



ИПОТЕЧНЫЙ
АГЕНТ
ФАБРИКА ИЦБ

**Общество с ограниченной ответственностью
«Ипотечный агент «Фабрика ИЦБ»**

Финансовая отчетность

31 декабря 2017 года

**Финансовая отчетность
Общества с ограниченной ответственностью
«Ипотечный агент «Фабрика ИЦБ»**

Содержание	Стр.
Аудиторское заключение независимого аудитора	3
Отчет о совокупном доходе	8
Отчет о финансовом положении	9
Отчет о движении денежных средств	10
Отчет об изменениях в составе собственных средств	11
Примечания к финансовой отчетности	
1. Введение	12
2. Основа подготовки отчетности	13
3. Существенные учетные суждения и оценки	14
4. Процентные доходы и расходы	15
5. Операционные расходы	15
6. Денежные средства и их эквиваленты	15
7. Ипотечное жилищное кредитование физических лиц	15
8. Прочие активы	17
9. Облигации выпущенные	17
10. Прочие обязательства	17
11. Собственные средства	18
12. Управление финансовыми рисками	18
13. Анализ сроков погашения активов и обязательств	21
14. Справедливая стоимость финансовых инструментов	21
15. Операции со связанными сторонами	22
16. Изменения в обязательствах, относящихся к финансовой деятельности	24
17. Основные положения учетной политики	25
18. Применение новых или пересмотренных стандартов и интерпретаций	30
19. События после отчетной даты	33

Аудиторское заключение независимого аудитора

Участнику Общества с ограниченной ответственностью
«Ипотечный агент «Фабрика ИЦБ»

Мнение

Мы провели аудит финансовой отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент «Фабрика ИЦБ» (далее - «Общество»), состоящей из отчета о совокупном доходе за 2017 год, отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2017 г., отчета о движении денежных средств и отчета об изменениях в составе собственных средств за 2017 год, а также примечаний к финансовой отчетности, включая краткий обзор основных положений учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая финансовая отчетность отражает достоверно во всех существенных аспектах финансовое положение Общества по состоянию на 31 декабря 2017 г., а также его финансовые результаты и движение денежных средств за 2017 год в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО).

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наши обязанности в соответствии с этими стандартами описаны далее в разделе «Ответственность аудитора за аудит финансовой отчетности» нашего заключения. Мы независимы по отношению к Обществу в соответствии с Кодексом этики профессиональных бухгалтеров Совета по международным стандартам этики для бухгалтеров (Кодекс СМСЭБ) и этическими требованиями, применимыми к нашему аудиту финансовой отчетности в Российской Федерации, и нами выполнены прочие этические обязанности в соответствии с этими требованиями и Кодексом СМСЭБ. 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 финансовой отчетности за текущий период. Эти вопросы были рассмотрены в контексте нашего аудита финансовой отчетности в целом и при формировании нашего мнения об этой отчетности, и мы не выражаем отдельного мнения по этим вопросам. В отношении указанного ниже вопроса наше описание того, как соответствующий вопрос был рассмотрен в ходе нашего аудита, приводится в этом контексте.

Мы выполнили обязанности, описанные в разделе «Ответственность аудитора за аудит финансовой отчетности» нашего заключения, в том числе по отношению к данному вопросу. Соответственно, наш аудит включал выполнение процедур, разработанных в ответ на нашу оценку рисков существенного искажения финансовой отчетности. Результаты наших аудиторских процедур, в том числе процедур, выполненных в ходе рассмотрения указанного ниже вопроса, служат основанием для выражения нашего аудиторского мнения о прилагаемой финансовой отчетности.

Ключевой вопрос аудита

Как соответствующий ключевой вопрос был рассмотрен в ходе нашего аудита

Признание и оценка закладных и прочих ипотечных активов, обеспеченных закладными и выпущенных ипотечных облигаций

В течение 2017 года Общество осуществило сделки по приобретению портфелей ипотечных закладных и прочих ипотечных активов, обеспеченных закладными, а также эмиссию облигаций с ипотечным покрытием (выпущенные ипотечные облигации) в соответствии с Федеральным законом от 11 ноября 2003 г. № 152-ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах» (далее - «Закон об ипотечных ценных бумагах»).

Руководство проанализировало переход прав к Обществу, а также рисков и выгод по сделкам приобретения портфелей закладных, прочих ипотечных активов и, осуществило первоначальное признание и классификацию данных финансовых активов и обязательств.

Руководство осуществило оценку справедливой стоимости приобретенных закладных, прочих ипотечных активов, выпущенных ипотечных облигаций на дату признания и амортизированной стоимости на последующие даты.

Определение справедливой и амортизированной стоимости закладных, прочих ипотечных активов, выпущенных ипотечных облигаций производится путем дисконтирования ожидаемых будущих потоков с использованием эффективной процентной ставки соответствующего инструмента в качестве ставки дисконтирования. Размер и сроки ожидаемых будущих потоков существенно зависят от ожидаемого уровня досрочных погашений, которые в свою очередь зависят от макроэкономических показателей и характеристик закладных, прочих ипотечных активов. Общество применяет статистическое моделирование для определения указанных параметров.

Мы считаем, что данный вопрос является ключевым вопросом аудита, поскольку балансовая стоимость закладных и прочих ипотечных активов, обеспеченных закладными, составляет 92,8% от общего объема активов Общества, а выпущенных ипотечных облигаций - 99,5% от общего объема обязательств Общества, также поскольку балансовая стоимость закладных, прочих ипотечных активов и выпущенных ипотечных облигаций может существенным образом колебаться в зависимости от допущений, используемых Обществом при оценке ожидаемых будущих потоков.

Мы выполнили аудиторские процедуры в отношении признания финансовых вложений в закладные, прочие ипотечные активы, а также признания выпущенных ипотечных облигаций, которые включали анализ и тестирование договоров купли-продажи закладных, анализ обеспечения закладных, договоров обратного выкупа дефолтных закладных, анализ условий выпуска ипотечных облигаций, процедуры по анализу и тестированию процентных доходов по закладным. Мы проанализировали суждения руководства Общества в отношении полученных прав, рисков и выгод при первоначальном признании закладных, прочих ипотечных активов.

Мы также проверили правильность исходных данных, используемых для расчета балансовой стоимости закладных, прочих ипотечных активов, выпущенных ипотечных облигаций. Проведенные аудиторские процедуры, помимо прочего, включали ретроспективный анализ данных о денежных потоках по закладным, ипотечным активам, выпущенным ипотечным облигациям, в частности анализ сроков и величины денежных потоков по таким инструментам, и альтернативный пересчет балансовой стоимости инструментов, отраженных на балансе Общества, с использованием результатов такого анализа.

Мы также проанализировали информацию, раскрываемую Обществом в Примечаниях 7, 9, 17 к финансовой отчетности в отношении сделок по приобретению портфелей ипотечных закладных и прочих ипотечных активов, обеспеченных закладными, а также эмиссии облигаций с ипотечным покрытием.

Прочая информация, включенная в Годовой отчет Общества с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент «Фабрика ИЦБ» по итогам деятельности за 2017 год

Прочая информация включает информацию, содержащуюся в Годовом отчете Общества с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент «Фабрика ИЦБ» по итогам деятельности за 2017 год, но не включает финансовую отчетность и наше аудиторское заключение о ней. Ответственность за прочую информацию несет руководство. Годовой отчет Общества с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент «Фабрика ИЦБ» по итогам деятельности за 2017 год предположительно, будет нам предоставлен после даты настоящего аудиторского заключения.

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

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

Ответственность руководства и Участника Общества за финансовую отчетность

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

При подготовке финансовой отчетности руководство несет ответственность за оценку способности Общества 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 Общество, прекратить его деятельность или когда у него нет реальной альтернативы таким действиям.

Участник Общества несет ответственность за надзор за процессом подготовки финансовой отчетности Общества.

Ответственность аудитора за аудит финансовой отчетности

Наши цели заключаются в получении разумной уверенности в том, что финансовая отчетность в целом не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в выпуске аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с Международными стандартами аудита, всегда выявит существенное искажение при его наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что по отдельности или в совокупности они могли бы повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе этой финансовой отчетности.

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

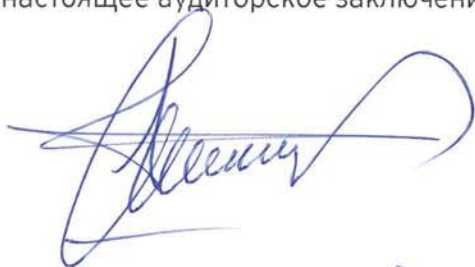
- ▶ выявляем и оцениваем риски существенного искажения финансовой отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибок, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;
- ▶ получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля Общества;
- ▶ оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики и обоснованность определенных руководством бухгалтерских оценок и раскрытия соответствующей информации;
- ▶ делаем вывод о правомерности применения руководством допущения о непрерывности деятельности, и, на основании полученных аудиторских доказательств, вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, которые могут вызвать значительные сомнения в способности Общества 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 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 Общество утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;
- ▶ проводим оценку представления финансовой отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли финансовая отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с Участником Общества, доводя до его сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, если мы выявляем таковые в процессе аудита.

Мы также предоставляем Участнику Общества заявление о том, что мы соблюдали все соответствующие этические требования в отношении независимости и информировали его 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 Участника Общества, мы определяем вопросы, которые были наиболее значимыми для аудита финансовой отчетности за текущий период и которые, 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, ответственный за проведение аудита, по результатам которого выпущено настоящее аудиторское заключение независимого аудитора, - Г.А. Шинин.



Г.А. Шинин
Партнер
ООО «Эрнст энд Янг»

13 апреля 2018 г.

Сведения об аудируемом лице

Наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент «Фабрика ИЦБ»
Запись внесена в Единый государственный реестр юридических лиц 4 мая 2016 г. и присвоен государственный регистрационный номер 1167746438881.
Местонахождение: 125009, Россия, г. Москва, ул. Воздвиженка, д. 10.

Сведения об аудиторе

Наименование: ООО «Эрнст энд Янг»
Запись внесена в Единый государственный реестр юридических лиц 5 декабря 2002 г. и присвоен государственный регистрационный номер 1027739707203.
Местонахождение: 115035, Россия, г. Москва, Садовническая наб., д. 77, стр. 1.
ООО «Эрнст энд Янг» является членом Саморегулируемой организации аудиторов «Российский Союз аудиторов» (Ассоциация) (СРО РСА). ООО «Эрнст энд Янг» включено в контрольный экземпляр реестра аудиторов и аудиторских организаций за основным регистрационным номером записи 11603050648.

Отчет о совокупном доходе

(в миллионах российских рублей)

	<i>Прим.</i>	2017 год	2016 год
Процентные доходы	4	2 040	3
Процентные расходы	4	(1 802)	-
Чистые процентные доходы		238	3
Комиссии за услуги сервисных агентов	5	(166)	-
Комиссии за услуги депозитариев	5	(41)	-
Общехозяйственные и административные расходы	5	(21)	(5)
Операционные расходы		(228)	(5)
Прочие расходы		(2)	(1)
Итого совокупный доход/(убыток) за отчетный период		8	(3)

Финансовая отчетность была одобрена к выпуску 13 апреля 2018 года.



Управляющая организация,
в лице генерального директора
ООО «УК Фабрики ИЦБ»
Шлепов В.И.

Отчет о финансовом положении

(в миллионах российских рублей)

	<i>Прим.</i>	<i>31 декабря 2017 года</i>	<i>31 декабря 2016 года</i>
Активы			
Денежные средства и их эквиваленты	6	7 826	83
Ипотечное жилищное кредитование физических лиц	7	103 154	2 207
Прочие активы	8	172	–
Итого активы		111 152	2 290
Обязательства			
Облигации выпущенные	9	110 202	2 271
Прочие обязательства	10	925	2
Итого обязательства		111 127	2 273
Собственные средства			
Нераспределенная прибыль		25	17
Итого собственные средства	11	25	17
Итого обязательства и собственные средства		111 152	2 290

Отчет о движении денежных средств

(в миллионах российских рублей)

	<i>Прим.</i>	<u>2017 год</u>	<u>2016 год</u>
Денежные потоки от операционной деятельности			
Проценты полученные		3 922	–
Проценты уплаченные		(3 257)	–
Прочие расходы уплаченные		(2)	–
Операционные расходы уплаченные		(187)	(3)
Денежные потоки от операционной деятельности до изменений в операционных активах и обязательствах		476	(3)
<i>Чистое увеличение операционных активов</i>			
Ипотечное жилищное кредитование физических лиц		(94 552)	(2 204)
Прочие активы		(11)	–
<i>Чистое увеличение операционных обязательств</i>			
Прочие обязательства		882	–
Чистое расходование денежных средств по операционной деятельности		(93 205)	(2 207)
Денежные потоки от финансовой деятельности			
Облигации выпущенные		109 356	2 270
Облигации погашенные		(8 408)	–
Финансовая помощь	11	–	20
Чистое поступление денежных средств от финансовой деятельности		100 948	2 290
Чистое увеличение денежных средств и их эквивалентов		7 743	83
Денежные средства и их эквиваленты на начало года		83	–
Денежные средства и их эквиваленты на конец отчетного периода		7 826	83

Отчет об изменениях в составе собственных средств

(в миллионах российских рублей)

	<i>Прим.</i>	<i>Нераспре- деленная прибыль</i>	<i>Итого собственные средства</i>
На 4 мая 2016 года		–	–
Чистый убыток		(3)	(3)
Прочий совокупный доход		–	–
Совокупный убыток		(3)	(3)
Взнос в уставный капитал	11	–	–
Финансовая помощь	11	20	20
На 31 декабря 2016 года		17	17
Чистая прибыль		8	8
Прочий совокупный доход		–	–
Совокупная прибыль		8	8
На 31 декабря 2017 года		25	25

(в миллионах российских рублей)

1. Введение

Описание деятельности

Общество с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент «Фабрика ИЦБ» (далее – «Фабрика ИЦБ» или «Общество») было учреждено 4 мая 2016 года в форме общества с ограниченной ответственностью в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом от 8 февраля 1998 года № 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью», Федеральным законом от 11 ноября 2003 года № 152-ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах» (далее – «Закон об ипотечных ценных бумагах») (Свидетельство о государственной регистрации № 017799568 от 4 мая 2016 года, номер ОГРН 1167746438881).

Предметом деятельности Фабрики ИЦБ является приобретение требований по кредитам (займам), обеспеченным ипотекой, и закладных, а также осуществление эмиссии облигаций с ипотечным покрытием в соответствии с Законом об ипотечных ценных бумагах.

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

В соответствии с Уставом Общество также может осуществлять другие виды деятельности и оказывать другие услуги, не запрещенные и не противоречащие действующему законодательству Российской Федерации.

Деятельность Общества регламентируется законодательством Российской Федерации.

По состоянию на 31 декабря 2017 года и 31 декабря 2016 года Общество не имеет обособленных подразделений.

Единственным участником Фабрики ИЦБ является Акционерное общество «ДОМ.РФ» (ОГРН 1027700262270, ИНН 7729709314) (далее – «АО «ДОМ.РФ»») с долей участия в уставном капитале Общества равной 100%. 2 марта 2018 года Распоряжением Росимущества №97-р фирменное наименование АО «АИЖК» изменено на АО «ДОМ.РФ».

Единоличным исполнительным органом Фабрики ИЦБ с 22 июня 2017 года является управляющая организация ООО «УК Фабрики ИЦБ» в лице генерального директора В.И. Шлепова, с 4 мая 2016 года по 21 июня 2017 года единоличным исполнительным органом Фабрики ИЦБ являлась управляющая организация АО «АФЖС» в лице генерального директора В.И. Шлепова.

В соответствии с утвержденным Уставом, Общество не вправе иметь штат сотрудников.

Юридический и фактический адрес: 125009, г. Москва, ул. Воздвиженка, д. 10, пом. XV, ком. 21. Основным местом ведения деятельности Общества является Российская Федерация.

Факторы, влияющие на финансовое состояние Общества

Условия ведения деятельности Общества

Фабрика ИЦБ осуществляет свою деятельность на территории Российской Федерации. В случае реализации негативных сценариев изменения макроэкономических параметров, ухудшения ситуации на рынках жилья ипотечного кредитования, снижения реальных располагаемых доходов населения и роста безработицы возможно существенное изменение будущих результатов деятельности Общества. Будущая экономическая ситуация и ее влияние на результаты Общества может отличаться от текущих ожиданий руководства.

Налогообложение

Российское налоговое законодательство допускает различные толкования и подвержено частым изменениям. Интерпретация руководством Общества положений законодательства применительно к операциям и деятельности Общества может быть оспорена соответствующими региональными или федеральными органами.

По мнению руководства Общества, по состоянию на 31 декабря 2017 года соответствующие положения законодательства интерпретированы им корректно, и вероятность сохранения положения, в котором находится Общество в связи с налоговым законодательством, является высокой, и оно сможет отстоять свои позиции в отношении вопросов налогообложения и вопросов валютного и таможенного законодательства.

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

(в миллионах российских рублей)

1. Введение (продолжение)

Факторы, влияющие на финансовое состояние Общества (продолжение)

Рынок ипотечного кредитования

Существенная часть спроса на рынке жилья была обеспечена ипотечным жилищным кредитованием, доступность которого в 2017 году росла за счет активного снижения ставок по ипотечным кредитам.

Данные Банка России и оценки АО «ДОМ.РФ» на 31 декабря 2017 года свидетельствуют о том, что рынок ипотеки перешел от фазы восстановления к активному росту. В 2017 году выдано 2,02 трлн рублей ипотечных кредитов, что на 37% выше уровня 2016 года (в 2016 году – 1,47 трлн рублей ипотечных кредитов по данным Банка России). Темпы роста выдачи ипотеки с мая 2017 года составляют около 40% и более при ежемесячном сравнении с объемами выдачи 2016 года.

Рынок ипотечных ценных бумаг

По данным Банка России и оценкам АО «ДОМ.РФ» в 2017 году было осуществлено 9 выпусков жилищных ипотечных ценных бумаг (далее – ИЦБ) на сумму в 125,3 млрд рублей (без учета размещения дополнительных младших траншей ИЦБ для ранее размещенных выпусков на сумму 92,4 млн рублей), что в 1,5 раза выше объемов выпуска ИЦБ в 2016 году. В 2017 году 87% (по сумме номинальной стоимости) всех выпусков жилищных ИЦБ были размещены в рамках Фабрики ИЦБ – инструмента одностраншевой секьюритизации ипотечных кредитов, разработанного АО «ДОМ.РФ» в 2016 году. Сделки в рамках Фабрики ИЦБ со Сбербанком и группой ВТБ на общую сумму около 100 млрд рублей стали крупнейшими за всю историю российского рынка ИЦБ.

2. Основа подготовки отчетности

Настоящая финансовая отчетность за 2017 год подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (далее – «МСФО»).

Общество обязано вести бухгалтерский учет и составлять финансовую отчетность в соответствии с законодательством и нормативными актами Российской Федерации по бухгалтерскому учету (далее – «РСБУ»). Настоящая финансовая отчетность основана на РСБУ с учетом корректировок и переклассификации статей, которые необходимы для приведения ее в соответствие с МСФО.

Финансовая отчетность подготовлена в соответствии с принципом учета по фактическим затратам, за исключением отмеченного в разделе «Основные положения учетной политики».

Финансовая отчетность была подготовлена руководством Общества, исходя из допущения о том, что Общество будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем, и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности Общества, и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке.

Настоящая финансовая отчетность представлена в миллионах российских рублей (далее – «млн рублей»).

Российский рубль является национальной валютой Российской Федерации, где зарегистрировано и осуществляет деятельность Общество.

(в миллионах российских рублей)

3. Существенные учетные суждения и оценки

Суждения

В процессе применения учетной политики руководство Общества, помимо учетных оценок, должно делать предположения, оценки и допущения в отношении балансовой стоимости активов и обязательств, которые не являются очевидными из других источников. Оценочные значения и лежащие в их основе допущения формируются исходя из прошлого опыта и прочих факторов, которые считаются уместными в конкретных обстоятельствах. Фактические результаты могут отличаться от данных оценок.

Оценки и связанные с ними допущения регулярно пересматриваются. Изменения в оценках отражаются в том периоде, в котором оценка была пересмотрена, если изменение влияет только на этот период, либо в том периоде, к которому относится изменение, и в будущих периодах, если изменение влияет как на текущие, так и на будущие периоды.

Классификация долей участников Общества

Согласно Уставу, предусмотрена возможность выхода участников из Общества путем отчуждения доли Обществу независимо от согласия других его участников или Общества с выплатой ему действительной стоимости его доли или выдачей ему в натуре имущества такой же стоимости с согласия этого участника Общества.

Согласно МСФО (IAS) 32 «Финансовые инструменты: представление», в подобных случаях доли участников классифицируются как собственные средства при выполнении определенных условий. Общество считает, что условия для классификации долей участников в качестве собственных средств выполняются, поскольку:

- ▶ доли дают право на пропорциональную часть чистых активов при ликвидации;
- ▶ доли имеют наименьший приоритет при ликвидации по сравнению со всеми остальными финансовыми инструментами Общества;
- ▶ в случае выхода участник имеет право получить действительную долю в чистых активах, исходя из отчетности общества по РСБУ. При этом Общество ожидает, что его чистые активы по РСБУ будут в значительной степени близки по значению к его чистым активам по МСФО.

Неопределенность оценок

В процессе применения учетной политики Общества руководство использовало свои суждения и делало оценки при определении сумм, признанных в финансовой отчетности. Ниже представлены наиболее существенные случаи использования суждений и оценок:

Резерв под обесценение финансовых активов

Общество регулярно проводит анализ финансовых активов или групп финансовых активов на предмет обесценения. Исходя из имеющегося опыта, Общество использует свое субъективное суждение при оценке убытков от обесценения в ситуациях, когда контрагент испытывает финансовые затруднения и отсутствует достаточный объем фактических данных об аналогичных контрагентах. Общество аналогичным образом оценивает изменения будущих денежных потоков на основе наблюдаемых данных, указывающих на неблагоприятное изменение в статусе погашения обязательств контрагентами в составе группы или изменение государственных либо местных экономических условий, которое соотносится со случаями невыполнения обязательств по активам в составе группы.

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 (примечание 14).

(в миллионах российских рублей)

4. Процентные доходы и расходы

	<i>2017 год</i>	<i>2016 год</i>
Процентные доходы		
Закладные	1 868	3
Прочие ипотечные активы, обеспеченные закладными	159	–
Денежные средства и их эквиваленты	13	–
Итого процентные доходы	2 040	3
Процентные расходы		
Облигации выпущенные	(1 802)	–
Итого процентные расходы	(1 802)	–
Чистые процентные доходы	238	3

5. Операционные расходы

	<i>2017 год</i>	<i>2016 год</i>
Услуги управления и бухгалтерское сопровождение	(12)	(2)
Профессиональные услуги	(9)	(3)
Общехозяйственные и административные расходы	(21)	(5)
Комиссии за услуги сервисных агентов	(166)	–
Комиссии за услуги депозитариев	(41)	–
Итого операционные расходы	(228)	(5)

6. Денежные средства и их эквиваленты

	<i>31 декабря 2017 года</i>	<i>31 декабря 2016 года</i>
Денежные средства на текущих счетах в российских банках	7 826	83
Итого денежные средства и их эквиваленты	7 826	83

Денежные средства на текущих счетах в российских банках в основном являются частью ипотечного покрытия и предназначены исключительно для выплат номинальной стоимости и купонного дохода.

7. Ипотечное жилищное кредитование физических лиц

	<i>31 декабря 2017 года</i>	<i>31 декабря 2016 года</i>
Закладные	56 333	2 207
Прочие ипотечные активы, обеспеченные закладными	46 821	–
Итого ипотечное жилищное кредитование	103 154	2 207

За 2017 год Фабрика ИЦБ осуществила выкуп закладных и прочих ипотечных активов, обеспеченных закладными, на общую сумму 107 062 млн рублей основного долга (2016 год: 2 045 млн рублей).

По состоянию на 31 декабря 2017 года и 31 декабря 2016 года резерв под обесценение закладных не создавался, ввиду того что по соглашению с АО «ДОМ.РФ» в случае выхода закладных на просрочку больше 90 дней, АО «ДОМ.РФ» обязуется выкупать данные закладные по номинальной стоимости.

(в миллионах российских рублей)

7. Ипотечное жилищное кредитование физических лиц (продолжение)

Ипотечное жилищное кредитование физических лиц представлено залладными по ипотечным кредитам физических лиц и прочими ипотечными активами, обеспеченными залладными.

В течение года Фабрика ИЦБ заключила сделки секьюритизации вида «замена кредитора». В рамках этих сделок Фабрика ИЦБ выкупала у первоначальных кредиторов залладные, которые включались в ипотечное покрытие облигаций, выпускаемых Фабрикой ИЦБ и приобретаемых первоначальными кредиторами. В случае если при приобретении залладных выполнялись критерии для признания, на балансе отражались залладные, если нет – переданное возмещение признавалось в качестве дебиторской задолженности первоначального кредитора и отражалось в составе прочих ипотечных активов, обеспеченных залладными. В течение 2017 года были заключены следующие сделки:

- ▶ В мае 2017 года Фабрика ИЦБ приобрела у Сбербанк (ПАО) залладные с суммой основного долга 48 219 млн рублей и суммой накопленных процентов 288 млн рублей. Залладные были приобретены путем реализации Сбербанку ипотечных ценных бумаг номинальной стоимостью 50 000 млн рублей, обеспеченных приобретенными залладными, а также поручительством АО «ДОМ.РФ». Денежные средства, представляющие собой разницу между номинальной стоимостью облигаций и суммой требований по залладным, были включены в ипотечное покрытие по выпущенным облигациям. Данная разница возникла в результате поступления денежных средств по залладным в течение периода, прошедшего с даты включения залладных в ипотечное покрытие и подачи документов по облигациям на государственную регистрацию до фактической даты выпуска облигаций. В отчетности залладные при первоначальном признании были отражены по справедливой стоимости в размере 53 565 млн рублей. Справедливая стоимость облигаций на дату первоначального признания составила 55 064 млн рублей.
- ▶ Фабрика ИЦБ приобрела залладные у Банка Жилищного Финансирования (АО) в мае 2017 года с суммой основного долга 1 360 млн рублей, премией 101 млн рублей и накопленными процентами 1 млн рублей и в декабре 2017 года с суммой основного долга 1 904 млн рублей, премией 158 млн рублей и накопленными процентами 27 млн рублей. В рамках сделок Фабрикой ИЦБ были выпущены ипотечные облигации номинальной стоимостью 3 343 млн рублей, обеспеченные поручительством АО «ДОМ.РФ». В отчетности залладные при первоначальном признании были отражены по справедливой стоимости в размере 3 551 млн рублей. Справедливая стоимость облигаций на дату первоначального признания составила 3 602 млн рублей.
- ▶ В декабре 2017 года Фабрика ИЦБ реализовала Группе ВТБ облигации номинальной стоимостью 48 198 млн рублей, обеспеченные залладными с суммой основного долга 48 198 млн рублей, а также поручительством АО «ДОМ.РФ». По сделке покупки данных залладных Фабрикой ИЦБ у компаний Группы ВТБ не выполнялись критерии для признания актива в качестве залладных в связи с тем, что основные риски и выгоды по залладным остались у Группы ВТБ (примечание 17). Соответственно переданное в результате секьюритизации вознаграждение было признано на дату выпуска облигаций в качестве дебиторской задолженности Группы ВТБ в составе прочих ипотечных активов, обеспеченных залладными. В рамках данной сделки между Группой ВТБ и Фабрикой ИЦБ (через АО «ДОМ.РФ»), у которого заключены две симметричные сделки своп с Группой ВТБ и Фабрикой ИЦБ) был заключен процентный своп, по которому Фабрика ИЦБ платит плавающую ставку, зависящую от поступлений процентных платежей по залладным, которые включены в ипотечное покрытие, и получает фиксированную ставку, соответствующую ставке выпущенных облигаций. В отчетности данный своп отдельно не отражается, так как является неотъемлемой частью прочих ипотечных активов, обеспеченных залладными. Справедливая стоимость облигаций и признанной дебиторской задолженности Группы ВТБ составила 51 183 млн рублей на дату признания.
- ▶ В декабре 2017 года Фабрика ИЦБ приобрела у Райффайзенбанк (ПАО) залладные с суммой основного долга 7 380 млн рублей и суммой накопленных процентов 41 млн рублей. Залладные были приобретены путем реализации Райффайзенбанку (ПАО) ипотечных ценных бумаг номинальной стоимостью 7 557 млн рублей, обеспеченных приобретенными залладными, а также поручительством АО «ДОМ.РФ». Денежные средства, представляющие собой разницу между номинальной стоимостью облигаций и суммой требований по залладным, были включены в ипотечное покрытие по выпущенным облигациям. Данная разница возникла в результате поступления денежных средств по залладным в течение периода, прошедшего с даты включения залладных в ипотечное покрытие и подачи документов по облигациям на государственную регистрацию до фактической даты выпуска облигаций. В отчетности залладные при первоначальном признании были отражены по справедливой стоимости в размере 7 810 млн рублей. Справедливая стоимость облигаций на дату первоначального признания составила 7 932 млн рублей.

(в миллионах российских рублей)

8. Прочие активы

	<u>31 декабря 2017 года</u>	<u>31 декабря 2016 года</u>
Прочие финансовые активы		
Дебиторская задолженность сервисных агентов	161	–
Итого прочие финансовые активы	<u>161</u>	<u>–</u>
Прочие нефинансовые активы		
Авансы выданные	10	–
Прочее	1	–
Итого прочие нефинансовые активы	<u>11</u>	<u>–</u>
Итого прочие активы	<u>172</u>	<u>–</u>

9. Облигации выпущенные

	<u>31 декабря 2017 года</u>				<u>31 декабря 2016 года</u>			
	<u>Срок пога- шения</u>	<u>Номинал</u>	<u>Балан- совая стоимость</u>	<u>Ставка купона, %</u>	<u>Срок пога- шения</u>	<u>Номинал</u>	<u>Балан- совая стоимость</u>	<u>Ставка купона, %</u>
Облигации с ипотечным покрытием, с переменной ставкой	2037-2049	54 600	58 854	Расчетная	2039	2 109	2 271	Расчетная
Облигации с ипотечным покрытием, с фиксированной до погашения ставкой	2046	48 198	51 348	11,5	–	–	–	–
Итого облигации выпущенные		<u>102 798</u>	<u>110 202</u>			<u>2 109</u>	<u>2 271</u>	

Облигации с ипотечным покрытием представляют собой неконвертируемые документарные процентные ипотечные облигации с ипотечным покрытием на предъявителя с обязательным централизованным хранением, обеспеченные закладными (примечание 7) и денежными средствами на текущих счетах в российских банках, входящими в ипотечное покрытие (примечание 6).

Облигации с ипотечным покрытием подлежат погашению по мере поступления платежей по закладным.

Величина купонных выплат по облигациям с ипотечным покрытием с переменной ставкой за каждый расчетный период определяется на основе количества облигаций, находящихся в обращении на дату расчета, величины денежных средств, поступивших за расчетный период от включенного в состав ипотечного покрытия имущества, а также постоянных и переменных расходов Фабрики ИЦБ.

Облигации с ипотечным покрытием обеспечены поручительством АО «ДОМ.РФ» (примечание 15).

10. Прочие обязательства

	<u>31 декабря 2017 года</u>	<u>31 декабря 2016 года</u>
Прочие финансовые обязательства		
Незавершенные расчеты	852	–
Обязательства перед сервисными агентами	36	–
Прочее	37	2
Итого прочие финансовые обязательства	<u>925</u>	<u>2</u>
Итого прочие обязательства	<u>925</u>	<u>2</u>

Незавершенные расчеты представляют собой краткосрочные обязательства по перечислению денежных средств, полученных по закладным, которые относятся к прочим активам, обеспеченным закладными в рамках сделки секьюритизации с Группой ВТБ (примечание 7).

(в миллионах российских рублей)

11. Собственные средства

Уставный капитал Общества по состоянию на 31 декабря 2017 года и 31 декабря 2016 года составляет 10 тыс. рублей.

	<i>31 декабря 2017 года</i>	<i>31 декабря 2016 года</i>
Уставный капитал	–	–
Нераспределенная прибыль	25	17
в том числе полученная финансовая помощь	–	20
Итого собственные средства	25	17

Финансовая помощь в размере 20 млн рублей была предоставлена материнской компанией в 2016 году на осуществление уставной деятельности на цели оплаты расходов по организации деятельности ипотечного агента в качестве регулярного эмитента облигаций с ипотечным покрытием.

12. Управление финансовыми рисками

Введение

В процессе хозяйственной деятельности Общество подвергается влиянию отраслевых, правовых и прочих внутренних и внешних факторов (существенных условий, событий, обстоятельств, действий). В связи с этим возникают различные риски, способные существенно влиять на финансовое положение и финансовые результаты деятельности Общества.

Управление рисками является существенным элементом финансовой и операционной деятельности Общества. Основными видами рисков, которые принимает на себя Общество, являются финансовый риск, правовой риск и операционный риск.

Политика и процедуры по управлению рисками

Политика управления рисками направлена на повышение эффективности деятельности, обеспечение непрерывности бизнес-процессов, обеспечение высокого уровня собственной кредитоспособности и безусловного исполнения обязательств, определение и дальнейшее соответствие имеющемуся риск-аппетиту Общества.

Действующие процедуры нацелены на определение, анализ и управление рисками, которым подвержено Общество, на установление лимитов рисков и соответствующих контролей, а также на постоянную оценку уровня риска и его соответствия установленным лимитам. Политика и процедуры управления рисками пересматриваются на регулярной основе с целью отражения изменений рыночной конъюнктуры и совершенствования имеющихся подходов.

Финансовые риски

Общество подвержено рыночному риску, кредитному риску и риску ликвидности.

Рыночный риск

Рыночный риск – это риск того, что справедливая стоимость финансовых инструментов будет колебаться вследствие изменения рыночных параметров. Рыночный риск состоит из процентного риска, валютного риска, а также других рыночных факторов риска. Общество не имеет значительной концентрации рыночного риска.

(в миллионах российских рублей)

12. Управление финансовыми рисками (продолжение)

Финансовые риски (продолжение)

Риск изменения процентной ставки

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

Оценка процентного риска осуществляется на основе анализа влияния различных сценариев в движении процентных ставок на потоки денежных средств, формирующие процентные доходы/расходы, и приведенную стоимость всех чувствительных к процентному риску активов/требований и пассивов/обязательств Общества.

Подверженность Общества процентному риску незначительна в связи с тем, что параметры финансовых обязательств (ставки, срочность, риск досрочного погашения) соответствуют параметрам финансовых активов.

Кредитный риск

Кредитный риск – это риск того, что Общество понесет финансовые убытки в связи с неисполнением либо несвоевременным исполнением своих обязательств по предоставленным заемным средствам.

По состоянию на 31 декабря 2017 года и 31 декабря 2016 года подверженность Общества кредитному риску, связанному с его операционной деятельностью незначительна, поскольку сумма по дебиторской задолженности минимальна, а в отношении залладных и прочих ипотечных активов, обеспеченных залладными, имеется соглашение с АО «ДОМ.РФ» по которому АО «ДОМ.РФ» обязуется выкупить залладные с просрочкой более 90 дней.

Риск ликвидности

Риск ликвидности – риск того, что Общество не сможет вовремя и в полном объеме выполнить свои обязательства как в обычных, так и в стрессовых условиях.

Риск ликвидности возникает в случае несоответствия сроков погашения активов и исполнения обязательств или отсутствия у Общества возможности обеспечить своевременное финансирование обязательств в полном объеме.

Анализ риска ликвидности охватывает все операции и позволяет определить возможные периоды и причины потенциального дефицита ликвидности. Система управления риском ликвидности также включает планирование операций и определение необходимых источников финансирования. Общество регулярно анализирует риски ликвидности как для реалистичного, так и для стрессового варианта развития событий, формирует соответствующую управленческую отчетность.

Для целей анализа и оценки риска ликвидности, Общество проводит следующие мероприятия:

- ▶ осуществляет мониторинг экономических, политических и других внешних и внутренних факторов, влияющих на ликвидность;
- ▶ регулярно оценивает и поддерживает необходимый объем высоколиквидных активов;
- ▶ осуществляет регулярный мониторинг разрыва ликвидности;
- ▶ оценивает временной горизонт, на котором, в случае реализации стрессовых событий будет иметь возможность своевременно и в полном объеме исполнять свои обязательства.

(в миллионах российских рублей)

12. Управление финансовыми рисками (продолжение)

Финансовые риски (продолжение)

В таблицах ниже представлены недисконтированные денежные потоки к выплате по финансовым обязательствам по договорным срокам, оставшимся до погашения по состоянию на 31 декабря 2017 года и 31 декабря 2016 года. По облигациям выпущенным потоки были рассчитаны на основании контрактных потоков по закладным, входящим в ипотечное покрытие, без учета эффекта досрочного погашения.

	<i>До востре- бования и менее 1 месяца</i>	<i>От</i>					<i>Свыше 15 лет</i>	<i>Суммар- ная величина притока/ оттока денежных средств</i>	<i>Балан- совая стоимость</i>
		<i>От 1 до 3 месяцев</i>	<i>От 3 месяцев до 1 года</i>	<i>От 1 года до 5 лет</i>	<i>От 5 до 10 лет</i>	<i>От 10 до 15 лет</i>			
Финансовые обязательства									
Облигации выпущенные	-	3 237	17 820	58 786	65 792	57 646	75 133	278 414	110 202
Прочие финансовые обязательства	925	-	-	-	-	-	-	925	925
Итого финансовые обязательства на 31 декабря 2017 года	925	3 237	17 820	58 786	65 792	57 646	75 133	279 339	111 127

	<i>До востре- бования и менее 1 месяца</i>	<i>От</i>					<i>Свыше 15 лет</i>	<i>Суммар- ная величина притока/ оттока денежных средств</i>	<i>Балан- совая стоимость</i>
		<i>От 1 до 3 месяцев</i>	<i>От 3 месяцев до 1 года</i>	<i>От 1 года до 5 лет</i>	<i>От 5 до 10 лет</i>	<i>От 10 до 15 лет</i>			
Финансовые обязательства									
Облигации выпущенные	36	73	328	1 430	1 503	877	211	4 458	2 271
Прочие финансовые обязательства	-	2	-	-	-	-	-	2	2
Итого финансовые обязательства на 31 декабря 2016 года	36	75	328	1 430	1 503	877	211	4 460	2 273

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 Общества. Операционный риск включает в себя правовой риск.

Среди всех внешних и внутренних условий функционирования Общество выделяет следующие наиболее существенные факторы, способствующие росту уровня операционного риска:

- ▶ новизна и высокая сложность структуры сделок, совершаемых в рамках реализации новых направлений бизнес-стратегии Общества;
- ▶ высокая степень зависимости Общества от услуг по аутсорсингу (в т.ч. – критичных процессов и функций);
- ▶ риски персонала, утраты критического функционала и уникальных компетенций.

В целях снижения негативного влияния указанных факторов и снижения уровня операционного риска Общества реализует комплекс мероприятий, направленных на повышение уровня организации процессов, формализацию взаимодействия участников процессов, повышение степени автоматизации.

(в миллионах российских рублей)

13. Анализ сроков погашения активов и обязательств

В таблицах ниже представлен анализ активов и обязательств по ожидаемым срокам до погашения с отчетной даты по состоянию на 31 декабря 2017 года и на 31 декабря 2016 года. Потоки денежных средств по выпущенным облигациям с ипотечным покрытием обусловлены потоками по закладным, выступающими обеспечением по указанным ценным бумагам.

	<i>До востребования и менее</i> <i>1 месяца</i>	<i>От</i>						<i>Просроченные</i>	<i>Балансовая стоимость</i>
		<i>От 1 до 3 месяцев</i>	<i>3 месяцев до 1 года</i>	<i>От 1 года до 5 лет</i>	<i>От 5 до 10 лет</i>	<i>От 10 до 15 лет</i>	<i>Свыше 15 лет</i>		
Активы									
Денежные средства и их эквиваленты	7 826	–	–	–	–	–	–	–	7 826
Ипотечное жилищное кредитование	2 961	4 060	16 949	60 672	13 644	2 626	776	1 466	103 154
Прочие активы	172	–	–	–	–	–	–	–	172
Итого активы	10 959	4 060	16 949	60 672	13 644	2 626	776	1 466	111 152
Обязательства									
Облигации выпущенные	–	4 841	26 007	62 606	14 468	2 280	–	–	110 202
Прочие обязательства	925	–	–	–	–	–	–	–	925
Итого обязательства	925	4 841	26 007	62 606	14 468	2 280	–	–	111 127
Чистая позиция по состоянию на 31 декабря 2017 года	10 034	(781)	(9 058)	(1 934)	(824)	346	776	1 466	25
Накопленная нетто-позиция по состоянию на 31 декабря 2017 года	10 034	9 253	195	(1 739)	(2 563)	(2 217)	(1 441)	25	

	<i>До востребования и менее</i> <i>1 месяца</i>	<i>От</i>						<i>Просроченные</i>	<i>Балансовая стоимость</i>
		<i>От 1 до 3 месяцев</i>	<i>3 месяцев до 1 года</i>	<i>От 1 года до 5 лет</i>	<i>От 5 до 10 лет</i>	<i>От 10 до 15 лет</i>	<i>Свыше 15 лет</i>		
Активы									
Денежные средства и их эквиваленты	83	–	–	–	–	–	–	–	83
Ипотечное жилищное кредитование	39	68	283	1 008	517	139	18	135	2 207
Итого активы	122	68	283	1 008	517	139	18	135	2 290
Обязательства									
Облигации выпущенные	40	78	330	1 030	589	178	26	–	2 271
Прочие обязательства	–	2	–	–	–	–	–	–	2
Итого обязательства	40	80	330	1 030	589	178	26	–	2 273
Чистая позиция по состоянию на 31 декабря 2016 года	82	(12)	(47)	(22)	(72)	(39)	(8)	135	17
Накопленная нетто-позиция по состоянию на 31 декабря 2016 года	82	70	23	1	(71)	(110)	(118)	17	

14. Справедливая стоимость финансовых инструментов

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

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

(в миллионах российских рублей)

14. Справедливая стоимость финансовых инструментов (продолжение)

В следующей таблице представлен анализ балансовой и справедливой стоимости финансовых инструментов в разрезе уровней иерархии источников справедливой стоимости по состоянию на 31 декабря 2017 года и на 31 декабря 2016 года:

	<i>Уровень 1</i>	<i>Уровень 2</i>	<i>Уровень 3</i>	<i>Итого справед- ливая стоимость</i>	<i>Балансовая стоимость</i>	<i>Неприз- нанный доход/ (расход)</i>
Финансовые активы						
Денежные средства и их эквиваленты	–	7 826	–	7 826	7 826	–
Ипотечное жилищное кредитование физических лиц	–	–	104 876	104 876	103 154	1 722
Прочие финансовые активы	–	–	161	161	161	–
Итого финансовые активы на 31 декабря 2017 года	–	7 826	105 037	112 863	111 141	1 722
Финансовые обязательства						
Облигации выпущенные	–	–	112 000	112 000	110 202	(1 798)
Прочие финансовые обязательства	–	–	925	925	925	–
Итого финансовые обязательства на 31 декабря 2017 года	–	–	112 925	112 925	111 127	(1 798)
Финансовые активы						
Денежные средства и их эквиваленты	–	83	–	83	83	–
Ипотечное жилищное кредитование физических лиц	–	–	2 207	2 207	2 207	–
Итого финансовые активы на 31 декабря 2016 года	–	83	2 207	2 290	2 290	–
Финансовые обязательства						
Облигации выпущенные	–	–	2 271	2 271	2 271	–
Прочие финансовые обязательства	–	–	2	2	2	–
Итого финансовые обязательства на 31 декабря 2016 года	–	–	2 273	2 273	2 273	–

Оценка справедливой стоимости 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. Справедливая стоимость некотируемых инструментов, таких как закладные и облигации выпущенные, не отличается от балансовой стоимости на 31 декабря 2016 года, поскольку они были приобретены или были выпущены незадолго до 31 декабря 2016 года.

15. Операции со связанными сторонами

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

Связанные стороны могут вступать в сделки, которые не проводились бы между несвязанными сторонами. Цены и условия таких сделок могут отличаться от цен и условий сделок между несвязанными сторонами.

По состоянию на 31 декабря 2017 года и на 31 декабря 2016 года 100% долей Общества принадлежит АО «ДОМ.РФ».

Российская Федерация через Федеральное агентство по управлению государственным имуществом контролирует деятельность АО «ДОМ.РФ».

(в миллионах российских рублей)

15. Операции со связанными сторонами (продолжение)

В связи с этим связанными сторонами для Общества в соответствии с МСФО (IAS) 24 являются:

- ▶ материнская компания и иные компании, входящие в Группу АО «ДОМ.РФ»;
- ▶ другие компании, связанные с государством.

К операциям со связанными сторонами, в основном, относятся операции по финансовой помощи, оплаты комиссии за поручительство, оплаты услуг управляющей организации Общества и ведению бухгалтерского и налогового сопровождения.

Ниже, в соответствии с определенными группами связанных сторон, представлены остатки по операциям и суммы доходов и расходов за период.

	<i>31 декабря 2017 года</i>		<i>31 декабря 2016 года</i>	
	<i>Материнская компания, и иные компании, входящие в Группу АО «ДОМ.РФ»</i>	<i>Компании, связанные с государством</i>	<i>Материнская компания, и иные компании, входящие в Группу АО «ДОМ.РФ»</i>	<i>Компании, связанные с государством</i>
Отчет о финансовом положении				
Активы				
Денежные средства и их эквиваленты	–	7 246	–	74
Ипотечное жилищное кредитование физических лиц	–	46 821	–	–
Прочие активы	1	171	–	–
Обязательства				
Облигации выпущенные	15 872	–	2 271	–
Прочие обязательства	861	53	2	–
	<i>2017 год</i>		<i>2016 год</i>	
	<i>Материнская компания, и иные компании, входящие в Группу АО «ДОМ.РФ»</i>	<i>Компании, связанные с государством</i>	<i>Материнская компания, и иные компании, входящие в Группу АО «ДОМ.РФ»</i>	<i>Компании, связанные с государством</i>
Отчет о совокупном доходе				
Процентные доходы	–	12	–	–
Процентные расходы	(488)	–	–	–
Комиссии за услуги сервисных агентов	(13)	(130)	–	–
Комиссии за услуги депозитариев	–	(40)	–	–
Общехозяйственные и административные расходы	(13)	–	(2)	–

В 2016 году согласно договору о предоставлении финансовой помощи от 7 сентября 2016 года № 02/1549-16 между АО «ДОМ.РФ» и Фабрикой ИЦБ, АО «ДОМ.РФ» предоставило безвозмездную финансовую помощь Обществу на сумму 20 млн рублей для осуществления уставной деятельности на цели оплаты расходов по организации деятельности ипотечного агента в качестве регулярного эмитента облигаций с ипотечным покрытием.

Между АО «ДОМ.РФ» и Фабрикой ИЦБ заключены договоры о предоставлении со стороны АО «ДОМ.РФ» поручительства за исполнение эмитентом обязательств по облигациям в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации № 152-ФЗ от 11 ноября 2003 года «Об ипотечных ценных бумагах» (с изменениями и дополнениями).

(в миллионах российских рублей)

15. Операции со связанными сторонами (продолжение)

Обязательства поручителя распространяются только на случаи наступления события неисполнения обязательств. Поручитель несет солидарную ответственность с эмитентом перед владельцами облигаций. Поручитель обязуется отвечать за неисполнение эмитентом обязательств по облигациям в объеме неисполненных обязательств. Событие неисполнения обязательств означает любое из следующих обстоятельств:

- ▶ просрочка исполнения обязательства по выплате очередного процента (купона) по Облигациям или отказ Эмитента от исполнения указанного обязательства;
- ▶ просрочка исполнения обязательства по погашению номинальной стоимости (части номинальной стоимости в случае, если погашение номинальной стоимости осуществляется по частям) по Облигациям или отказ Эмитента от исполнения указанного обязательства.

Срок действия поручительства:

- ▶ до окончания 1 (одного) года с даты, следующей за датой погашения облигаций; или
- ▶ если облигации будут погашены в полном объеме до даты погашения облигаций, до окончания 1 (одного) года с даты, следующей за датой погашения последней облигации.

По состоянию на 31 декабря 2017 года сумма поручительств составила 104 763 млн рублей (31 декабря 2016 года: 2 141 млн рублей).

Управляющая организация с 22 июня 2017 года представлена ООО «УК Фабрики ИЦБ» в лице генерального директора, с 4 мая 2016 года по 21 июня 2017 года – АО «АФЖС» в лице генерального директора. Расходы на управление за 2017 год, включенные в операционные расходы, составили 5 млн рублей (2016 год: 1 млн рублей).

Общество не выплачивало никаких вознаграждений членам органов управления в соответствии с уставом.

16. Изменения в обязательствах, относящихся к финансовой деятельности

	<i>Прим.</i>	<i>Облигации выпущенные</i>
На 4 мая 2016 года		–
Поступления от выпуска		2 270
Прочие неденежные движения		1
На 1 января 2017 года	9	2 271
Поступления от выпуска		109 356
Погашение		(8 408)
Прочие неденежные движения		6 983
На 31 декабря 2017 года	9	110 202

Статья «Прочие неденежные изменения» включает эффект изменения финансовых обязательств в результате первоначального признания, а также эффект начисленных, но еще не выплаченных процентов. Общество классифицирует выплаченные проценты как денежные потоки от операционной деятельности.

(в миллионах российских рублей)

17. Основные положения учетной политики

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

Оценка справедливой стоимости

Информация о справедливой стоимости финансовых инструментов раскрывается в Примечании 14.

Справедливая стоимость является ценой, которая была бы получена за продажу актива или выплачена за передачу обязательства в рамках сделки, совершаемой в обычном порядке между участниками рынка, на дату оценки. Оценка справедливой стоимости предполагает, что сделка по продаже актива или передаче обязательства происходит:

- ▶ либо на основном рынке для данного актива или обязательства;
- ▶ либо, в условиях отсутствия основного рынка, на наиболее благоприятном рынке для данного актива или обязательства.

У Общества должен быть доступ к основному или наиболее благоприятному рынку. Справедливая стоимость актива или обязательства оценивается с использованием допущений, которые использовались бы участниками рынка при определении цены актива или обязательства, при этом предполагается, что участники рынка действуют в своих лучших интересах. Оценка справедливой стоимости нефинансового актива учитывает возможность участника рынка генерировать экономические выгоды от использования актива наилучшим и наиболее эффективным образом или его продажи другому участнику рынка, который будет использовать данный актив наилучшим и наиболее эффективным образом.

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

В случае активов и обязательств, которые признаются в финансовой отчетности на периодической основе, Общество определяет факт перевода между уровнями источников иерархии, повторно анализируя классификацию (на основании исходных данных самого нижнего уровня, которые являются значимыми для оценки справедливой стоимости в целом) на конец каждого отчетного периода.

Финансовые активы

Первоначальное признание

В соответствии с положениями МСФО (IAS) 39 финансовые активы классифицируются как финансовые активы, переоцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток; кредиты и дебиторская задолженность; инвестиции, удерживаемые до погашения; финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи. При первоначальном отражении в учете финансовых активов Общество присваивает им соответствующую категорию, и в дальнейшем может переклассифицировать финансовые активы в определенных случаях, как описано ниже.

Дата признания

Все стандартные операции по покупке и продаже финансовых активов отражаются на дату операции, т.е. на дату, когда Общество 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.

Займы и дебиторская задолженность

Займы и дебиторская задолженность – это производные финансовые активы, не обращающиеся на активном рынке, с фиксированными или определяемыми платежами. Они не предназначены для немедленной продажи или продажи в ближайшем будущем, и не классифицированы в качестве торговых ценных бумаг или инвестиционных ценных бумаг, имеющихся в наличии для продажи». Такие активы отражаются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной ставки процента. Доходы и расходы по таким активам отражаются в составе прибыли или убытка при выбытии или обесценении таких активов, а также в процессе амортизации.

(в миллионах российских рублей)

17. Основные положения учетной политики (продолжение)

Финансовые активы (продолжение)

По состоянию на 31 декабря 2017 года и 31 декабря 2016 года Общество классифицировало все выкупленные закладные, прочие ипотечные активы, обеспеченные закладными, как займы и дебиторскую задолженность и отразило в отчете о финансовом положении в статье «Ипотечное жилищное кредитование физических лиц».

Переклассификация финансовых активов

Если в отношении непроизводного финансового актива, классифицированного как предназначенный для торговли, Общество 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 Общество 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.

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 Общество 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 консолидированном 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

Денежные средства и их эквиваленты включают в себя наличные денежные средства и средства в кредитных организациях со сроком погашения в течение 90 дней с даты возникновения, являются частью ипотечного покрытия.

Финансовые обязательства

Выпущенные финансовые инструменты или их компоненты классифицируются как обязательства, если в результате договорного соглашения Общество 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 представлены облигациями выпущенными. После первоначального признания заемные средства отражаются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной ставки процента. Доходы и расходы отражаются в консолидированном отчете о совокупном доходе при прекращении признания обязательств, а также в процессе амортизации.

Оценка финансовых инструментов при первоначальном признании

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

(в миллионах российских рублей)

17. Основные положения учетной политики (продолжение)

Оценка финансовых инструментов при первоначальном признании (продолжение)

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

- ▶ если справедливая стоимость подтверждается котировками на активном рынке для идентичного актива или обязательства (т.е. исходные данные Уровня 1) или основана на методике оценки, которая использует данные исключительно наблюдаемых рынков, Общество признает разницу между справедливой стоимостью при первоначальном признании и ценой сделки в качестве дохода или расхода;
- ▶ во всех остальных случаях первоначальная оценка финансового инструмента корректируется для отнесения на будущие периоды разницы между справедливой стоимостью при первоначальном признании и ценой сделки. После первоначального признания Общество признает отложенную разницу в качестве дохода или расхода исключительно в том случае, если исходные данные становятся наблюдаемыми либо если признание инструмента прекращается.

Обесценение финансовых активов

На каждую отчетную дату Общество 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. 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.

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 составе прибыли или убытка. Процентные доходы продолжают начисляться по сниженной балансовой стоимости на основании первоначальной эффективной процентной ставки по активу. Кредиты и соответствующий резерв списываются в случае, когда не имеется реальных перспектив возмещения, и все обеспечение было реализовано или передано Обществу. 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. Если списание позднее восстанавливается, то сумма восстановления отражается в консолидированном отчете о совокупном доходе.

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 Общества, с учетом характеристик кредитного риска, таких как вид актива, вид обеспечения, своевременность платежей и прочие факторы.

(в миллионах российских рублей)

17. Основные положения учетной политики (продолжение)

Обесценение финансовых активов (продолжение)

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. 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. Оценки изменений в будущих денежных потоках отражают и соответствуют изменениям в соответствующей информации на наблюдаемом рынке за каждый год (например, изменения в уровне безработицы, ценах на недвижимость, ценах на товар, платежном статусе или других факторах, свидетельствующих о понесенных Обществом убытках и об их размере). Методология и допущения, используемые для оценки будущих денежных потоков, регулярно пересматриваются с тем, чтобы сократить расхождения между оценками убытков и фактическими результатами.

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;
- ▶ Общество передало право на получение денежных потоков от актива или приняло обязательство перечислить полученные денежные потоки полностью без существенной задержки третьей стороне на условиях «транзитного» соглашения; а также
- ▶ Общество либо передало практически все риски и выгоды от актива, либо не передало, но и не сохраняет за собой все риски и выгоды от актива, но передало контроль над данным активом.

В случае если Общество передало 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 Общества 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 Обществу.

Если продолжающееся участие в активе принимает форму проданного и/или купленного опциона (включая опцион, расчеты по которому производятся денежными средствами на нетто-основе, или аналогичный инструмент) на передаваемый актив, размер продолжающегося участия Общества – это стоимость передаваемого актива, который Общество может выкупить, за исключением случая проданного опциона на продажу (опцион «пут»), (включая опцион, расчеты по которому производятся денежными средствами на нетто-основе, или аналогичный инструмент) по активу, оцениваемому по справедливой стоимости. В этом случае размер продолжающегося участия Общества определяется как наименьшая из двух величин: справедливая стоимость передаваемого актива и цена исполнения опциона.

Финансовые обязательства

Прекращение признания 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 составе прибыли или убытка.

(в миллионах российских рублей)

17. Основные положения учетной политики (продолжение)

Особенности налогообложения, связанные с деятельностью ипотечного агента

Согласно п. 29 ст. 251 Налогового Кодекса Российской Федерации доходы в виде имущества, включая денежные средства, и (или) имущественных прав, которые получены ипотечным агентом в связи с их уставной деятельностью, не учитываются при определении налоговой базы по налогу на прибыль.

Согласно пп. 5 п. 3 ст. 149 Налогового Кодекса Российской Федерации операции займа в денежной форме и ценными бумагами, включая проценты по ним, а также операции РЕПО, включая денежные суммы, подлежащие уплате за предоставление ценных бумаг по операциям РЕПО не подлежат налогообложению по НДС.

Условные активы и обязательства

Условные обязательства не отражаются в консолидированном отчете о финансовом положении, при этом информация о них раскрывается в финансовой отчетности, за исключением случаев, когда выбытие ресурсов в связи с их погашением является маловероятным. Условные активы не отражаются в консолидированном отчете о финансовом положении, при этом информация о них раскрывается в финансовой отчетности в тех случаях, когда получение связанных с ними экономических выгод является вероятным.

Признание доходов и расходов

Выручка признается, если существует высокая вероятность того, что Общество получит экономические выгоды, и если выручка может быть надежно оценена.

Процентные и аналогичные доходы и расходы

По всем финансовым инструментам, оцениваемым по амортизированной стоимости, и процентным финансовым инструментам, классифицированным в качестве торговых и имеющихся в наличии для продажи, процентные доходы или расходы отражаются по эффективной процентной ставке, при дисконтировании по которой ожидаемые будущие денежные платежи или поступления на протяжении предполагаемого срока использования финансового инструмента или в течение более короткого периода времени, где это применимо, в точности приводятся к чистой балансовой стоимости финансового актива или финансового обязательства. При расчете учитываются все договорные условия по финансовому инструменту (например, право на досрочное погашение) и комиссионные или дополнительные расходы, непосредственно связанные с инструментом, которые являются неотъемлемой частью эффективной процентной ставки, но не учитываются будущие убытки по кредитам. Балансовая стоимость финансового актива или финансового обязательства корректируется в случае пересмотра Обществом оценок платежей или поступлений. Скорректированная балансовая стоимость рассчитывается на основании первоначальной эффективной процентной ставки, а изменение балансовой стоимости отражается как процентные доходы или расходы.

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

Секьюритизация вида «замена кредитора»

В рамках сделок секьюритизации вида «замена кредитора» первоначальный кредитор реализует Фабрике ИЦБ пул закладных, получая взамен ипотечные ценные бумаги, обеспеченные данным пулом и поручительством АО «ДОМ.РФ». Если выполняются критерии признания полученных в результате сделки закладных, они признаются в составе закладных по ипотечным жилищным кредитам, если нет – на балансе признается дебиторская задолженность первоначального кредитора в составе прочих ипотечных активов, обеспеченных закладными. При первоначальном признании Общество признает актив, и выпущенные облигации по справедливой стоимости. В дальнейшем данные финансовые инструменты отражаются по амортизированной стоимости по методу эффективной процентной ставки.

(в миллионах российских рублей)

18. Применение новых или пересмотренных стандартов и интерпретаций

Изменения в учетной политике

Общество впервые применила некоторые поправки к стандартам, которые вступают в силу в отношении годовых периодов, начинающихся 1 января 2017 года или после этой даты. Общество не применяло досрочно стандарты, разъяснения или поправки, которые были выпущены, но не вступили в силу. Характер и влияние каждой поправки описаны ниже:

Поправки к МСФО (IAS) 7 «Отчет о движении денежных средств» – «Инициатива в сфере раскрытия информации»

Поправки требуют, чтобы организация раскрывала информацию об изменениях в обязательствах, относящихся к финансовой деятельности, включая как изменения, обусловленные денежными потоками, так и изменения, обусловленные ими (например, прибыли или убытки от изменения валютных курсов). Общество предоставило всю информацию, позволяющую пользователям финансовой отчетности оценить изменения в обязательствах, обусловленных финансовой деятельностью.

Поправки к МСФО (IAS) 12 «Налоги на прибыль» – «Признание отложенных налоговых активов в отношении нереализованных убытков»

Поправки разъясняют, что организация должна учитывать то, ограничивает ли налоговое законодательство источники налогооблагаемой прибыли, против которой она может делать вычеты при восстановлении такой вычитаемой временной разницы, связанной с нереализованными убытками. Кроме того, поправки содержат указания в отношении того, как организация должна определять будущую налогооблагаемую прибыль, и описывают обстоятельства, при которых налогооблагаемая прибыль может предусматривать возмещение некоторых активов в сумме, превышающей их балансовую стоимость. Применение поправок не оказало влияния на финансовое положение и результаты деятельности Общества, поскольку Общество не имеет вычитаемых временных разниц или активов, которые относятся к сфере применения данных поправок.

Поправки к МСФО (IFRS) 12 «Раскрытие информации об участии в других организациях» – «Разъяснение сферы применения требований к раскрытию информации в МСФО (IFRS) 12»

Поправки разъясняют, что требования к раскрытию информации в МСФО (IFRS) 12 применяются в отношении доли участия организации в дочерней организации, совместном предприятии или ассоциированной организации (или части доли в совместном предприятии или ассоциированной организации), которая классифицируется (или включается в состав выбывающей группы, которая классифицируется) как предназначенная для продажи. Применение поправок не оказало влияния на финансовое положение и результаты деятельности Общества, поскольку Общество не имеет долей участия в организациях, которые относятся к сфере применения данных поправок.

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

Ниже представлены стандарты и интерпретации, которые были выпущены, но еще не вступили в силу на дату публикации финансовой отчетности Общества. Общество планирует применить эти стандарты после их вступления в силу.

МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты»

В июле 2014 года Совет по МСФО опубликовал МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты», который заменяет МСФО (IAS) 39 «Финансовые инструменты: признание и оценка». Стандарт вводит новые требования в отношении классификации и оценки, а также учета обесценения и хеджирования. МСФО (IFRS) 9 вступает в силу для годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2018 года или после этой даты. Кроме учета хеджирования, ретроспективное применение является обязательным, но пересчет сравнительной информации не требуется.

В рамках проекта по внедрению МСФО (IFRS) 9 Общество провело работу по анализу влияния нового стандарта на финансовую отчетность, процессы взаимодействия, оценило потребность в новых входных параметрах, методах их получения и проверки. На данный момент Общество находится на финальной стадии проверки количественной оценки последствий применения МСФО (IFRS) 9, однако обоснованная и выверенная оценка эффекта на данный момент не доступна.

(в миллионах российских рублей)

18. Применение новых или пересмотренных стандартов и интерпретаций (продолжение)

Стандарты, которые были выпущены, но еще не вступили в силу (продолжение)

Общество планирует применить новый стандарт, признав совокупный эффект перехода в составе собственных средств на 1 января 2018 года и не будет пересчитывать сравнительную информацию.

(а) Классификация и оценка

Согласно МСФО (IFRS) 9, все долговые финансовые активы, которые не соответствуют критерию «только платежи в счет основного долга и процентов на непогашенную сумму основного долга» (SPPI), классифицируются при первоначальном признании как финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток (ССПУ). Согласно данному критерию, долговые инструменты, которые не соответствуют определению «базового кредитного соглашения», такие как инструменты, содержащие встроенную возможность конвертации, или кредиты без права регресса, оцениваются по ССПУ. Для долговых финансовых инструментов, которые соответствуют критерию SPPI, классификация при первоначальном признании определяется на основе бизнес-модели, согласно которой управляются данные инструменты:

- ▶ Инструменты, которые удерживаются с целью получения предусмотренных договором денежных потоков, оцениваются по амортизированной стоимости;
- ▶ Инструменты, которые удерживаются с целью получения предусмотренных договором денежных потоков и продажи, классифицируются как оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход (ССПСД);
- ▶ Инструменты, которые удерживаются для прочих целей, классифицируются как оцениваемые по ССПУ.

Долевые финансовые активы при первоначальном признании требуется классифицировать как оцениваемые по ССПУ, кроме случаев, когда по собственному усмотрению принято решение, без права последующей отмены, классифицировать долевой финансовый актив как оцениваемый по ССПСД. Для долевого финансового инструмента, классифицированного как оцениваемый по ССПСД, все реализованные и нерезализованные доходы и расходы, кроме дивидендных доходов, признаются в составе прочего совокупного дохода, без права дальнейшей реклассификации в состав прибыли или убытка.

Классификация и оценка финансовых обязательств остаются в основном неизменными по сравнению с существующими требованиями МСФО (IAS) 39. Производные финансовые инструменты будут продолжать оцениваться по ССПУ.

Подавляющее большинство кредитов, как ожидается, будет отвечать критерию SPPI и будет по-прежнему оцениваться по амортизированной стоимости, однако некоторые из кредитов будут реклассифицированы как оцениваемые по ССПУ.

(б) Обесценение

МСФО (IFRS) 9 требует, чтобы Общество признавало резерв под ожидаемые кредитные убытки (ОКУ) по всем своим долговым финансовым активам, оцениваемым по амортизированной стоимости или ССПСД, а также обязательствам по предоставлению займов и договорам финансовых гарантий. Резерв рассчитывается на основе ОКУ, связанных с вероятностью дефолта в течение следующих двенадцати месяцев, если не произошло существенного увеличения кредитного риска с момента признания финансового инструмента; в последнем случае резерв рассчитывается на основе ОКУ за весь срок жизни актива. Если финансовый актив соответствует определению приобретенного или созданного кредитно-обесцененного финансового актива, резерв рассчитывается на основе изменения ОКУ за весь срок жизни актива.

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

МСФО (IFRS) 15 был выпущен в мае 2014 года, а в апреле 2016 года были внесены поправки. Новый стандарт заменит все существующие требования МСФО к признанию выручки. Будет требоваться полное ретроспективное применение или модифицированное ретроспективное применение для годовых периодов, начинающихся 1 января 2018 года или после этой даты. Общество планирует применить новый стандарт используя модифицированный ретроспективный метод, признав совокупный эффект перехода в составе нераспределенной прибыли на 1 января 2018 года, без пересчета сравнительной информации.

(в миллионах российских рублей)

18. Применение новых или пересмотренных стандартов и интерпретаций (продолжение)

Стандарты, которые были выпущены, но еще не вступили в силу (продолжение)

МСФО (IFRS) 15 предусматривает модель, включающую пять этапов, которая будет применяться в отношении выручки по договорам с покупателями. Согласно МСФО (IFRS) 15 выручка признается в сумме, отражающей возмещение, право на которое организация ожидает получить в обмен на передачу товаров или услуг покупателю. Однако, процентный и комиссионный доход, являющийся неотъемлемой частью финансовых инструментов и договоров аренды, выходит за рамки требований МСФО (IFRS) 15 и будет регулироваться другими применимыми стандартами (МСФО (IFRS) 9 и МСФО (IFRS) 16 «Аренда»). В результате, применение данного стандарта не повлияет на значительную часть дохода Общества.

Общество в настоящее время не ожидает существенного эффекта в результате применения МСФО (IFRS) 15.

МСФО (IFRS) 16 «Аренда»

МСФО (IFRS) 16 был выпущен в январе 2016 года и заменяет собой 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 устанавливает принципы признания, оценки, представления и раскрытия информации об аренде и требует, чтобы арендаторы отражали все договоры аренды с использованием единой модели учета в балансе, аналогично порядку учета, предусмотренному в МСФО (IAS) 17 для финансовой аренды. Стандарт предусматривает два освобождения от признания для арендаторов – в отношении аренды активов с низкой стоимостью и краткосрочной аренды (т.е. аренды со сроком не более 12 месяцев). На дату начала аренды арендатор будет признавать обязательство в отношении арендных платежей (т.е. обязательство по аренде), а также актив, представляющий право пользования базовым активом в течение срока аренды (т.е. актив в форме права пользования). Арендаторы будут обязаны признавать процентный расход по обязательству по аренде отдельно от расходов по амортизации актива в форме права пользования.

Арендаторы также должны будут переоценивать обязательство по аренде при наступлении определенного события (например, изменении сроков аренды, изменении будущих арендных платежей в результате изменения индекса или ставки, используемых для определения таких платежей). В большинстве случаев арендатор будет учитывать суммы переоценки обязательства по аренде в качестве корректировки актива в форме права пользования.

Порядок учета для арендодателя в соответствии с МСФО (IFRS) 16 практически не изменяется по сравнению с действующими в настоящий момент требованиями МСФО (IAS) 17. Арендодатели будут продолжать классифицировать аренду, используя те же принципы классификации, что и в МСФО (IAS) 17, выделяя при этом два вида аренды: операционную и финансовую.

Кроме этого, МСФО (IFRS) 16 требует от арендодателей и арендаторов раскрытия большего объема информации по сравнению с МСФО (IAS) 17.

МСФО (IFRS) 16 вступает в силу в отношении годовых периодов, начинающихся 1 января 2019 года или после этой даты. Допускается досрочное применение, но не ранее даты применения организацией МСФО (IFRS) 15. Арендатор вправе применять данный стандарт с использованием ретроспективного подхода либо модифицированного ретроспективного подхода. Переходные положения стандарта предусматривают определенные освобождения. В 2018 году Общество продолжит оценивать возможное влияние МСФО (IFRS) 16 на свою финансовую отчетность.

Ежегодные усовершенствования МСФО, период 2014-2016 годов (выпущены в декабре 2016 года)

Данные усовершенствования включают следующее:

МСФО (IFRS) 1 «Первое применение Международных стандартов финансовой отчетности» – удаление краткосрочных освобождений для организаций, впервые применяющих МСФО

Краткосрочные освобождения, предусмотренные пунктами E3-E7 МСФО (IFRS) 1, были удалены, поскольку они выполнили свою функцию. Данные поправки вступают в силу 1 января 2018 года. Данные поправки не применяются к Обществу.

(в миллионах российских рублей)

18. Применение новых или пересмотренных стандартов и интерпретаций (продолжение)

Стандарты, которые были выпущены, но еще не вступили в силу (продолжение)

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

Данные поправки устраняют проблемы, возникающие в связи с применением нового стандарта по финансовым инструментам, МСФО (IFRS) 9, до внедрения МСФО (IFRS) 17 «Договоры страхования», который заменяет собой МСФО (IFRS) 4. Поправки предусматривают две возможности для организаций, выпускающих договоры страхования: временное освобождение от применения МСФО (IFRS) 9 и метод наложения. Временное освобождение впервые применяется в отношении отчетных периодов, начинающихся 1 января 2018 года или после этой даты. Организация может принять решение о применении метода наложения, когда она впервые применяет МСФО (IFRS) 9, и применять данный метод ретроспективно в отношении финансовых активов, классифицированных по усмотрению организации при переходе на МСФО (IFRS) 9. При этом организация пересчитывает сравнительную информацию, чтобы отразить метод наложения, в том и только в том случае, если она пересчитывает сравнительную информацию при применении МСФО (IFRS) 9. Данные поправки не применимы к Обществу.

19. События после отчетной даты

21 марта 2018 года принято решение единственного участника, в соответствии с которым фирменное наименование изменено с ООО «Ипотечный агент «Фабрика ИЦБ» на ООО «ДОМ.РФ Ипотечный агент». Изменения, внесенные в учредительные документы юридических лиц, приобретают силу для третьих лиц с момента государственной регистрации учредительных документов. На дату утверждения отчетности документы о смене наименования поданы в регистрирующий орган.