

**Закрытое акционерное общество
«Ипотечный агент АТБ 2»**

**Финансовая отчетность за год,
завершившийся 31 декабря 2018 года,
и
Аудиторское заключение независимого аудитора**

СОДЕРЖАНИЕ

	Стр.
ЗАЯВЛЕНИЕ ОБ ОТВЕТСТВЕННОСТИ РУКОВОДСТВА.....	3 -
АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА.....	4 -
ОТЧЕТ О СОВОКУПНОМ ДОХОДЕ.....	8 -
ОТЧЕТ О ФИНАНСОВОМ ПОЛОЖЕНИИ.....	9 -
ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ.....	10 -
ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ КАПИТАЛА.....	11 -
1 Общая информация.....	12 -
(a) Описание деятельности компании.....	12 -
(b) Условия осуществления хозяйственной деятельности в Российской Федерации.....	13 -
2 Принципы составления финансовой отчетности.....	13 -
(a) Основа подготовки финансовой отчетности.....	13 -
(b) Принципы оценки финансовых показателей.....	14 -
(c) Функциональная валюта и валюта представления данных финансовой отчетности.....	14 -
(d) Принцип непрерывности деятельности.....	14 -
3 Изменения в учетной политике и принципах раскрытия информации.....	14 -
4 Существенные положения учетной политики.....	17 -
5 Существенные учетные суждения, оценочные значения и допущения.....	28 -
6 Стандарты, которые были выпущены, но еще не вступили в силу.....	30 -
7 Комиссионные расходы.....	30 -
8 Прочие доходы.....	31 -
9 Общехозяйственные и административные расходы.....	31 -
10 Денежные средства и их эквиваленты.....	31 -
11 Средства в кредитных учреждениях.....	31 -
12 Закладные.....	32 -
13 Прочие оборотные активы.....	34 -
14 Акционерный капитал.....	34 -
15 Резервный капитал.....	35 -
16 Облигации выпущенные.....	35 -
17 Прочие краткосрочные обязательства.....	37 -
18 Операции со связанными сторонами.....	37 -
19 Сегментный анализ.....	38 -
20 Управление финансовыми рисками.....	39 -
21 Договорные и условные обязательства.....	45 -
22 Справедливая стоимость финансовых инструментов.....	46 -
23 Анализ сроков погашения активов и обязательств.....	49 -
24 События, произошедшие после отчетной даты.....	51 -

**ЗАЯВЛЕНИЕ ОБ ОТВЕТСТВЕННОСТИ РУКОВОДСТВА
ЗА ПОДГОТОВКУ И УТВЕРЖДЕНИЕ
ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД, ЗАВЕРШИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2018 ГОДА**

Нижеследующее заявление, которое должно рассматриваться совместно с описанием обязанностей независимых аудиторов, содержащимся в представленном на стр.4-7 Заключении независимых аудиторов, сделано с целью разграничения ответственности аудиторов и руководства в отношении финансовой отчетности компании ЗАО «ИА АТБ 2» (далее – «Компания»).

Руководство Компании отвечает за подготовку финансовой отчетности, достоверно отражающей во всех существенных аспектах финансовое положение Компании по состоянию на 31 декабря 2018 года, результаты её деятельности, движение денежных средств и изменения в собственном капитале за год, завершившийся на эту дату, в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности («МСФО»).

При подготовке финансовой отчетности руководство несет ответственность за:

- ❖ выбор надлежащих принципов бухгалтерского учета и их последовательное применение;
- ❖ применение обоснованных оценок и допущений;
- ❖ соблюдение требований МСФО, или раскрытие и объяснение всех существенных отступлений от МСФО, если они имели место, в примечаниях к финансовой отчетности; и
- ❖ подготовку финансовой отчетности, исходя из допущения, что Компания будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем, за исключением случаев, когда такое допущение неправомерно.

Руководство также несет ответственность за:

- ❖ разработку, внедрение и обеспечение функционирования эффективной и надежной системы внутреннего контроля в Компании;
- ❖ поддержание системы бухгалтерского учета, позволяющей в любой момент подготовить с достаточной степенью точности информацию о финансовом положении Компании и обеспечить соответствие финансовой отчетности требованиям МСФО;
- ❖ обеспечение соответствия бухгалтерского учета требованиям национального законодательства и стандартам бухгалтерского учета Российской Федерации, в которой расположена Компания;
- ❖ принятие мер в пределах своей компетенции для обеспечения сохранности активов Компании; и
- ❖ предотвращение и выявление фактов мошенничества и прочих злоупотреблений.

Финансовая отчетность за год, завершившийся 31 декабря 2018 года, была утверждена «29» апреля 2019 года и подписана от имени руководства:

Песу Юсси Самули

Генеральный директор ООО «ТМФ РУС»
управляющей организации ЗАО «ИА АТБ 2»
«29» апреля 2019 года



АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Акционерам ЗАО «ИА АТБ 2»
ООО «ТМФ РУС» - управляющей организации ЗАО «ИА АТБ 2»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой финансовой отчетности Закрытое акционерное общество «Ипотечный агент АТБ 2» (сокращенное наименование: ЗАО «ИА АТБ 2», ОГРН 1137746720297, место нахождения: 125171, город Москва, Ленинградское шоссе, дом 16А, строение 1, этаж 8, комната 57), состоящей из:

- отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2018 года,
- отчета о совокупном доходе за год, завершившийся 31 декабря 2018 года,
- отчета о движении капитала за год, завершившийся 31 декабря 2018 года,
- отчета о движении денежных средств за год, завершившийся 31 декабря 2018 года,
- примечаний к финансовой отчетности, включая принципы учетной политики и прочую пояснительную информацию.

По нашему мнению, прилагаемая годовая финансовая отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение ЗАО «ИА АТБ 2» по состоянию на 31 декабря 2018 года, а также результаты его деятельности и движение денежных средств за год, закончившийся на эту дату, 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, Кодексом профессиональной этики аудиторов, действующими в Российской Федерации, а также в соответствии с Кодексом этики профессиональных бухгалтеров, разработанным 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.

Резервы под ожидаемые кредитные убытки по закладным

Учитывая, что годовая финансовая отчетность ЗАО «ИА АТБ 2» формируется с использованием оценочных значений, и это область повышенного риска существенного искажения отчетности, ключевым вопросом аудита мы определили резервы под ожидаемые кредитные убытки по закладным.

В связи с существенной долей закладных в активах годовой финансовой отчетности на конец отчетного периода мы рассматриваем оценку методологии расчета ожидаемых кредитных

убытков, разработанной ЗАО «ИА АТБ 2» в соответствии с МСФО (IFRS) 9 для формирования резерва по закладным, как значимый вопрос аудита.

На каждую отчетную дату ЗАО «ИА АТБ 2» оценивает наличие признаков значительного увеличения кредитного риска финансовых инструментов с даты первоначального признания, а также наличие признаков обесценения. Достаточность уровня резерва под ожидаемые кредитные убытки является ключевой областью суждения руководства ЗАО «ИА АТБ 2». Информация о подходах руководства ЗАО «ИА АТБ 2» к оценке и управлению кредитным риском представлена в Примечании 3 «Изменения в учетной политике и принципах раскрытия информации», Примечании 4 «Существенные положения учетной политики», Примечании 5 «Существенные учетные суждения, оценочные значения и допущения», Примечании 12 «Закладные» и Примечании 20 «Управление финансовыми рисками» к годовой финансовой отчетности за 2018 год.

На 31 декабря 2018 года резервы под ожидаемые кредитные убытки ЗАО «ИА АТБ 2» не создавались.

В рамках наших аудиторских процедур мы проанализировали методологические подходы ЗАО «ИА АТБ 2» к оценке ожидаемых кредитных убытков на предмет их соответствия требованиям МСФО (IFRS) 9; значительные допущения, используемые ЗАО «ИА АТБ 2» при построении модели оценки ожидаемых кредитных убытков, включая статистику убытков за прошлые периоды; достаточность раскрытия информации в финансовой отчетности.

Признание и оценка закладных и выпущенных облигаций

В связи с тем, что балансовая стоимость закладных составляет 82% от общего объема активов ЗАО «ИА АТБ 2», а выпущенные облигации составляют 99,7% от общего объема обязательств ЗАО «ИА АТБ 2», а также в связи с тем, что их балансовая стоимость может колебаться в зависимости от допущений, используемых ЗАО «ИА АТБ 2» при оценке будущих ожидаемых потоков, мы определили данный вопрос в качестве ключевого вопроса нашего аудита.

В рамках наших аудиторских процедур мы проанализировали суждения руководства ЗАО «ИА АТБ 2» в отношении оценки будущих потоков, провели оценку исходных данных, используемых для расчета балансовой стоимости закладных и выпущенных облигаций, рассмотрели раскрытия информации в финансовой отчетности на предмет полноты и соответствия требованиям Международных стандартов финансовой отчетности.

Прочая информация

Руководство несет ответственность за прочую информацию. Прочая информация включает информацию, содержащуюся в годовом отчете ЗАО «ИА АТБ 2» за 2018 год, ежеквартальном отчете эмитента ЗАО «ИА АТБ 2» за 2 квартал 2019 года, но не включает годовую финансовую отчетность и наше аудиторское заключение о ней. Годовой отчет ЗАО «ИА АТБ 2» за 2018 год и ежеквартальный отчет эмитента ЗАО «ИА АТБ 2» за 2 квартал 2019 года, предположительно, будут нам представлены 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 прочей информацией 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 при ознакомлении с годовым отчетом ЗАО «ИА АТБ 2» за 2018 год и ежеквартальным отчетом эмитента ЗАО «ИА АТБ 2» за 2 квартал 2019 года, на основании проведенной нами

работы мы приходим к выводу о том, что такая прочая информация содержит существенное искажение, мы должны довести это до сведения руководства.

Ответственность руководства аудируемого лица за годовую финансовую отчетность

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной годовой финансовой отчетности в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности, и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки указанной 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.

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:

- а) 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 сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;
- б) 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;
- в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность бухгалтерских оценок и соответствующего раскрытия информации, подготовленного руководством аудируемого лица;
- г) 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;

д) 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 руководством ЗАО «ИА АТБ 2», доводя до их 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 руководству аудируемого лица заявление о том, что мы соблюдали все соответствующие этические требования в отношении независимости и информировали этих лиц 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 руководству 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 аудиторского задания, по результатам которого составлено аудиторское заключение независимого аудитора, - Ю.А. Собко (квалификационный аттестат № 02-000168 от 25.04.2012, срок действия не ограничен).

Руководитель Департамента
банковского аудита и МСФО кредитных организаций
ООО «Интерком-Аудит БКР»
(квалификационный аттестат аудитора
№02-000030 от 15.11.2011, срок действия не ограничен)



Е. В. Коротких

Аудиторская организация:

Общество с ограниченной ответственностью «Интерком-Аудит БКР» (ООО «Интерком-Аудит БКР»), ОГРН 1067746150251;
125040, г. Москва, 3-я ул. Ямского поля, д. 2, корп. 13, этаж 7, помещение XV, комната 26;
член саморегулируемой организации аудиторов: Ассоциация «Содружество»,
ОРНЗ 11606072657

«29» апреля 2019 года

ЗАО «ИА-АТБ 2»
ОТЧЕТ О СОВОКУПНОМ ДОХОДЕ
ЗА ГОД, ЗАВЕРШИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2018 ГОДА
*(Все табличные числовые значения выражены в тысячах рублей,
за исключением значения прибыли на акцию, выраженного в рублях)*

	Прим.	за год, завершившийся 31.12.2018 г. 000'RUR	за год, завершившийся 31.12.2017 г. 000'RUR
Процентные доходы		180 948	218 842
- закладные		168 808	203 966
- средства в кредитных учреждениях		12 140	14 876
Процентные расходы		(232 470)	(255 007)
- облигации выпущенные		(232 470)	(255 007)
Чистые процентные расходы		(51 522)	(36 165)
Восстановление / (создание) резерва под обесценение закладных	12	53 925	(9 560)
Чистые процентные доходы (расходы) после изменения резерва под обесценение		2 403	(45 725)
Комиссионные расходы	7	(13 535)	(15 556)
Прочие доходы	8	1 599	1 002
Операционные доходы		(9 533)	(60 279)
Общехозяйственные и административные расходы	9	(6 344)	(6 072)
Чистый убыток отчетного периода		(15 877)	(66 351)
Итого прочих совокупный доход/(убыток) за отчетный период		(15 877)	(66 351)
Средневзвешенное количество акций в обращении, штук		10 000	10 000
Базовая и разводненная прибыль /(убыток) на акцию, рублей		(1 588)	(6 635)

Финансовая отчетность была одобрена к выпуску 29 апреля 2019 г.

Песу Юсси Самули

Генеральный директор ООО «ТМФ РУС»
управляющей организации ЗАО «ИА-АТБ 2»



Настоящая финансовая отчетность должна рассматриваться с учетом примечаний на стр.12-51, которые являются ее неотъемлемой частью.



ЗАО «ИА АТБ 2»
ОТЧЕТ О ФИНАНСОВОМ ПОЛОЖЕНИИ
ПО СОСТОЯНИЮ НА 31 ДЕКАБРЯ 2018 ГОДА
(Все табличные числовые значения выражены в тысячах рублей)

	Прим.	На 31 декабря 2018 года 000'RUR	На 31 декабря 2017 года 000'RUR
АКТИВЫ			
Внеоборотные активы			
Закладные, со сроком погашения более 12 месяцев	12	932 440	1 249 163
Итого внеоборотных активов		932 440	1 249 163
Оборотные активы			
Закладные, со сроком погашения менее 12 месяцев	12	104 231	158 159
Средства в кредитных учреждениях	11	103 249	103 818
Прочие оборотные активы	13	379	264
Денежные средства и их эквиваленты	10	120 662	170 233
Итого оборотных активов		328 521	432 474
ИТОГО АКТИВОВ		1 260 961	1 681 637
КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Капитал			
Акции/доли участия	14	10	10
Резервный капитал	15	1	1
Нераспределенная прибыль		431 565	447 442
Итого капитал		431 576	447 453
Долгосрочные обязательства			
Долгосрочные облигации выпущенные	16	409 549	881 048
Итого долгосрочных обязательств		409 549	881 048
Краткосрочные обязательства			
Текущая часть долгосрочных облигаций выпущенных	16	417 400	350 028
Прочие краткосрочные обязательства	17	2 436	3 108
Итого краткосрочных обязательств		419 836	353 136
ИТОГО КАПИТАЛА И ОБЯЗАТЕЛЬСТВ		1 260 961	1 681 637

Финансовая отчетность была одобрена к выпуску 29 апреля 2019 г.

Песу Юсси Самули

Генеральный директор ООО «ТМФ РУС»
управляющей организации ЗАО «ИА АТБ 2»



Настоящая финансовая отчетность должна рассматриваться с учетом примечаний на стр.12-51, которые являются ее неотъемлемой частью.



ЗАО «ИА АТБ 2»
ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ
ЗА ГОД, ЗАВЕРШИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2018 ГОДА
(Все табличные числовые значения выражены в тысячах рублей)

	Прим.	за год, завершившийся 31.12.18 г. 000'RUR	за год, завершившийся 31.12.17 г. 000'RUR
Остаток денежных средств на начало отчетного периода	10	170 233	155 593
Денежные потоки от операционной деятельности			
Проценты полученные		588 847	593 643
Закладные: обратный выкуп		18 283	3 039
Проценты выплаченные		(155 082)	(184 963)
Комиссии выплаченные		(9 014)	(12 019)
Общехозяйственные и административные расходы уплаченные		(11 280)	(9 483)
Средства в кредитных учреждениях	11	569	190
Прочие расходы		(379)	(345)
Чистое изменение денежных средств по операционной деятельности		431 944	390 062
Денежные потоки от инвестиционной деятельности		-	-
Чистое изменение денежных средств по инвестиционной деятельности		-	-
Денежные потоки от финансовой деятельности			
Облигации погашенные		(481 515)	(375 422)
Чистое изменение денежных средств по финансовой деятельности		(481 515)	(375 422)
Чистое увеличение (уменьшение) денежных средств и их эквивалентов в течение периода		(49 571)	14 640
Остаток денежных средств на конец отчетного периода	10	120 662	170 233

Финансовая отчетность была одобрена к выпуску 29 апреля 2019 г.

Песу Юсси Самули

Генеральный директор ООО «ТМФ РУС»
управляющей организации ЗАО «ИА АТБ 2»



Настоящая финансовая отчетность должна рассматриваться с учетом примечаний на стр.12-51, которые являются ее неотъемлемой частью.



ЗАО «ИА АТБ 2»

ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ КАПИТАЛА
ЗА ГОД, ЗАВЕРШИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2018 ГОДА
(Все табличные числовые значения выражены в тысячах рублей)

Акционерный капитал 000'RUR	Резервный капитал 000'RUR	Нераспределенная прибыль 000'RUR	Итого собственные средства 000'RUR
10	1	513 793	513 804
-	-	(66 351)	(66 351)
10	1	447 442	447 453
10	1	447 442	447 453
-	-	(15 877)	(15 877)
10	1	431 565	431 576

Собственный капитал на 1 января 2017 года
Совокупный доход (убыток) за период
Собственный капитал на 31 декабря 2017 года

Собственный капитал на 1 января 2018 года
Совокупный доход (убыток) за период
Собственный капитал на 31 декабря 2018 года

Финансовая отчетность была одобрена к выпуску 29 апреля 2019 г.

Песу Юсси Самули

Генеральный директор ООО «ТМФ РУС»
управляющей организации ЗАО «ИА АТБ 2»



Настоящая финансовая отчетность должна рассматриваться с учетом примечаний на стр. 12-51, которые являются ее неотъемлемой частью.

1 Общая информация

(а) Описание деятельности компании

Закрывающее акционерное общество "Ипотечный агент АТБ 2" (далее Компания или ЗАО «ИА АТБ 2») создано «12» августа 2013 года. Запись о создании Компании внесена в Единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным регистрационным номером 1137746720297.

Компания осуществляет деятельность на российском рынке ипотечного кредитования. В настоящее время российский рынок ипотечного кредитования продолжает свое развитие: формируются основные принципы ипотечного кредитования, совершенствуется нормативно-правовая база. Реализуются утвержденные Правительством РФ Концепция развития системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации (утверждена Правительством РФ, с изменениями) и Концепция развития Унифицированной системы рефинансирования ипотечных жилищных кредитов в России (утверждена Правительством РФ в 2005 году). В 2006 году в Российской Федерации был запущен национальный проект «Доступное и комфортное жилье - гражданам России», среди приоритетных направлений которого обозначено развитие рынка ипотечного кредитования.

Компания является ипотечным агентом, специально созданным в соответствии с Федеральным законом от 11.11.2003г. №152-ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах» (далее - Закон об ипотечных ценных бумагах) в июне 2012 года с целью обеспечения финансирования и рефинансирования ипотечных кредитов (займов), путем выпуска облигаций с ипотечным покрытием. Компания вправе осуществить эмиссию не более 3 (трех) выпусков облигаций с ипотечным покрытием.

Исключительным предметом деятельности Компании является приобретение требований по кредитам (займам), обеспеченным ипотекой, и (или) зкладных.

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

Учредителями Компании являются 2 (два) фонда, учрежденные в соответствии с законодательством Нидерландов.

Управляющей компанией ЗАО «ИА АТБ 2» является ООО «ТМФ РУС». Управляющая организация учреждена в соответствии с законодательством Российской Федерации и является частью группы ТМФ - независимой международной компании, оказывающей услуги в сфере корпоративного управления, а также ведения бухгалтерского и налогового учета, расчета зарплаты и кадрового администрирования для организаций различного масштаба, профиля и структуры на принципах аутсорсинга. Компания основана в Голландии в 1988 г. для профессионального решения разнообразных финансовых и административных задач в интересах клиентов. На сегодняшний день штат группы компаний ТМФ насчитывает более 2 500 профессионалов, работающих в 132 офисах, находящихся в 75 странах. Управляющая организация доли в уставном капитале Компании и обыкновенных акций Компании не имеет. Управляющая организация сделок по приобретению или отчуждению акций Компании не совершала.

1 Общая информация (продолжение)

(b) Условия осуществления хозяйственной деятельности в Российской Федерации

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

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

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

Развитие ситуации может отличаться от оценки руководства.

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

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

2 Принципы составления финансовой отчетности

(a) Основа подготовки финансовой отчетности

Настоящая финансовая отчетность за 2018 год, подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности («МСФО»).

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

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



ЗАО «ИА АТБ 2»

ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАВЕРШИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2018 ГОДА
(Все табличные числовые значения выражены в тысячах рублей)

2 Принципы составления финансовой отчетности (продолжение)

(b) Принципы оценки финансовых показателей

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

(с) Функциональная валюта и валюта представления данных финансовой отчетности

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

Российский рубль является также валютой представления данных настоящей финансовой отчетности.

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

(d) Принцип непрерывности деятельности

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

3 Изменения в учетной политике и принципах раскрытия информации

Новые и пересмотренные стандарты и интерпретации, вступившие в силу с 1 января 2018 года

С 1 января 2018 года вступили в силу новые стандарты и интерпретации, а также ряд поправок к МСФО. Компания начала применение этих изменений к МСФО с момента их вступления в действие.

- МСФО (IFRS) 9 "Финансовые инструменты"

- МСФО (IFRS) 15 "Выручка по договорам с клиентами" (и Поправки к МСФО (IFRS) 15)

- Поправки к МСФО (IFRS) 2 "Классификация и оценка операций по выплатам на основе акций"

- МСФО (IAS) 40 «Переводы объектов инвестиционной недвижимости»

- КРМСФО (IFRIC) 22 "Операции в иностранной валюте и предоплата возмещения"

- Поправки к МСФО (IFRS) 4 «Применение МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты» вместе с МСФО (IFRS) 4 «Договоры страхования».

• МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты»

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



3 Изменения в учетной политике и принципах раскрытия информации
(продолжение)

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

Стандарт вводит новые требования в отношении классификации и оценки, а также учета обесценения и хеджирования.

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

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

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

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

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

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

Финансовые активы были проанализированы на прохождения теста SPPI. 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.

3 Изменения в учетной политике и принципах раскрытия информации (продолжение)

- 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.

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 (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.



4 Существенные положения учетной политики

Далее изложены основные принципы учетной политики Компании, использованные при составлении данной финансовой отчетности. Учетная политика применялась Компанией последовательно.

(а) Финансовые активы

Дата признания

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

Классификация и оценка финансовых инструментов

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»).

Долговые инструменты

Долговые инструменты, которые соответствуют следующим условиям, должны оцениваться по амортизированной стоимости

- Тестирование бизнес-модели: Финансовый актив удерживается в рамках бизнес-модели, целью которой является удержание финансовых активов для получения предусмотренных договором денежных потоков (а не для продажи активов до наступления срока их погашения по договору с целью реализации изменений справедливой стоимости).
- Тестирование характеристик денежных потоков: Договорные условия финансового актива.



4 Существенные положения учетной политики (продолжение)

- обуславливают получение в указанные даты денежных потоков, являющихся исключительно платежами в счет основной суммы долга и процентов на непогашенную часть основной суммы долга.

Долговой инструмент, соответствующий условиям тестирования характеристик денежных потоков, должен оцениваться по ССЧПСД, если он удерживается в рамках бизнес-модели, цель которой достигается как путем получения предусмотренных договором денежных потоков, так и путем продажи финансовых активов.

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 будет применяться 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.

Финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости, разделяются на категории:

- *Качественные активы*, не имеющие признаков значительного увеличения кредитного риска с момента первоначального признания и которые не были отнесены к кредитно-обесцененным в момент первоначального признания. По таким инструментам признается доля ожидаемых кредитных убытков, которые возникают вследствие дефолтов, возможных в течение 12 месяцев после отчетной даты;

- *Активы, по которым выявлено значительное увеличение кредитного риска* с момента первоначального признания, но которые не являются кредитно-обесцененными. В отношении таких инструментов создаются резервы под ожидаемые кредитные убытки за весь срок инструмента;

- *Кредитно-обесцененные*, в том числе проблемные и дефолтные активы. Финансовые инструменты оцениваются как обесцененные, когда произошло одно или несколько событий, которые оказывают негативное влияние на предполагаемые будущие денежные потоки этого инструмента (события обесценения). Для финансовых инструментов, которые стали кредитно-обесцененными, признаются ожидаемые кредитные убытки за весь срок.

- *Приобретенные или созданные кредитно-обесцененные активы* Финансовые инструменты, по которым имелись признаки обесценения на момент первоначального признания. По таким активам на отчетную дату признаются только накопленные с момента первоначального признания изменения ожидаемых кредитных убытков за весь срок.

Независимо от способа, с помощью которого оценивается значительное увеличение кредитного риска по финансовому активу с момента первоначального признания, если предусмотренные договором платежи просрочены **более чем на 90 дней**, либо в случае, если расчётная вероятность дефолта превышает пороговую величину, установленную для кредитно-обесцененных активов, применяется опровержимое допущение о том, что кредитный риск по финансовому активу значительно увеличился с момента первоначального признания, при этом актив классифицируется в категорию кредитно-обесцененных активов.



4 Существенные положения учетной политики (продолжение)

Подходы для определения величины ожидаемых кредитных убытков.

В целях определения величины ожидаемых кредитных убытков Компания использует общий подход, применяемый ко всем приобретенным правам (требованиям), удостоверенным залоговыми.

Целью проводимой на отчетную дату оценки является определение вероятностной величины риска наступления дефолта на горизонте 12 месяцев, которая в дальнейшем применяется для определения степени увеличения кредитного риска и оценочного резерва под кредитные убытки.

Классификация финансовых инструментов (для сравнительных данных за 2017 год)
Финансовые инструменты, оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период, представляют собой активы или обязательства, которые:

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

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

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

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

Все производные финансовые инструменты, предназначенные для торговли, имеющие отрицательную справедливую стоимость, а также выпущенные опционные контракты отражаются в финансовой отчетности как финансовые обязательства, предназначенные для торговли.

Займы и дебиторская задолженность представляют собой производные финансовые активы с фиксированными или определенными платежами, не котируемые на активно функционирующем рынке, за исключением тех, которые:



4 Существенные положения учетной политики (продолжение)

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

Инвестиции, удерживаемые до срока погашения, представляют собой непроеизводные финансовые активы с фиксированными или определенными платежами и фиксированным сроком погашения, которые Компания намерена и способна удерживать до наступления срока погашения, за исключением тех, которые:

- ❖ в момент первоначального признания Компания определяет в категорию оцениваемых по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период;
- ❖ Компания определяет в категорию имеющих в наличии для продажи; либо
- ❖ соответствуют определению займов и дебиторской задолженности.

Инвестиции, которые Компания намерена удерживать в течение неопределенного времени, не включаются в данную категорию.

Финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи, представляют собой те финансовые активы, которые определяются в категорию имеющих в наличии для продажи или не подпадают под определение займов и дебиторской задолженности, инвестиций, удерживаемых до срока погашения, или финансовых инструментов, оцениваемых по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период.

Оценка стоимости финансовых инструментов

Финансовый актив или обязательство первоначально оцениваются по справедливой стоимости плюс, в случае финансового актива или обязательства, оцениваемых не по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период, затраты по сделкам, относимые напрямую к приобретению или выпуску финансового актива, или обязательства.

После первоначального признания финансовые активы, включая производные финансовые инструменты, являющиеся активами, оцениваются по их справедливой стоимости, без вычета каких-либо затрат по сделкам, которые могли быть понесены в результате продажи или иного выбытия, за исключением:

- ❖ займов и дебиторской задолженности, которые оцениваются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки;
- ❖ инвестиций, удерживаемых до срока погашения, которые оцениваются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки; и



4 Существенные положения учетной политики (продолжение)

- ❖ инвестиций в долевые инструменты, не имеющие рыночных котировок на активно функционирующем рынке, и справедливую стоимость которых нельзя определить с достаточной степенью уверенности. Подобные инструменты отражаются в финансовой отчетности по фактическим затратам.

Все финансовые обязательства, за исключением финансовых обязательств, оцениваемых по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период, и финансовых обязательств, возникающих, когда перевод финансового актива, отраженного по справедливой стоимости, не отвечает критериям прекращения признания, оцениваются по амортизированной стоимости. Амортизированная стоимость определяется с использованием метода эффективной процентной ставки. Величина премий и дисконтов, а также суммы затрат по сделкам включаются в балансовую стоимость соответствующего инструмента и амортизируются исходя из эффективной процентной ставки данного инструмента.

В случае если оценка, основанная на общедоступных рыночных данных, свидетельствует об увеличении или уменьшении справедливой стоимости актива, или обязательства по отношению к сумме первоначального признания, прибыль или убыток от такого увеличения/уменьшения сразу признается в составе прибылей и убытков. В случае если величина первоначальной прибыли или первоначального убытка оценивается с использованием не только общедоступных рыночных данных, то величина такой прибыли или такого убытка признается в составе доходов или расходов будущих периодов и амортизируется в соответствии с выбранным методом на протяжении всего срока действия актива или обязательства, или признается в момент появления общедоступных рыночных данных или в момент выбытия данного актива или обязательства.

Принцип оценки по справедливой стоимости

Справедливая стоимость финансовых инструментов определяется на основании их рыночных котировок по состоянию на отчетную дату без вычета каких-либо затрат по сделкам. В тех случаях, когда получить рыночные котировки невозможно, справедливая стоимость определяется с помощью методов оценки с максимально возможным использованием информации с рынка. Данные методы оценки включают ссылки на недавние сделки между независимыми друг от друга сторонами, текущую рыночную стоимость подобных финансовых инструментов, метод дисконтирования потоков денежных средств и модели ценообразования опционов, а также прочие методы, используемые участниками рынка для определения стоимости финансового инструмента.

В случае использования методов дисконтирования потоков денежных средств предполагаемые будущие потоки денежных средств определяются на основании наиболее вероятного прогноза руководства, а в качестве ставки дисконтирования используется рыночная ставка по состоянию на отчетную дату по финансовому инструменту с аналогичными условиями. В случае использования ценовых моделей исходные данные определяются на основании рыночных показателей по состоянию на отчетную дату.



4 Существенные положения учетной политики (продолжение)

Справедливая стоимость производных финансовых инструментов, не обращающихся на бирже, определяется как сумма, которую Компания получила бы или заплатила бы при расторжении договора по состоянию на отчетную дату с учетом текущих рыночных условий и кредитоспособности контрагентов по сделке.

Прибыли и убытки, возникающие при последующей оценке

Прибыль или убыток, возникающие при изменении справедливой стоимости финансового актива или обязательства, отражаются следующим образом:

- ❖ прибыль или убыток по финансовому инструменту, классифицированному в категорию оцениваемых по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период, отражается в составе прибылей и убытков;
- ❖ прибыль или убыток по финансовому активу, имеющемуся в наличии для продажи, отражается непосредственно в составе прочей совокупной прибыли (за исключением убытков от обесценения и прибылей или убытков от перевода остатков в иностранной валюте по долговым финансовым инструментам, имеющимся в наличии для продажи) до момента прекращения признания актива, с одновременным отнесением на прибыли и убытки накопленных прибылей или убытков, ранее отражавшихся в составе прочей совокупной прибыли. Процентные доходы по финансовому активу, имеющемуся в наличии для продажи, отражаются в момент возникновения в составе прибыли и рассчитываются с использованием метода эффективной процентной ставки.

По финансовым активам и обязательствам, отраженным по амортизированной стоимости, прибыль или убыток отражается в составе прибылей и убытков в случае прекращения признания или обесценения финансового актива, или обязательства, а также в процессе начисления соответствующей амортизации.

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.

Переклассификация финансовых активов

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

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



4 Существенные положения учетной политики (продолжение)

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

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

Денежные средства и их эквиваленты

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

Заемные средства

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

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

Обесценение активов

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

4 Существенные положения учетной политики (продолжение)

Признаки обесценения могут включать свидетельства того, что заемщик или группа заемщиков имеют существенные финансовые затруднения, нарушают обязательства по выплате процентов или по основной сумме долга, высокую вероятность банкротства или финансовой реорганизации, а также свидетельство, на основании информации с наблюдаемого рынка, снижения ожидаемых будущих потоков денежных средств, например, изменения в уровне просроченных платежей или экономических условиях, которые коррелируют с убытками по активам.

Финансовые активы, отражаемые по амортизированной стоимости

Финансовые активы, отражаемые по амортизированной стоимости, состоят, главным образом, из займов и прочей дебиторской задолженности (далее - «займы и дебиторская задолженность»). Компания первоначально оценивает на индивидуальной основе наличие объективных признаков обесценения для отдельно значимых финансовых активов, или в совокупности для финансовых активов, которые не являются отдельно значимыми. Если Компания решает, что по финансовому активу, оцененному на индивидуальной основе, не существует объективных признаков обесценения, независимо от того, является ли он значимым, Компания включает этот актив в группу финансовых активов с аналогичными характеристиками кредитного риска и оценивает их на предмет обесценения на совокупной основе. Активы, которые оцениваются на предмет обесценения на индивидуальной основе, в отношении которых признаются убытки от обесценения, не должны оцениваться на предмет обесценения на совокупной основе.

В случае наличия объективных свидетельств понесения убытков от обесценения сумма убытка представляет собой разницу между балансовой стоимостью активов и приведенной стоимостью оценочных будущих потоков денежных средств (которая не учитывает будущие ожидаемые убытки по кредитам, которые еще не были понесены). Балансовая стоимость актива снижается за счет использования счета резерва, и сумма убытка признается в отчете о совокупном доходе. Процентные доходы продолжают начисляться по сниженной балансовой стоимости, на основании первоначальной эффективной процентной ставки по активу. Если в следующем году сумма оценочных убытков от обесценения увеличивается или уменьшается в связи с событием, произошедшим после того, как были признаны убытки от обесценения, ранее признанная сумма убытков от обесценения увеличивается или уменьшается посредством корректировки счета резерва.

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

В целях совокупной оценки на наличие признаков обесценения финансовые активы разбиваются на группы на основе внутренней системы кредитных рейтингов, с учетом характеристик кредитного риска.

Будущие денежные потоки по группе финансовых активов, которые оцениваются на предмет обесценения на совокупной основе, определяются на основании исторической информации в отношении убытков по активам, характеристики кредитного риска по которым аналогичны характеристикам по активам группы.



4 Существенные положения учетной политики (продолжение)

Историческая информация по убыткам корректируется на основе текущей информации на наблюдаемом рынке с целью отражения влияния существующих условий, которые не оказывали влияния на те годы, за которые имеется историческая информация по убыткам, и исключения влияния условий за исторический период, которые не существуют в настоящий момент. Методология и допущения, используемые для оценки будущих денежных потоков, регулярно пересматриваются с тем, чтобы сократить расхождения между оценками убытков и фактическими результатами.

В случае если взыскание задолженности по займу невозможно, заем списывается за счет соответствующего резерва под обесценение займов. Такие займы (и любые соответствующие резервы под обесценение займов) списываются после того, как руководство определяет, что взыскание задолженности по займам невозможно и были завершены все необходимые процедуры по взысканию задолженности по займам.

Финансовые инвестиции, удерживаемые до погашения

Компания оценивает на индивидуальной основе наличие объективных признаков обесценения по инвестициям, удерживаемым до погашения. В случае наличия объективных признаков понесения убытков от обесценения сумма этих убытков определяется как разница между балансовой стоимостью актива и приведенной стоимостью ожидаемых будущих денежных потоков. Балансовая стоимость актива уменьшается, и сумма убытков признается в отчете о совокупном доходе.

Если в следующем году сумма ожидаемых убытков от обесценения снижается вследствие события, произошедшего после того, как были признаны убытки от обесценения, то ранее признанные суммы отражаются в отчете о совокупном доходе.

Финансовые инвестиции, имеющиеся в наличии для продажи

На каждую отчетную дату Компания оценивает наличие объективных признаков обесценения по финансовой инвестиции или группе инвестиций, имеющихся в наличии для продажи.

В отношении инвестиций в долевыми инструментами, классифицированных как имеющиеся в наличии для продажи, объективные свидетельства обесценения включают существенное или продолжительное снижение справедливой стоимости инвестиции ниже ее первоначальной стоимости. При наличии признаков обесценения накопленные убытки (определяемые как разница между стоимостью приобретения и текущей справедливой стоимостью, за вычетом убытков от обесценения по инвестициям, ранее признанных в отчете о совокупном доходе) переклассифицируются из прочего совокупного дохода в отчет о совокупном доходе. Убытки от обесценения по инвестициям в долевыми инструментами не восстанавливаются через отчет о совокупном доходе; увеличение справедливой стоимости после обесценения признается в прочем совокупном доходе.

В отношении долговых инструментов, классифицированных как имеющиеся в наличии для продажи, оценка на наличие признаков обесценения производится по тем же принципам, что и для финансовых активов, учитываемых по амортизированной стоимости. Процентные доходы начисляются на основе сниженной балансовой стоимости с использованием процентной ставки, примененной для дисконтирования будущих денежных потоков в целях оценки убытков от обесценения. Процентные доходы отражаются в отчете о совокупном доходе. Если в следующем году справедливая стоимость долгового инструмента увеличивается, и это увеличение объективно связано с событием, произошедшим после того, как убытки от обесценения были признаны в отчете о совокупном доходе, то убытки от обесценения восстанавливаются с отражением дохода в отчете о совокупном доходе.



4 Существенные положения учетной политики (продолжение)

Реструктуризация кредитов

Компания стремится, по мере возможности, вместо обращения взыскания на залог, пересматривать условия по кредитам, например, продлить договорные сроки платежа и согласовывать новые условия кредитования.

Учет подобной реструктуризации производится следующим образом:

- ❖ Если реструктуризация не обусловлена финансовыми трудностями заемщика, Компания использует подход, аналогичный применяемому для прекращения признания финансовых обязательств, описанному ниже;
- ❖ Если реструктуризация обусловлена финансовыми трудностями заемщика и кредит, обеспеченный ипотекой, считается обесцененным после реструктуризации, Компания признает разницу между приведенной стоимостью будущих денежных потоков в соответствии с новыми условиями, дисконтированных с использованием первоначальной эффективной процентной ставки, и балансовой стоимостью до реструктуризации в составе расходов на обесценение в отчетном периоде. Если ипотечный кредит не является обесцененным в результате реструктуризации, Компания пересчитывает эффективную процентную ставку.

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

Обратный выкуп закладных

В соответствии с условиями приобретения ипотечных закладных, если после даты перехода прав по закладной будет установлено, что на дату перехода прав по закладной, приобретенная закладная являлась неприемлемой закладной, Банк-оригинатор обязуется либо:

- (а) выкупить обратно соответствующую неприемлемую закладную у Компании по цене, равной текущему общему балансу по соответствующей закладной на дату такого обратного выкупа, или
- (б) если соответствующие неприемлемые закладные окажутся недействительными или несуществующими при условии, что такие недостатки носят неустранимый характер, Банк-оригинатор должен вернуть Компании покупную цену за вычетом платежей, полученных Компанией по данной закладной на момент возврата покупной цены такой закладной. В этом случае Банк-оригинатор не производит обратного выкупа неприемлемой закладной.

(b) Прекращение признания финансовых активов и обязательств

Финансовые активы

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

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



4 Существенные положения учетной политики (продолжение)

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

Финансовые обязательства

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

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

Налогообложение

Налоговый учет и налогообложение Ипотечного агента для целей исчисления налога на прибыль базируется на требованиях и положениях главы 25 НК РФ.

В соответствии со статьей 251 пунктом 1 подпунктом 29 НК РФ доходы в виде имущества, включая денежные средства и (или) имущественные права, которые получены Ипотечным агентом в связи с осуществлением его уставной деятельности, не облагаются налогом на прибыль.

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.

Акционерный капитал

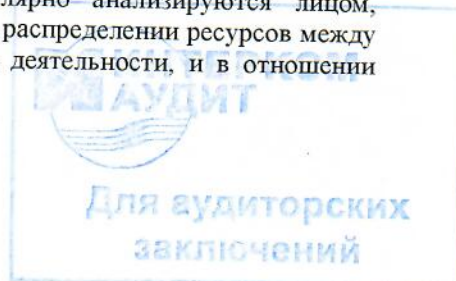
Акционерный капитал состоит из номинальной стоимости выпущенных Компанией полностью оплаченных и зарегистрированных акций.

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.

Отчетность по сегментам

Операционный сегмент представляет собой компонент Компании, который вовлечен в коммерческую деятельность, от которой он получает прибыли, либо несет убытки (включая прибыли и убытки в отношении операций с прочими компонентами Компании), результаты деятельности которого регулярно анализируются лицом, ответственным за принятие операционных решений при распределении ресурсов между сегментами и при оценке финансовых результатов их деятельности, и в отношении которого доступна финансовая информация.



ЗАО «ИА АТБ 2»

ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАВЕРШИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2018 ГОДА
(Все табличные числовые значения выражены в тысячах рублей)

4 Существенные положения учетной политики (продолжение)

Деятельность Компании включает только один отчетный сегмент, так как исключительным предметом деятельности Компании является приобретение требований по кредитам (займам), обеспеченным ипотекой и (или) зкладных.

Представленная финансовая отчетность представляет финансовое положение и результаты деятельности этого отчетного сегмента.

Компания раскрывает географическую информацию по регионам местонахождения имущества, являющегося обеспечением по ипотечному кредиту.

Процентные и комиссионные доходы и расходы

Процентные доходы и процентные расходы отражаются в составе прибылей и убытков с использованием метода эффективной процентной ставки.

Комиссионные доходы и расходы признаются на момент оказания соответствующей услуги.

Операции в иностранной валюте

Операции в иностранной валюте переводятся в функциональную валюту по валютному курсу, действовавшему на дату совершения операции. Монетарные активы и обязательства, выраженные в иностранных валютах, по состоянию на отчетную дату, переводятся в функциональную валюту по валютному курсу, действовавшему на отчетную дату. Доходы и расходы, возникающие при пересчете операций в иностранных валютах, отражаются в отчете о совокупном доходе. Немонетарные статьи, отражаемые по фактической стоимости в иностранной валюте, пересчитываются по обменному курсу, действующему на дату операции. Немонетарные статьи, отражаемые по справедливой стоимости в иностранной валюте, пересчитываются по обменному курсу, действующему на дату определения справедливой стоимости. Курсовые разницы, возникающие при пересчете, отражаются в составе прибылей и убытков, за исключением разницы, возникающей при пересчете инвестиций в капитал, имеющих в наличии для продажи.

Разница между договорным обменным курсом по операции в иностранной валюте и официальным курсом Банка России 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 69,4706 рублей за 1 доллар США и 79,4605 рублей за 1 евро (31 декабря 2017 г.: 57,6002 рублей за доллар США и 68,8668 рублей за 1 евро).

5 Существенные учетные суждения, оценочные значения и допущения

Использование оценок и суждений

Руководство использует ряд оценок и предположений в отношении представления активов и обязательств, и раскрытия условных активов, и обязательств при подготовке данной 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.

Ниже представлены 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:

5 Существенные учетные суждения, оценочные значения и допущения (продолжение)

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

При оценке ожидаемых кредитных убытков Компания применяет суждения, такие как:

- определение критериев значительного увеличения кредитного риска,
- оценка вероятности дефолта,
- оценка будущих денежных потоков, в том числе от реализации обеспечения,
- оценка влияния макроэкономических параметров.

При оценке ожидаемых кредитных убытков прав (требований) Компания также анализирует влияние следующих факторов:

- объем возникающих просрочек платежей по правам (требованиям) и объем совершаемых Сервисным агентом обратных выкупов таких закладных;
- наличие страхования предмета ипотеки (залога) по правам (требованиям);
- соотношение задолженности и стоимости обеспечения (залога) по правам (требованиям).

Подходы к оценке ожидаемых кредитных убытков описаны в Примечании 4 Существенные положения учетной политики и Примечании 20 Управление финансовыми рисками.

Справедливая стоимость финансовых инструментов

Если справедливая стоимость финансовых активов и финансовых обязательств, отраженная в отчете о финансовом положении, не может быть определена на основании цен на активном рынке, она определяется с использованием различных моделей оценок, включающих математические модели. Исходные данные для таких моделей определяются на основании наблюдаемого рынка, если такое возможно; в противном случае, для определения справедливой стоимости необходимо применять суждение.

Резерв под обесценение закладных (для сравнительных данных за 2017 год)

Компания регулярно проводит анализ займов 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 аналогичным образом 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 в составе группы. Руководство использует оценки, основанные на исторических данных о структуре убытков в отношении активов с аналогичными характеристиками кредитного риска и объективными признаками обесценения по группам кредитов и дебиторской задолженности. Исходя из имеющегося опыта, Компания использует свое субъективное суждение при корректировке наблюдаемых данных применительно к группе займов и дебиторской задолженности для отражения текущих обстоятельств.



ЗАО «ИА АТБ 2»
ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАВЕРШИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2018 ГОДА
(Все табличные числовые значения выражены в тысячах рублей)

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

Компания не применяла досрочно какие-либо другие стандарты, интерпретации или поправки, которые были выпущены, но еще не вступили в силу.

Ниже приводятся стандарты и разъяснения, которые были выпущены, но еще не вступили в силу на дату выпуска финансовой отчетности Компании. Компания намерена применить эти стандарты с даты их вступления в силу.

• **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.

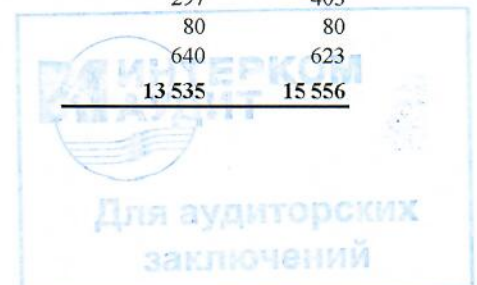
Компания считает, что вступление в силу МСФО 16 не окажет влияния на финансовую отчетность, так как Компания не имеет договоров аренды, в которых бы она выступала, как в качестве арендодателя, так и арендатора.

Также опубликованы другие изменения к МСФО, а также поправки к Концептуальным основам финансовой отчетности, которые вступают в силу для годовых периодов, начинающихся с 1 января 2019 года или позже. Компания еще не анализировала вероятное влияние этих изменений на ее финансовое положение и результаты деятельности.

7 Комиссионные расходы

Комиссионные расходы включают следующие статьи:

	за год, завершив шийся 31.12.2018г. 000'RUR	за год, завершив шийся 31.12.2017г. 000'RUR
Комиссионные расходы		
Услуги сервисного агента	7 676	10 074
Услуги рейтингового агентства	2 276	2 141
Услуги депозитария	2 188	1 857
Услуги расчетного агента	378	378
Услуги резервного сервисного агента	297	403
Услуги биржи	80	80
Прочие расходы	640	623
Итого:	13 535	15 556



ЗАО «ИА АТБ 2»
ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАВЕРШИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2018 ГОДА
(Все табличные числовые значения выражены в тысячах рублей)

8 Прочие доходы

Прочие доходы включают следующие статьи:

	за год, завершив шийся 31.12.2018г. 000'RUR	за год, завершив шийся 31.12.2017г. 000'RUR
Прочие доходы		
Штрафы, пени и неустойки по закладным полученные	1 607	1 019
Прибыль от курсовой разницы	(8)	(17)
Итого:	1 599	1 002

9 Общехозяйственные и административные расходы

Общие и административные расходы включают следующие статьи:

	за год, завершив шийся 31.12.2018г. 000'RUR	за год, завершив шийся 31.12.2017г. 000'RUR
Общехозяйственные и административные расходы		
Бухгалтерский учет и аудит	3 328	3 305
Расходы по внешнему управлению, управленческие расходы	2 872	2 623
Банковские услуги, расчетно-кассовое обслуживание	87	80
Коммуникационные и прочие услуги	10	20
Прочие расходы	47	44
Итого:	6 344	6 072

10 Денежные средства и их эквиваленты

Денежные средства и их эквиваленты составляют:

	На 31 декабря 2018 года 000'RUR	На 31 декабря 2017 года 000'RUR
Денежные средства и их эквиваленты		
Денежные средства на банковских счетах	120 662	170 233
Итого	120 662	170 233

Данные о движении денежных средств за отчетные периоды, завершившиеся 31.12.2018 г. и 31.12.2017 г., классифицированные по операционной (с использованием *прямого метода*), инвестиционной и финансовой деятельности представлены в Отчете о движении денежных средств. По состоянию на 31 декабря 2018 года Компания оценила кредитный риск в отношении денежных средств и их эквивалентов как низкий. Рассчитанная вероятность дефолта по данным активам стремится к нулю, поэтому резерв под ожидаемые кредитные убытки не создавался.

11 Средства в кредитных учреждениях

Средства в кредитных учреждениях включают следующие статьи:



ЗАО «ИА АТБ 2»
ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАВЕРШИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2018 ГОДА
(Все табличные числовые значения выражены в тысячах рублей)

11 Средства в кредитных учреждениях (продолжение)

	На 31 декабря 2018 года 000'RUR	На 31 декабря 2017 года 000'RUR
Средства в кредитных учреждениях		
Средства с ограниченным правом использования	103 249	103 818
Итого	103 249	103 818

Средства с ограниченным правом использования в размере 103 249 тыс. рублей (в 2017 году: 103 818 тыс. рублей) представлены остатками на корреспондентских счетах в банке ПАО "РОСБАНК", и являются обеспечением в рамках сделок российской секьюритизации ипотечных кредитов.

По состоянию на 31 декабря 2018 года Компания оценила кредитный риск в отношении средств с ограниченным правом использования как низкий. Рассчитанная вероятность дефолта по данным активам стремится к нулю, поэтому резерв под ожидаемые кредитные убытки не создавался.

Средства с ограниченным правом использования являются резервом специального назначения, который был сформирован на дату начала размещения облигаций в размере 2,5% от совокупной номинальной стоимости облигаций класса «А» и облигаций класса «Б» на дату начала размещения облигаций.

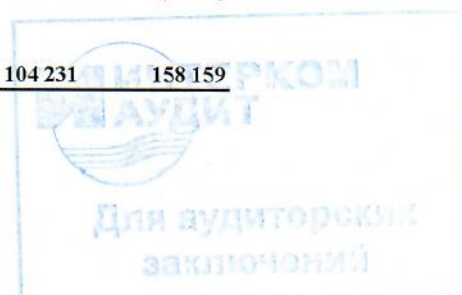
Основными целями использования резерва специального назначения являются:

- ❖ выплата процентного (купонного) дохода по облигациям класса «А» и/или минимального процентного (купонного) дохода по облигациям класса «Б»;
- ❖ оплата расходов Компании, предусмотренных решением о выпуске ценных бумаг.

12 Закладные

Закладные по ипотечным кредитам включают в себя следующие позиции:

	На 31 декабря 2018 года 000'RUR	На 31 декабря 2017 года 000'RUR
Закладные		
Закладные со сроком погашения более 12 месяцев	932 440	1 300 293
Резерв под ожидаемые кредитные убытки (обесценение)	-	(51 130)
Итого закладных со сроком погашения более 12 месяцев	932 440	1 249 163
Закладные со сроком погашения менее 12 месяцев	104 231	160 954
Резерв под под ожидаемые кредитные убытки (обесценение)	-	(2 795)
Итого закладных со сроком погашения менее 12 месяцев	104 231	158 159



ЗАО «НА АТБ 2»
ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАВЕРШИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2018 ГОДА
(Все табличные числовые значения выражены в тысячах рублей)

12 Закладные (продолжение)

Обесценение закладных

Общий объем портфеля закладных Компании по состоянию на 31 декабря 2018 года составляет 1 005 штук (2017 год – 1 304 штук).

По состоянию на 31 декабря 2018 г. портфель закладных Компании содержал 24 закладных с задержкой уплаты аннуитетных платежей более 90 дней (2017 год – 24 закладных).

В соответствии с МСФО (IFRS) 9, при подготовке настоящей финансовой отчетности, в связи с введением новой, ориентированной на будущее, модели «ожидаемых кредитных убытков», Компанией проанализировано влияние следующих факторов на обесценение прав (требований):

- объем возникающих просрочек платежей по правам (требованиям) и объем совершаемых Сервисным агентом обратных выкупов таких закладных;
- наличие страхования предмета ипотеки (залога) по правам (требованиям);
- соотношение ОСЗ и стоимости обеспечения (залога) по правам (требованиям).

По итогам анализа, проведенного на основании данных Компании за 2018г. резерв под ожидаемые кредитные убытки по закладным не создавался.

В таблице ниже представлена информация о движении резерва под обесценение по закладным:

	На 31 декабря 2018 года 000'RUR	На 31 декабря 2017 года 000'RUR
Общая сумма резерва на начало года	(53 925)	(44 365)
Восстановление (создание) резерва за год	53 925	(9 560)
Общая сумма резерва на конец года	-	(53 925)

Концентрация закладных

По состоянию на 31 декабря 2018 и 31 декабря 2017 года Компания не имела заемщиков или групп связанных заемщиков, задолженность которых превышала бы 10% от совокупной задолженности по закладным.

Закладные, обремененные залогом

По состоянию на 31 декабря 2018 г. общая стоимость закладных, служащих обеспечением по ипотечным ценным бумагам, которые были выпущены Компанией составила 1 036 671 тыс. рублей (2017 год – 1 461 247 тыс. рублей).



ЗАО «НА АТБ 2»
ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАВЕРШИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2018 ГОДА
(Все табличные числовые значения выражены в тысячах рублей)

13 Прочие оборотные активы

Прочие оборотные активы содержат следующие статьи:

	На 31 декабря 2018 года 000'RUR	На 31 декабря 2017 года 000'RUR
Прочие оборотные активы		
Дебиторская задолженность	379	264
Итого	<u>379</u>	<u>264</u>

14 Акционерный капитал

(a) Акционерный капитал

Размер объявленного номинального уставного капитала Компании в соответствии с учредительными документами составляет 10 000 (Десять) тысяч рублей.

Акционерный капитал разделен на обыкновенные акции в количестве 10 000 штук номинальной стоимостью 1 (один) рубль каждая.

Акционерный капитал Общества оплачен в размере 100%.

Каждая обыкновенная акция общества предоставляет акционеру - её владельцу одинаковый объем прав. Каждый акционер - владелец обыкновенных акций Компании имеет право участвовать в общем собрании акционеров общества в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации; получать дивиденды в порядке, предусмотренном действующим законодательством и Уставом, в случае их объявления Компанией; получать часть имущества общества в случае его ликвидации.

(b) Выкупленные собственные акции

Собственные акции, выкупленные у акционеров, отражаются как уменьшение акционерного капитала в размере выплаченной за них суммы, включающей затраты, прямо относимые на операцию.

На 31 декабря 2018 и 31 декабря 2017 годов в собственном владении Компании не имелось обыкновенных акций, выкупленных у акционеров.

(c) Список акционеров

Закрытое акционерное общество «Ипотечный агент АТБ 2» является компанией со 100% иностранными инвестициями. Акционерный капитал Компании составляет 10 000 рублей и разделен на 10 000 обыкновенных именных акций с номинальной стоимостью 1 рубль каждая. 5 000 штук указанных акций принадлежат Учредителю I Штихтинг Азиатско-Тихоокеанский Банк Могидж 3 (Stichting Asian-Pasific Bank Mortgage 3), фонду, учрежденному в соответствии с законодательством королевства Нидерландов, 5 000 штук указанных акций принадлежат Учредителю II Штихтинг Азиатско-Тихоокеанский Банк Могидж 4 (Stichting Asian-Pasific Bank Mortgage 4), фонду, учрежденному в соответствии с законодательством Королевства Нидерландов.



ЗАО «ИА АТБ 2»
ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАВЕРШИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2018 ГОДА
(Все табличные числовые значения выражены в тысячах рублей)

14 Акционерный капитал (продолжение)

(d) Управление капиталом

Отношение собственных средств Компании к величине активов представлено в следующей таблице:

	На 31 декабря 2018 года 000'RUR	На 31 декабря 2017 года 000'RUR
Акционерный капитал, тыс.руб.	10	10
Резервный капитал, тыс. руб.	1	1
Нераспределенная прибыль, тыс.руб.	431 565	447 442
Итого собственных средств	431 576	447 453
Итого активов	1 260 961	1 681 637

15 Резервный капитал

По состоянию на 31.12.2018 и на 31.12.2017 годов в составе собственных средств Компании отражен резервный капитал, сформированный по решению акционеров 16 мая 2014 года, в размере 5 процентов от Уставного капитала Компании на сумму 500 рублей.

16 Облигации выпущенные

(a) Облигации класса «А»

Государственный регистрационный номер выпуска ценных бумаг и дата государственной регистрации: 4-02-81584-Н от 22 января 2014 года.

Неконвертируемые документарные процентные жилищные облигации с ипотечным покрытием на предъявителя с обязательным централизованным хранением класса «А», номинальной стоимостью 1 000 (одна тысяча) рублей каждая со сроком погашения 01 октября 2046 года, размещаемые по открытой подписке, обязательства по которым исполняются преимущественно перед обязательствами Закрытого акционерного общества «Ипотечный агент АТБ 2» по жилищным облигациям с ипотечным покрытием класса «Б»

(b) Облигации класса «Б»

Государственный регистрационный номер выпуска ценных бумаг и дата государственной регистрации: 4-01-81584-Н от 22 января 2014 года.

Неконвертируемые документарные процентные жилищные облигации с ипотечным покрытием на предъявителя с обязательным централизованным хранением класса «Б», номинальной стоимостью 1 000 (одна тысяча) рублей каждая со сроком погашения 01 октября 2046 года, обязательства по которым исполняются после надлежащего исполнения обязательств ЗАО «ИА АТБ 2» по жилищным облигациям с ипотечным покрытием класса «А».

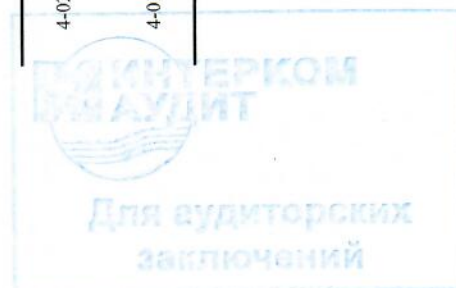


ЗАО «ИА АТБ 2»
ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАВЕРШИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2017 ГОДА
(Все табличные числовые значения выражены в тысячах рублей)

16 Облигации выпущенные (продолжение)

на 31 декабря 2018							
Номер выпуска	Срок погашения	Ставка купона и период купона	Эффективная процентная ставка	Номинал 000'RUR	Балансовая стоимость 000'RUR	Закладные, обремененные залогом 000'RUR	Резерв под обесценение закладных, обремененных залогом 000'RUR
4-02-81584-H	01.10.2046	9,00%, период в три календарных месяца	12,65%	1 748 218	519 794	-	-
4-01-81584-H	01.10.2046	не определен, период в три календарных месяца	15,65%	486 357 2 234 575	307 155 826 949	- 1 036 671	- 0

на 31 декабря 2017							
Номер выпуска	Срок погашения	Ставка купона и период купона	Эффективная процентная ставка	Номинал 000'RUR	Балансовая стоимость 000'RUR	Закладные, обремененные залогом 000'RUR	Резерв под обесценение закладных, обремененных залогом 000'RUR
4-02-81584-H	01.10.2046	9,00%, период в три календарных месяца	12,65%	1 748 218	972 145	-	-
4-01-81584-H	01.10.2046	не определен, период в три календарных месяца	15,65%	486 357 2 234 575	258 931 1 231 076	- 1 461 247	- 53 925



ЗАО «ИА АТБ 2»
ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАВЕРШИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2018 ГОДА
(Все табличные числовые значения выражены в тысячах рублей)

17 Прочие краткосрочные обязательства

Прочие краткосрочные обязательства содержат следующие статьи:

	На 31 декабря 2018 года 000'RUR	На 31 декабря 2017 года 000'RUR
Прочие краткосрочные обязательства		
Кредиторская задолженность	2 436	3 108

18 Операции со связанными сторонами

Список основных связанных сторон по отношению к Компании приведен ниже:

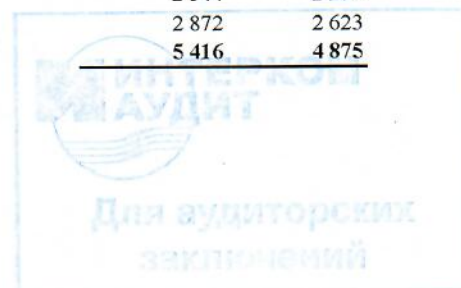
- ООО «ТМФ РУС» - является единоличным исполнительным органом Общества на основании договора с Компанией о передаче полномочий единоличного исполнительного органа Компании от 07 октября 2013 года.
- ООО «РМА Сервис» - является специализированной организацией по оказанию услуг ведения бухгалтерского и налогового учета на основании договора с Компанией об оказании услуг по ведению бухгалтерского и налогового учета от 07 октября 2013 года. ООО «РМА Сервис» принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Компания, и является аффилированным лицом.
- Штихтинг Азиатско-Тихоокеанский Банк Могидж 3 является учредителем Компании, которому принадлежит 50% Уставного капитала.
- Штихтинг Азиатско-Тихоокеанский Банк Могидж 4 является учредителем Компании, которому принадлежит 50% Уставного капитала.

Статьи отчета о финансовом положении Компании по состоянию на 31 декабря 2018 и 31 декабря 2017 годов, сложившиеся в результате операций со связанными сторонами, выглядят следующим образом:

	На 31 декабря 2018 года 000'RUR	На 31 декабря 2017 года 000'RUR
Краткосрочные обязательства		
Прочие краткосрочные обязательства	57	30

Статьи доходов и расходов Отчета о совокупном доходе за 2018 и 2017 годы по операциям со связанными сторонами представлены в таблице ниже:

	за год, завершив шийся 31.12.2018г. 000'RUR	за год, завершив шийся 31.12.2017г. 000'RUR
Бухгалтерский учет	2 544	2 252
Расходы по внешнему управлению, управленческие расходы	2 872	2 623
Итого расходов	5 416	4 875



ЗАО «НА АТБ 2»
ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАВЕРШИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2018 ГОДА
(Все табличные числовые значения выражены в тысячах рублей)

19 Сегментный анализ

a) Операционный сегмент

Компания является специализированной коммерческой организацией (ипотечным агентом), исключительным предметом деятельности которой является приобретение требований по кредитам (займам), обеспеченным ипотекой, и (или) залладных и которой представлено право осуществлять эмиссию облигаций с ипотечным покрытием.

В связи с отсутствием других видов деятельности настоящая финансовая отчетность Компании представляет собой отчетность по единичному операционному сегменту.

b) Географический сегмент

В таблице ниже представлены активы Компании в разрезе географических сегментов:

Активы сегмента	Прим.	На 31 декабря 2018 года 000'RUR	На 31 декабря 2017 года 000'RUR
<i>Залладные (географическое распределение кредитов)</i>			
Республика Саха (Якутия)		163 838	196 246
Иркутская область		101 003	151 376
Хабаровский край		75 567	132 722
Амурская область		88 548	161 791
Приморский край		72 834	137 758
Камчатский край		78 689	108 725
Красноярский край		72 159	122 456
Свердловская область		78 323	108 775
Республика Хакасия		54 747	72 996
Магаданская область		51 611	100 956
Забайкальский край		44 121	91 245
Республика Бурятия		39 609	70 101
Москва		26 897	49 529
Кемеровская область		42 221	62 699
Прочие		46 505	53 357
<i>Резерв на обесценение</i>		-	(53 925)
Итого		1 036 671	1 407 322



ЗАО «ИА АТБ 2»
ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАВЕРШИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2018 ГОДА
(Все табличные числовые значения выражены в тысячах рублей)

19 Сегментный анализ (продолжение)

В таблице ниже представлены статьи отчета о совокупном доходе в разрезе географических сегментов:

Прим.	за год, завершив шийся 31.12.2018г. 000'RUR	за год, завершив шийся 31.12.2017г. 000'RUR
Процентные доходы по закладным:		
Республика Саха (Якутия)	22 303	26 948
Иркутская область	17 417	21 044
Хабаровский край	15 552	18 791
Амурская область	14 103	17 041
Камчатский край	13 055	15 774
Приморский край	12 264	14 818
Красноярский край	11 391	13 764
Свердловская область	10 425	12 596
Республика Хакасия	9 039	10 922
Магаданская область	7 930	9 582
Забайкальский край	7 793	9 416
Республика Бурятия	6 183	7 471
Москва	5 394	6 517
Кемеровская область	5 107	6 171
Прочие	10 852	13 113
	168 808	203 966

20 Управление финансовыми рисками

Управление рисками является существенным элементом финансовой и операционной деятельности Компании.

Основными видами рисков, которые принимает на себя Компания, являются кредитный риск, рыночный риск, риск ликвидности и операционный риск.

Структура управления рисками

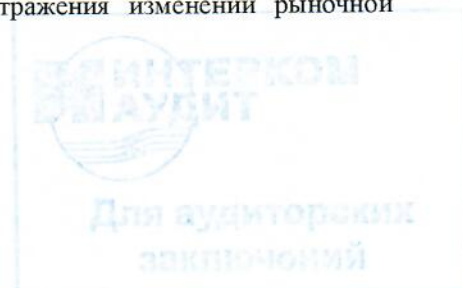
Внутренний аудит

Внутренний контроль за финансово-хозяйственной деятельностью Компании осуществляет ревизор Компании. Служба внутреннего аудита в организационной структуре Компании отсутствует.

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.



20 Управление финансовыми рисками (продолжение)

Кредитный риск

Кредитный риск — это риск финансовых потерь, возникающих в результате неисполнения обязательств заемщиком и обращения взыскания по закладным.

Компания приобретает закладные по кредитам, предоставленным для приобретения и строительства жилой недвижимости, которые удовлетворяют установленным требованиям. Все закладные обеспечены залогом жилой недвижимости. Стоимость обеспечения подтверждается независимой оценкой, проводимой лицензированным независимым оценщиком. Требования к приобретаемым закладным также 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.

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.

Максимальная подверженность кредитному риску по финансовым активам равна балансовой стоимости финансовых активов Компании и составляет на 31.12.2018 г. 1 260 961 тыс. руб. (на 31.12.2017 г. — 1 681 637 тыс. руб.).

Риск ликвидности

Риск ликвидности — это риск того, что Компания не сможет выполнить свои обязательства по выплатам при наступлении срока их погашения в обычных или непредвиденных условиях.

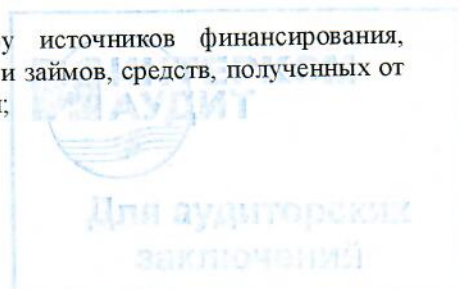
Риск ликвидности возникает в случае несоответствия сроков погашения активов и обязательств. Компания поддерживает необходимый уровень ликвидности с целью обеспечения постоянного наличия денежных средств, необходимых для выполнения всех обязательств по мере наступления сроков их погашения.

Руководство также осуществляет управление активами, учитывая ликвидность, и ежедневный мониторинг будущих денежных потоков и ликвидности.

Компания стремится активно поддерживать диверсифицированную и стабильную структуру источников финансирования, состоящую из выпущенных долговых ценных бумаг, долгосрочных и краткосрочных кредитов банков, средств, полученных от продажи пулов закладных, операций секьюритизации для того, чтобы Компания была способна оперативно и без резких колебаний реагировать на непредвиденные требования в отношении ликвидности.

Для управления риском ликвидности Компания предпринимает следующие действия:

- осуществляет мониторинг экономических, политических и других факторов, влияющих на ликвидность;
- поддерживает диверсифицированную структуру источников финансирования, состоящую из выпущенных облигаций, кредитов и займов, средств, полученных от продажи закладных, операций по секьюритизации;



20 Управление финансовыми рисками (продолжение)

- прогнозирует способность Компании удовлетворить потребности в ликвидных средствах;
- осуществляет финансовое планирование и моделирование параметров облигаций с учетом прогнозируемых денежных потоков для различных вариантов развития макроэкономической ситуации;
- поддерживает портфель высоколиквидных активов;
- осуществляет непрерывный мониторинг текущих поступлений и обязательств, не допуская снижения коэффициентов первичной (исполнение безусловных обязательств) и вторичной (исполнение безусловных и условных обязательств) ликвидности ниже 1 и 0,8 соответственно на ближайшие 6 месяцев;
- формирует фонд погашения обязательств за счет ежемесячных отчислений из средств аннуитетных поступлений.

Для целей прогнозирования потоков денежных средств Компания использует модель среднесрочного планирования потоков денежных средств. При этом Компания использует различные сценарии. Модель включает в себя прогнозирование ожидаемых потоков денежных средств от закладных, выпуска и погашения долговых обязательств, и прочих операций. Модель использует историческую информацию о портфеле закладных, статистическую информацию Росстата и информацию из прочих имеющихся источников информации.

Компания стремится привязывать сроки погашения обязательств к срокам погашения активов. Увеличение уровня досрочных погашений по закладным вследствие роста реальных доходов заемщиков или снижения уровня рыночных процентных ставок может увеличить разрыв между сроками погашения активов и обязательств.

Компания учитывает средний срок жизни закладных при выпуске облигаций. Облигации с ипотечным покрытием подлежат погашению по мере оплаты по закладным и могут быть погашены досрочно в случае досрочного погашения закладных, заложенных в качестве обеспечения по данным облигациям.

Следующая далее таблица показывает распределение недисконтированных потоков денежных средств по финансовым активам и обязательствам по наиболее ранней из установленных в договоре дат наступления срока погашения. Суммарные величины (поступления) выбытия потоков денежных средств, указанные в таблице, представляют собой договорные недисконтированные потоки денежных средств по финансовым активам или обязательствам. Фактическое движение потоков денежных средств по данным финансовым активам и обязательствам может сильно отличаться от представленного ниже анализа.



ЗАО «ИА АТБ 2»
ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАВЕРШИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2018 ГОДА
(Все табличные числовые значения выражены в тысячах рублей)

20 Управление финансовыми рисками (продолжение)

Позиция Компании по недисконтированным потокам денежных средств по состоянию на 31 декабря 2018 г. может быть представлена следующим образом:

	От 1 до 3 месяцев 000'RUR	От 3 месяцев до 1 года 000'RUR	От 1 года до 5 лет 000'RUR	От 5 лет до 10 лет 000'RUR	От 10 до 15 лет 000'RUR	Свыше 15 лет 000'RUR	Просроченные и ожидаемые потоки в части погашения основного долга по просроченным активам		Суммарная величина притока/оттока денежных средств 000'RUR	Балансовая стоимость 000'RUR
							000'RUR	000'RUR		
Активы										
Денежные средства и их эквиваленты	120 662	-	-	-	-	-	-	120 662	-	120 662
Средства в кредитных учреждениях	568	-	-	102 681	-	-	-	103 249	-	103 249
Закладные	55 764	165 722	745 432	536 502	267 596	142 836	-	1 913 852	-	1 036 671
Прочие активы	379	-	-	-	-	-	-	379	-	379
Итого активы	177 373	165 722	745 432	639 183	267 596	142 836	-	2 138 142	-	1 260 961
Обязательства										
Облигации выпущенные	103 539	159 182	271 521	486 357	-	-	-	1 020 599	-	826 949
Кредиты банков	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочие обязательства	-	2 436	-	-	-	-	-	2 436	-	2 436
Итого обязательства	103 539	161 618	271 521	486 357	-	-	-	1 023 035	-	829 385
Чистая позиция	73 834	4 104	473 911	152 826	267 596	142 836	-	1 115 107	-	431 576



ЗАО «ИА АТБ 2»
ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАВЕРШИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2018 ГОДА
(Все табличные числовые значения выражены в тысячах рублей)

20 Управление финансовыми рисками (продолжение)

Позиция Компании по недисконтированным потокам денежных средств по состоянию на 31 декабря 2017 г. может быть представлена следующим образом:

	Просроченные и ожидаемые потоки в части погашения основного долга										Суммарная величина притока/оттока денежных средств 000'RUR	Балансовая стоимость 000'RUR
	От 1 до 3 месяцев 000'RUR	От 3 месяцев до 1 года 000'RUR	От 1 года до 5 лет 000'RUR	От 5 лет до 10 лет 000'RUR	От 10 до 15 лет 000'RUR	Свыше 15 лет 000'RUR	по просроченным активам 000'RUR	погашения основного долга	притока/оттока денежных средств 000'RUR			
Активы												
Денежные средства и их эквиваленты	170 233	-	-	-	-	-	-	-	-	170 233	170 233	170 233
Средства в кредитных учреждениях	793	-	-	103 025	-	-	-	-	-	103 818	103 818	103 818
Закладные	70 485	216 517	1 024 691	734 976	398 457	222 058	53 925	-	-	2 721 109	2 721 109	1 407 322
Прочие активы	264	-	-	-	-	-	-	-	-	264	264	264
Итого активы	241 775	216 517	1 024 691	838 001	398 457	222 058	53 925			2 995 424	1 681 637	
Обязательства												
Облигации выпущенные	177 893	130 937	612 463	588 659	-	-	-	-	-	1 509 953	1 509 953	1 231 076
Кредиты банков	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочие обязательства	-	3 108	-	-	-	-	-	-	-	3 108	3 108	3 108
Итого обязательства	177 893	134 045	612 463	588 659	-	-	-	-	-	1 513 061	1 234 184	
Чистая позиция	63 882	82 472	412 228	249 342	398 457	222 058	53 925			1 482 363	447 453	



20 Управление финансовыми рисками (продолжение)

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. Рыночный риск возникает в отношении открытых позиций по процентным, валютным и долевым финансовым инструментам, подверженным влиянию общих и специфических изменений на рынке и изменений уровня волатильности рыночных цен. Компания анализирует только риск по неторговому портфелю. Риск по неторговым позициям управляется и контролируется с использованием анализа чувствительности. Компания не имеет значительных концентраций рыночного риска.

Задачей управления рыночным риском является управление и контроль за тем, чтобы подверженность рыночному риску не выходила за рамки приемлемых параметров, при этом обеспечивая оптимизацию доходности, получаемой за принятый риск.

Риск изменения процентной ставки

Компания не несет на себе существенных рисков, связанных с изменением процентных ставок, и рисков досрочного погашения.
Хеджирование рисков Компания не производит.

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 закладных и величину чистого процентного дохода. Моделирование сценариев досрочных погашений является одной из основных функций управления рисками.

На основании проведенного анализа сроков погашения закладных по ипотечным кредитам Компания выявила, что в течение 2018 года соответственно 19,15% указанных финансовых инструментов были погашены до наступления срока погашения, включая частичное и полное досрочное погашения (за 2017 год – 14,68%).

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).

20 Управление финансовыми рисками (продолжение)

Валютный риск

В основном, активы и обязательства, доходы и расходы Компании выражены в российских рублях.

Соответственно, руководство полагает, что по состоянию на 31 декабря 2018 г., 31 декабря 2017 г. валютный риск, связанный с изменением обменных курсов иностранных валют, у Компании может быть оценен как отсутствующий.

Операционный риск

Операционный риск – это риск потерь, возникающих из-за мошенничества, превышения полномочий, ошибок, упущений, неэффективности или системных сбоев. Данный риск относится ко всем направлениям деятельности Компании и присутствует в деятельности всех компаний.

Операционный риск включает в себя правовой риск.

Цель Компании по управлению операционным риском – соблюдать баланс между возможными финансовыми потерями, потенциальным ущербом для репутации Компании и общей операционной эффективностью.

21 Договорные и условные обязательства

С переходом прав на облигации, обеспеченные ипотечными закладными, к новым владельцам (приобретателям) переходят все права, вытекающие из залога ипотечного покрытия. Передача прав, возникших из залога ипотечного покрытия, без передачи прав на облигацию является недействительной.

Ипотечное покрытие по выпущенным облигациям Компании на 31 декабря 2018 составляет 1 433 515 тыс. рублей, в том числе:

- остаток денежных средств на счете ипотечного покрытия (резерва специального назначения) в размере 103 249 тыс. рублей;
- требования, обеспеченные ипотекой, удостоверенные закладными в размере 1 330 266 тыс. рублей.

Ипотечное покрытие по выпущенным облигациям Компании на 31 декабря 2017 составляет 2 175 257 тыс. рублей, в том числе:

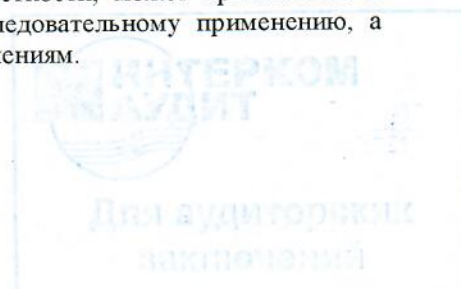
- остаток денежных средств на счете ипотечного покрытия (резерва специального назначения) в размере 103 818 тыс. рублей;
- требования, обеспеченные ипотекой, удостоверенные закладными в размере 2 071 439 тыс. рублей.

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.

Условные налоговые обязательства

Существенная часть деятельности Компании осуществляется в России. Ряд положений действующего в настоящий момент российского налогового, валютного и таможенного законодательства сформулирован недостаточно четко и однозначно, что зачастую приводит к их различному толкованию (которое, в частности, может применяться к правоотношениям в прошлом), выборочному и непоследовательному применению, а также частым и в ряде случаев малопредсказуемым изменениям.



21 Договорные и условные обязательства (продолжение)

В этой связи интерпретация данного законодательства руководством Компании применительно к операциям и деятельности Компании может быть оспорена соответствующими региональными или федеральными органами в любой момент в будущем. Недавние события, произошедшие в Российской Федерации, показывают, что на практике налоговые органы могут занимать более жесткую позицию при интерпретации и применении тех или иных норм данного законодательства, проведении налоговых проверок и предъявлении дополнительных налоговых требований.

Как следствие, налоговые органы могут предъявить претензии по тем сделкам и операциям Компании, которые не оспаривались в прошлом. В результате, соответствующими органами могут быть начислены значительные дополнительные налоги, пени и штрафы.

Выездные проверки правильности исчисления и уплаты налогов налогоплательщиками, проводимые налоговыми органами, могут охватывать три календарных года деятельности, непосредственно предшествующих году принятия налоговыми органами решения о проведении налоговой проверки. В определенных обстоятельствах проверке могут быть подвергнуты и более ранние периоды.

22 Справедливая стоимость финансовых инструментов

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

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

В следующей таблице представлен анализ финансовых инструментов, представленных в отчетности по справедливой стоимости, в разрезе уровней иерархии источников справедливой стоимости:

31 декабря 2018	Уровень 1 000'RUR	Уровень 2 000'RUR	Уровень 3 000'RUR	Итого 000'RUR
Активы, справедливая стоимость которых раскрывается				
Денежные средства и их эквиваленты	-	-	120 662	120 662
Средства в кредитных учреждениях	-	-	103 249	103 249
Закладные	-	-	1 036 671	1 036 671
Итого активы	-	-	1 260 582	1 260 582
Обязательства, справедливая стоимость которых раскрывается				
Облигации выпущенные	-	-	826 949	826 949
Итого обязательства	-	-	826 949	826 949

ЗАО «ИА АТБ 2»
ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАВЕРШИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2018 ГОДА
(Все табличные числовые значения выражены в тысячах рублей)

22 Справедливая стоимость финансовых инструментов (продолжение)

<i>31 декабря 2017</i>	Уровень 1 000'RUR	Уровень 2 000'RUR	Уровень 3 000'RUR	Итого 000'RUR
Активы, справедливая стоимость которых раскрывается				
Денежные средства и их эквиваленты	-	-	170 233	170 233
Средства в кредитных учреждениях	-	-	103 818	103 818
Закладные	-	-	1 407 322	1 407 322
Итого активы	-	-	1 681 373	1 681 373
Обязательства, справедливая стоимость которых раскрывается				
Облигации выпущенные	-	-	1 231 076	1 231 076
Итого обязательства	-	-	1 231 076	1 231 076

Финансовые инструменты, не отраженные по справедливой стоимости в отчете о финансовом положении.

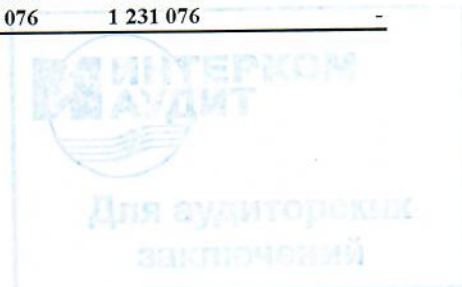
Ниже приводится сравнение балансовой стоимости и справедливой стоимости в разрезе классов финансовых инструментов Компании, которые не отражаются по справедливой стоимости в отчете о финансовом положении. В таблице не приводятся значения справедливой стоимости нефинансовых активов и нефинансовых обязательств.

<i>31 декабря 2018</i>	Балансовая стоимость 000'RUR	Справедливая стоимость 000'RUR	Непризнанный доход / (расход) 000'RUR
Финансовые активы			
Денежные средства и их эквиваленты	120 662	120 662	-
Средства в кредитных учреждениях	103 249	103 249	-
Закладные	1 036 671	1 036 671	-
Итого активы	1 260 582	1 260 582	-

Финансовые обязательства			
Облигации выпущенные	826 949	826 949	-
Итого обязательства	826 949	826 949	-

<i>31 декабря 2017</i>	Балансовая стоимость 000'RUR	Справедливая стоимость 000'RUR	Непризнанный доход / (расход) 000'RUR
Финансовые активы			
Денежные средства и их эквиваленты	170 233	170 233	-
Средства в кредитных учреждениях	103 818	103 818	-
Закладные	1 407 322	1 407 322	-
Итого активы	1 681 373	1 681 373	-

Финансовые обязательства			
Облигации выпущенные	1 231 076	1 231 076	-
Итого обязательства	1 231 076	1 231 076	-



22 Справедливая стоимость финансовых инструментов (продолжение)

Ниже описаны методики и допущения, использованные при определении справедливой стоимости тех финансовых инструментов, которые не отражены в настоящей финансовой отчетности по справедливой стоимости.

В случае финансовых активов и финансовых обязательств, которые являются ликвидными или имеют короткий срок погашения, допускается, что их справедливая стоимость приблизительно равна балансовой стоимости.

В случае котированных на бирже долговых инструментов справедливая стоимость основана на объявленных рыночных ценах. В случае некотированных долговых инструментов используется модель дисконтированных денежных потоков по текущей процентной ставке с учетом оставшегося периода времени до погашения для долговых инструментов с аналогичными условиями и кредитным риском.

Оценка справедливой стоимости всех прочих финансовых активов и обязательств рассчитывается путем использования методов дисконтирования потоков денежных средств на основании предполагаемых будущих потоков денежных средств и ставок дисконтирования по аналогичным инструментам по состоянию на отчетную дату. 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.



ЗАО «НА АТБ 2»
ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАВЕРШИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2018 ГОДА
(Все табличные числовые значения выражены в тысячах рублей)

23 Анализ сроков погашения активов и обязательств

В таблицах ниже представлен анализ активов и обязательств по остаточным договорным срокам до погашения с отчетной даты. В связи с тем, что большинство финансовых инструментов имеет фиксированные процентные ставки, сроки пересмотра процентных ставок по активам и обязательствам в большинстве случаев совпадают со сроками погашения данных активов и обязательств.

	От 3 месяцев до 1 года						Итого
	От 1 до 3 месяцев	От 3 месяцев до 1 года	От 1 года до 5 лет	От 5 лет до 10 лет	От 10 до 15 лет	Свыше 15 лет	
на 31 декабря 2018	000'RUR	000'RUR	000'RUR	000'RUR	000'RUR	000'RUR	000'RUR
Активы							
Денежные средства и их эквиваленты	120 662	-	-	-	-	-	120 662
Средства в кредитных учреждениях	568	-	-	102 681	-	-	103 249
Закладные	29 530	74 700	382 001	292 618	161 854	95 968	1 036 671
Прочие активы	379	-	-	-	-	-	379
Итого активы	151 139	74 700	382 001	395 299	161 854	95 968	1 260 961
Обязательства							
Облигаций выпущенные	102 480	150 070	267 244	307 156	-	-	826 949
Прочие обязательства	-	2 436	-	-	-	-	2 436
Итого обязательства	102 480	152 506	267 244	307 156	-	-	829 385
Чистая позиция по состоянию на 31 декабря 2018г.	48 659	(77 806)	114 757	88 143	161 854	95 968	431 576



ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАВЕРШИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2018 ГОДА
(Все табличные числовые значения выражены в тысячах рублей)

23 Анализ сроков погашения активов и обязательств (продолжение)

на 31 декабря 2017	От 1 до 3 месяцев 000'RUR	От 3 месяцев до 1 года 000'RUR	От 1 года до 5 лет 000'RUR	От 5 лет до 10 лет 000'RUR	От 10 до 15 лет 000'RUR	Свыше 15 лет 000'RUR	Итого 000'RUR
Активы							
Денежные средства и их эквиваленты	170 233	-	-	-	-	-	170 233
Средства в кредитных учреждениях	793	-	-	103 025	-	-	103 818
Закладные	56 406	90 672	450 204	425 721	238 283	146 036	1 407 322
Прочие активы	264	-	-	-	-	-	264
Итого активы	227 696	90 672	450 204	528 746	238 283	146 036	1 681 637
Обязательства							
Облигации выпущенные	176 070	113 425	580 937	360 645	-	-	1 231 076
Кредиты банков	-	-	-	-	-	-	-
Прочие обязательства	-	3 108	-	-	-	-	3 108
Итого обязательства	176 070	116 533	580 937	360 645	-	-	1 234 184
Чистая позиция по состоянию на 31 декабря 2017г.	51 626	(25 861)	(130 733)	168 101	238 283	146 036	447 453

ЗАО «ИА АТБ 2»
ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАВЕРШИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2018 ГОДА
(Все табличные числовые значения выражены в тысячах рублей)

24 События, произошедшие после отчетной даты

(a) Облигации

28 января 2019 года Компания осуществила следующие выплаты:

- ❖ общий размер процентов, выплаченных по Облигациям класса «А» по 20-му купону: 11 924 251 (одиннадцать миллионов девятьсот двадцать четыре тысячи двести пятьдесят один) рубль 91 копейка;
- ❖ общий размер частично погашенной суммы номинальной стоимости по Облигациям класса «А» в дату выплаты 20-го купона: 94 985 475 (девяносто четыре миллиона девятьсот восемьдесят пять тысяч четыреста семьдесят пять) рублей 60 копеек;
- ❖ общий размер процентов и (или) иного дохода, выплаченных по Облигациям класса «Б» по 20-му купону – 20 047 635 (двадцать миллионов сорок семь тысяч шестьсот тридцать пять) рублей 54 копейки.

(b) Дивиденды

Дивиденды не объявлялись и не выплачивались.

Финансовая отчетность была одобрена к выпуску 29 апреля 2019 г.

Песу Юсси Самули

Генеральный директор ООО «ТМФ РУС»
управляющей организации ЗАО «ИА АТБ 2»



Всего прошнуровано,
пронумеровано и скреплено
печатью 57 лист
/ Е.В. Коротких

