс. рублей по состоянию на 31.12.2018 г.

На 31 декабря 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

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

По состоянию на 31 декабря 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.

24 События, произошедшие после отчетной даты

27 марта 2019 года были осуществлены выплаты по следующим классам облигаций:

Класс «А» номинальная стоимость – 177 795 тыс. руб.

27 марта 2019 года были осуществлены выплаты по следующим классам облигаций:


Класс «А» купонный доход - 34 952 тыс. руб.

Иных существенных событий, без знания о которых для пользователей финансовой отчетности была бы невозможна достоверная оценка финансового состояния, движения денежных средств или результатов деятельности Компании, в период между отчетной датой и датой подписания финансовой отчетности за отчетный год не произошло.

Финансовая отчетность была одобрена к выпуску 29 апреля 2019 года.



Мадан Евгения Николаевна



Уполномоченный представитель ООО «ГКС-
Управление», управляющей организации ООО
«ИА БСПБ» по доверенности б/н от 23.04.2019
года