

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «АВЕНИР»

**Годовая финансовая отчетность по МСФО
и аудиторское заключение независимого
аудитора**

по состоянию на 31 декабря 2018 года

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «АВЕНИР»

СОДЕРЖАНИЕ

	Страница
Аудиторское заключение независимого аудитора	1-4
Отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе	5
Отчет о финансовом положении	6
Отчет о движении денежных средств	7
Отчет об изменениях в составе собственных средств	8
Пояснения к финансовой отчетности	9-40

Аудиторское заключение независимого аудитора

Участникам Общества с ограниченной
ответственностью «Авенир»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой финансовой отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Авенир» (далее – ООО «Авенир»), состоящей из отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2018 года и отчетов о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, изменениях в составе собственных средств и движении денежных средств за 2018 год, а также примечаний к годовой финансовой отчетности, состоящих из краткого изложения основных положений учетной политики и прочей пояснительной информации.

По нашему мнению, прилагаемая годовая финансовая отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение ООО «Авенир» по состоянию на 31 декабря 2018 года, а также его финансовые результаты деятельности и движение денежных средств за 2018 год в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО).

Основание для выражения мнения

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

Ключевые вопросы аудита

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

Выпущенные облигации

В отчете о финансовом положении ООО «Авенир» на 31 декабря 2018 года в составе обязательств отражена задолженность по выпущенным облигациям в размере 1 291 870 тыс. руб., что составляет 92,42% от суммы активов. В силу существенности величины обязательств по выпущенным облигациям, мы рассмотрели их как наиболее значимые для аудита и определили в качестве ключевого вопроса аудита.

В отношении данного ключевого вопроса наши аудиторские процедуры включали в себя тестирование правильности классификации обязательств, правильности определения амортизированной стоимости, а также контроля своевременности погашения кредиторской задолженности по указанным обязательствам. Мы также оценили достаточность раскрытий по указанным облигациям.

Ипотечные займы

В отчете о финансовом положении ООО «Авенир» на 31 декабря 2018 года в составе займов выданных отражены ипотечные закладные в размере 923 334 тыс. руб., что составляет 66,06% от суммы активов. Балансовая стоимость ипотечных закладных определяется исходя из амортизированной стоимости за вычетом резерва под обесценение. Мы определили этот вопрос как ключевой в связи с присущей оценке обесценения неопределенностью, а также в силу существенности вложений в ипотечные закладные.

В отношении данного ключевого вопроса наши аудиторские процедуры включали в себя тестирование правильности классификации активов, а также применяемого порядка оценки суммы обесценения финансовых активов. Мы также оценили достаточность раскрытий в финансовой отчетности в отношении указанных ипотечных закладных.

Прочие сведения

Финансовая отчетность ООО «Авенир» за 2017 год была проаудирована другим аудитором ЗАО «Скарабей», который выразил немодифицированное мнение по этой отчетности в аудиторском заключении от 26 апреля 2018 года.

Прочая информация

Руководство несет ответственность за прочую информацию. Прочая информация включает информацию, содержащуюся в Годовом отчете ООО «Авенир» за 2018 год, но не включает годовую финансовую отчетность и наше аудиторское заключение о ней. Годовой отчет ООО «Авенир» за 2018 год, предположительно, будет нам предоставлен после даты настоящего аудиторского заключения.

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

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

Если при ознакомлении с Годовым отчетом ООО «Авенир» мы придем к выводу о том, что в нем содержится существенное искажение, мы должны довести это до сведения лиц, отвечающих за корпоративное управление.

Ответственность руководства и лиц, отвечающих за корпоративное управление, за годовую финансовую отчетность

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

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

Лица, отвечающие за корпоративное управление, несут ответственность за надзор за подготовкой годовой финансовой отчетности аудируемого лица.

Ответственность аудитора за аудит годовой финансовой отчетности

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

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

- 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 лицами, отвечающими за корпоративное управление, 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 лицам, отвечающим за корпоративное управление, 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 лиц, отвечающих за корпоративное управление, 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.

Генеральный директор
ООО «Финбизнесконсалт»



С.А. Гобозов
На основании Устава,
квалификационный аттестат аудитора 02-000057,
ОРНЗ 21706014385

Дата аудиторского заключения
«25» апреля 2019 года

Аудируемое лицо

Наименование:

Общество с ограниченной ответственностью
«Авенир» (ООО «Авенир»).

Место нахождения:

121609, г. Москва, ул. Осенняя, д.17, корпус 1, комн.
146.

Государственная регистрация:

Зарегистрировано Межрайонной инспекцией
Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 22
апреля 2004 г. Внесено в единый государственный
реестр юридических лиц 22 апреля 2004 г. за
основным регистрационным номером
1047796278793.

Аудитор

Наименование:

Общество с ограниченной ответственностью
«Финбизнесконсалт» (ООО «Финбизнесконсалт»).

Место нахождения:

101000, г. Москва, ул. Мясницкая, 40 стр. 1.

Государственная регистрация:

Зарегистрировано Межрайонной инспекцией
Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 07
октября 2013 г., свидетельство: серия 77 № 015440339.
Внесено в Единый государственный реестр
юридических лиц 27 сентября 2017 г., за основным
государственным регистрационным номером
1137746917692.

Членство в саморегулируемой организации аудиторов:

Саморегулируемая организация аудиторов
Ассоциация «Содружество» (СРО ААС).

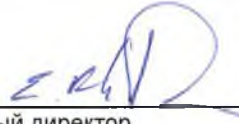
Номер в реестре аудиторских организаций саморегулируемой организации аудиторов:

Свидетельство о членстве в саморегулируемой
организации аудиторов Ассоциация «Содружество» №
7021 ОРНЗ – 11406012265.

Отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе


	Пояснения	2018 год	2017 год
Процентные доходы	5	88,214	106,468
Процентные расходы	5	(50,133)	(52,104)
Расходы от инвестиционной недвижимости	6	(10,207)	(3,891)
Чистый (убыток)/прибыль от курсовых разниц		(58,411)	6,223
Административные расходы	7	(19,252)	(16,098)
Поступления по программе помощи АИЖК		54,904	-
Изменение резерва под кредитные убытки	10	(98,715)	-
(Убыток)/прибыль до вычета налога на прибыль		(93,600)	40,598
Возмещение/(расход) по налогу на прибыль	8	6,572	(10,770)
(Убыток)/прибыль за год		(87,028)	29,828
Всего совокупный (убыток)/прибыль за год		(87,028)	29,828

От имени Руководства Компании:


 Генеральный директор
 Хасанов Эмиль Рашидович

22 апреля 2019 года
 г. Москва



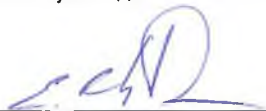

 Главный бухгалтер
 Бушуева Юлия Викторовна

22 апреля 2019 года
 г. Москва

Отчет о финансовом положении


	Пояснения	31 декабря 2018 года	31 декабря 2017 года
АКТИВЫ			
Инвестиции в дочерние компании		5,000	-
Инвестиционная недвижимость	9	179,751	192,478
Займы выданные	10	923,334	957,825
Дебиторская задолженность	11	136,090	110,535
Дебиторская задолженность по текущему налогу на прибыль		6,059	2,921
Отложенный налоговый актив	8	35,191	18,971
Денежные и приравненные к ним средства	12	112,353	147,912
ИТОГО АКТИВЫ		1,397,778	1,430,642
ОБЯЗАТЕЛЬСТВА И СОБСТВЕННЫЕ СРЕДСТВА			
ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Выпущенные облигации	13	1,291,870	1,199,854
Кредиторская задолженность	14	1,630	1,030
ИТОГО ОБЯЗАТЕЛЬСТВА		1,293,500	1,200,884
СОБСТВЕННЫЕ СРЕДСТВА			
Уставный капитал	15	105,010	105,010
(Накопленный убыток)/нераспределенная прибыль		(732)	124,748
ИТОГО СОБСТВЕННЫЕ СРЕДСТВА		104,278	229,758
ИТОГО ОБЯЗАТЕЛЬСТВА И СОБСТВЕННЫЕ СРЕДСТВА		1,397,778	1,430,642

От имени Руководства Компании:


 Генеральный директор
 Хасанов Эмиль Рашидович

22 апреля 2019 года
 г. Москва





 Главный бухгалтер
 Бушуева Юлия Викторовна

22 апреля 2019 года
 г. Москва


Отчет о движении денежных средств

	Пояснения	2018 год	2017 год
ДВИЖЕНИЕ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ОТ ОПЕРАЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ			
Проценты полученные		42,768	57,565
Прочие доходы		-	883
Административные расходы		(22,279)	(17,327)
Убыток от операций с иностранной валютой		4,876	(115)
Налог на прибыль уплаченный		(3,152)	(5,775)
Чистые денежные средства, полученные от операционной деятельности		22,213	35,231
ДВИЖЕНИЕ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ОТ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ			
Инвестиции в дочерние компании		(5 000)	-
Доходы от инвестиционной недвижимости		280	1,073
Займы выданные		(2,850)	(4,000)
Погашение займов выданных		31,476	132,424
Поступления по программе помощи АИЖК		54,904	-
Поступления от продажи инвестиционной собственности		52,865	-
Чистые денежные средства, полученные от/ (использованные в) инвестиционной деятельности		131,675	129,497
ДВИЖЕНИЕ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ОТ ФИНАНСОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ			
Погашение выпущенных облигаций		(145,184)	-
Проценты уплаченные		(51,706)	(53,391)
Чистые денежные средства, (использованные в)/ полученные от финансовой деятельности		(196,890)	(53,391)
Чистое увеличение/(уменьшение) денежных и приравненных к ним средств		(43,002)	111,337
Влияние изменений обменного курса на денежные средства и их эквиваленты		7,443	(2,382)
Денежные средства и их эквиваленты на начало года	12	147,912	38,957
Денежные средства и их эквиваленты на конец года	12	112,353	147,912

От имени Руководства Компании:


 Генеральный директор
 Хасанов Эмиль Рашидович

22 апреля 2019 года
 г. Москва


 Главный бухгалтер
 Бушueva Юлия Викторовна


22 апреля 2019 года
 г. Москва



Отчет об изменениях в составе собственных средств


	Пояснения	Уставный капитал	Нераспределенная прибыль/(накопленный убыток)	Итого собственные средства
Остаток на 1 января 2017 года	15	105,010	94,920	199,930
Прибыль за год		-	29,828	29,828
Остаток на 31 декабря 2017 года	15	105,010	124,748	229,758
Влияние применения МСФО (IFRS) 9 на 1 января 2018 года	4	-	(38,452)	(38,452)
Входящий остаток, пересчитанный в соответствии с МСФО (IFRS) 9		105,010	86,296	191,306
Убыток за год		-	(87,028)	(87,028)
Остаток на 31 декабря 2018 года	15	105,010	(732)	104,278

От имени Руководства Компании:


Генеральный директор
Хасанов Эмиль Рашидович

22 апреля 2019 года
г. Москва




Главный бухгалтер
Бушуева Юлия Викторовна

22 апреля 2019 года
г. Москва

Пояснения к финансовой отчетности

1. ВВЕДЕНИЕ

Основные виды деятельности

Общество с ограниченной ответственностью «Авенир» (далее «Компания») образовано в 2004 году. Место нахождения: 121609, Россия, город Москва, улица Осенняя д. 17, к. 1, помещение I, комн. 146

Основным видом деятельности Компании является вложения в ценные бумаги (ОКВЭД 64.99.1).

По состоянию на 31 декабря 2018 года и 31 декабря 2017 года 99,99% в капитале Компании принадлежит Бизнес Компании БВО «Неметон Эссетс Лтд» (Британские Виргинские острова).

2. ПРИНЦИПЫ СОСТАВЛЕНИЯ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ

Заявление о соответствии

Настоящая финансовая отчетность подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (далее - «МСФО»).

Прочие критерии выбора принципов представления

Данная финансовая отчетность была подготовлена исходя из допущения, что Компания будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем.

Данная финансовая отчетность представлена в тысячах рублей (далее – «тыс. руб.»), если не указано иное.

Данная финансовая отчетность Компании подготовлена в соответствии с принципами учета по исторической стоимости, за исключением финансовых инструментов, оцениваемых по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка и инвестиционной недвижимости, оцениваемых по справедливой стоимости. Историческая стоимость обычно определяется на основе справедливой стоимости вознаграждения, переданного в обмен на активы.

Функциональная валюта

Финансовая отчетность представлена в российских рублях. Российский рубль является функциональной валютой Компании.

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

Использование оценок и суждений

В процессе применения учетной политики Компании руководство использовало ряд предположений, оценок и допущений 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 ним допущения регулярно пересматриваются. Изменение в оценках отражается в том периоде, в котором оценка была пересмотрена, если данное 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.

Изменение учетной политики и порядка представления данных

МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты»

В июле 2014 года Совет по МСФО выпустил окончательную версию МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты». МСФО (IFRS) 9 вступает в силу применительно к годовым отчетным периодам, начинающимся 1 января 2018 года или после этой даты, с возможностью его досрочного применения. Новый стандарт заменяет МСФО (IAS) 39 «Финансовые инструменты: признание и оценка».

В октябре 2017 года Совет по МСФО выпустил поправки к МСФО (IFRS) 9 «Условие о досрочном погашении с отрицательной компенсацией». Данные поправки вступают в силу применительно к годовым отчетным периодам, начинающимся 1 января 2019 года или после этой даты, с возможностью их досрочного применения.

С 1 января 2010 года Компания начала досрочно применять МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты» (2009), который устанавливает, каким образом компания должна классифицировать и оценивать финансовые активы, а именно что финансовые активы должны быть классифицированы согласно бизнес-модели компании по управлению этими финансовыми активами и характеристикам денежных потоков согласно условиям договоров по этим финансовым активам.

Компания начала применение МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты», выпущенного в июле 2014 года, с 1 января 2018 года и с этой же даты досрочно применила поправки к МСФО (IFRS) 9. Требования МСФО (IFRS) 9 существенно отличаются от требований МСФО (IAS) 39 «Финансовые инструменты: признание и оценка» и МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты» (2009). Новый стандарт вносит фундаментальные изменения в учет финансовых активов и в некоторые аспекты учета финансовых обязательств.

Далее представлена обобщенная информация о ключевых изменениях учетной политики Компании, обусловленных применением МСФО (IFRS) 9.

Классификация финансовых активов и финансовых обязательств

МСФО (IFRS) 9 предусматривает три основные категории оценки финансовых активов: по амортизированной стоимости, по справедливой стоимости через прочий совокупный доход и по справедливой стоимости через прибыль или убыток. Согласно МСФО (IFRS) 9 классификация финансовых активов, главным образом, определяется на основании бизнес-модели, в рамках которой осуществляется управление финансовым активом, и предусмотренных договором потоков денежных средств по этому активу. В соответствии с МСФО (IFRS) 9 производные инструменты, встроенные в основной договор, представляющий собой финансовый актив в сфере применения стандарта, не отделяются от основного договора. Вместо этого весь гибридный инструмент целиком оценивается на предмет его классификации. Пояснения в отношении того, каким образом Компания классифицировала финансовые активы в соответствии с МСФО (IFRS) 9, приведены в Пояснении 3.4(i).

Пояснения в отношении того, каким образом Компания классифицирует финансовые обязательства в соответствии с МСФО (IFRS) 9, приведены в Пояснении 3.4(i).

Обесценение финансовых активов

МСФО (IFRS) 9 заменяет модель «понесенных убытков», используемую в МСФО (IAS) 39, на модель «ожидаемых кредитных убытков». Новая модель оценки обесценения также применяется к некоторым обязательствам по предоставлению займов и договорам финансовой гарантии, но не применяется к инвестициям в долевыми инструментами.

В соответствии с МСФО (IFRS) 9 кредитные убытки признаются раньше, чем в соответствии с МСФО (IAS) 39. То, каким образом Компания применяет требования МСФО (IFRS) 9 в отношении оценки обесценения, поясняется в Пояснении 3.4(iii).

Переход на новый стандарт

Изменения в учетной политике, обусловленные вступлением в силу МСФО (IFRS) 9, подлежат ретроспективному применению, за исключением случаев, описанных ниже.

- Данные за сравнительные периоды не пересчитывались. Разницы между прежней балансовой стоимостью финансовых активов и финансовых обязательств и их балансовой стоимостью в соответствии с МСФО (IFRS) 9 по состоянию на 1 января 2018 года отражаются в составе нераспределенной прибыли и резервов собственного капитала. Соответственно, информация, представленная за 2017 год, и по состоянию на 31 декабря 2017 года, не отражает требований МСФО (IFRS) 9 и, следовательно, она несопоставима с информацией, представленной в соответствии с требованиями МСФО (IFRS) 9 за 2018 год и по состоянию на 31 декабря 2018 года.
- Определение бизнес-модели, в рамках которой удерживается финансовый актив, было сделано Компанией на основании фактов и обстоятельств, существовавших на дату первоначального применения Компанией МСФО (IFRS) 9 (1 января 2010 года).
- Классификация по усмотрению Компании и отмена прежней классификации некоторых финансовых активов из категории оценки по справедливой стоимости через прибыль или убыток в категорию оценки по справедливой стоимости через прочий совокупный доход была сделана Компанией на основании фактов и обстоятельств, существовавших на дату применения Компанией МСФО (IFRS) 9, выпущенного в июле 2014 года (1 января 2018 года).

Более подробная информация об изменениях, обусловленных применением МСФО (IFRS) 9, и возможных последствиях этих изменений представлена в Пояснении 4.

3. ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ

Положения учетной политики, описанные далее, применялись последовательно во всех отчетных периодах, представленных в настоящей финансовой отчетности.

3.1. Операции в иностранной валюте

Операции в иностранной валюте переводятся в функциональную валюту Компании по валютному курсу, действовавшему на дату совершения операции. Денежные активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте по состоянию на отчетную дату, переводятся в функциональную валюту по валютному курсу, действовавшему на отчетную дату. Неденежные активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте и отраженные по фактическим затратам, переводятся в функциональную валюту по валютному курсу, действовавшему на дату совершения операции. Неденежные активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте, оцениваемые по справедливой стоимости, переводятся в функциональную валюту по валютным курсам, действовавшим на даты определения

справедливой стоимости. Курсовые разницы, возникающие в результате перевода в иностранную валюту, отражаются в составе прибыли или убытка.

Ниже приведены обменные курсы иностранной валюты к рублю, использованные Компанией при составлении финансовой отчетности:

	31 декабря 2018 года	31 декабря 2017 года
Рубль/Доллар США	69.4706	57.6002
Рубль/ Евро	79.4605	68.8668

3.2. Денежные и приравненные к ним средства

Денежные и приравненные к ним средства включают денежные средства в банках, в кассе и на брокерских счетах, и депозиты до востребования.

3.3. Процентные доходы и расходы

Эффективная процентная ставка

Процентные доходы и расходы отражаются в составе прибыли или убытка с использованием метода эффективной процентной ставки. «Эффективная процентная ставка» – это ставка, дисконтирующая расчетные будущие денежные выплаты или поступления на протяжении ожидаемого срока действия финансового инструмента точно до:

- валовой балансовой стоимости финансового актива; или
- амортизированной стоимости финансового обязательства.

При расчете эффективной процентной ставки по финансовым инструментам, не являющимся кредитно-обесцененными активами при первоначальном признании, Компания оценивает будущие потоки денежных средств, принимая во внимание все договорные условия данного финансового инструмента, но без учета ожидаемых кредитных убытков. Для кредитно-обесцененных финансовых активов при первоначальном признании эффективная процентная ставка, скорректированная с учетом кредитного риска, рассчитывается с использованием величины ожидаемых будущих потоков денежных средств, включая ожидаемые кредитные убытки.

Расчет эффективной процентной ставки включает затраты по сделке, а также вознаграждения и суммы, выплаченные или полученные, которые являются неотъемлемой частью эффективной процентной ставки. Затраты по сделке включают дополнительные затраты, непосредственно относящиеся к приобретению или выпуску финансового актива или финансового обязательства.

Амортизированная стоимость и валовая балансовая стоимость

«Амортизированная стоимость» финансового актива или финансового обязательства – это сумма, в которой оценивается финансовый актив или финансовое обязательство при первоначальном признании, минус платежи в счет основной суммы долга, плюс или минус величина накопленной амортизации разницы между указанной первоначальной суммой и суммой к выплате при наступлении срока погашения, рассчитанной с использованием метода эффективной процентной ставки, и применительно к финансовым активам, скорректированная с учетом оценочного резерва под убытки (или резерва под обесценение до 1 января 2018 года).

«Валовая балансовая стоимость финансового актива», оцениваемого по амортизированной стоимости, – это амортизированная стоимость финансового актива до корректировки на величину оценочного резерва под убытки.

Расчет процентного дохода и расхода

При расчете процентного дохода и расхода эффективная процентная ставка применяется к величине валовой балансовой стоимости актива (когда актив не является кредитно-обесцененным) или амортизированной стоимости обязательства.

Однако по финансовым активам, которые стали кредитно-обесцененными после первоначального признания, процентный доход рассчитывается посредством применения эффективной процентной ставки к амортизированной стоимости финансового актива. Если финансовый актив больше не является кредитно-обесцененным, то расчет процентного дохода снова проводится на основе валовой балансовой стоимости.

По финансовым активам, которые были кредитно-обесцененными при первоначальном признании, процентный доход рассчитывается посредством применения эффективной процентной ставки, скорректированной с учетом кредитного риска, к величине амортизированной стоимости финансового актива. Расчет процентного дохода по таким активам не осуществляется на основе валовой балансовой стоимости, даже если кредитный риск по ним впоследствии уменьшится.

Информация о том, в каких случаях финансовые активы являются кредитно-обесцененными, представлена в разделе Пояснении 3.4(iii).

Представление информации

Процентные доходы и расходы, представленные в отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, включают:

- процентные доходы и расходы, рассчитанные с использованием метода эффективной процентной ставки, по финансовым активам и финансовым обязательствам, оцениваемым по амортизированной стоимости;
- процентные доходы, рассчитанные с использованием метода эффективной процентной ставки, по долговым инструментам, оцениваемым по справедливой стоимости через прочий совокупный доход.

Процентные доходы по непроизводным долговым финансовым инструментам, оцениваемым по справедливой стоимости через прибыль или убыток, представляются отдельно как «Прочие процентные доходы».

3.4. Финансовые активы и финансовые обязательства

(i) Классификация финансовых инструментов

При первоначальном признании финансовый актив классифицируется как оцениваемый либо по амортизированной стоимости, либо по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, либо по справедливой стоимости через прибыль или убыток.

Финансовый актив оценивается по амортизированной стоимости только в случае, если он отвечает обоим нижеследующим условиям и не классифицирован по усмотрению Компании как оцениваемый по справедливой стоимости через прибыль или убыток:

- актив удерживается в рамках бизнес-модели, целью которой является удержание активов для получения предусмотренных договором потоков денежных средств; и
- договорными условиями финансового актива предусмотрено возникновение в установленные сроки потоков денежных средств, представляющих собой исключительно выплату основной суммы долга и процентов, начисленных на непогашенную часть основной суммы.

Долговой инструмент оценивается по справедливой стоимости через прочий совокупный доход только в случае, если он отвечает обоим нижеследующим условиям и не классифицирован по усмотрению Компании как оцениваемый по справедливой стоимости через прибыль или убыток:

- актив удерживается в рамках бизнес-модели, цель которой достигается как посредством получения предусмотренных договором потоков денежных средств, так и посредством продажи финансовых активов; и
- договорными условиями финансового актива предусмотрено возникновение в установленные сроки потоков денежных средств, представляющих собой исключительно выплату основной суммы долга и процентов, начисленных на непогашенную часть основной суммы.

Возможность классификации долговых инструментов в категорию оцениваемых по справедливой стоимости через прочий совокупный доход была введена с 1 января 2018 года при переходе на МСФО (IFRS) 9 (2014) «Финансовые инструменты».

По долговым финансовым активам, оцениваемым по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, прибыли и убытки признаются в составе прочего совокупного дохода, за исключением следующих статей, которые признаются в составе прибыли или убытка так же, как и по финансовым активам, оцениваемым по амортизированной стоимости:

- процентные доходы, рассчитанные с использованием метода эффективной процентной ставки;
- ожидаемые кредитные убытки и восстановленные суммы убытков от обесценения; и
- прибыли или убытки от изменения валютных курсов.

При прекращении признания долгового финансового актива, оцениваемого по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, накопленные прибыль или убыток, ранее признанные в составе прочего совокупного дохода, реклассифицируются из состава собственного капитала в состав прибыли или убытка.

При первоначальном признании не предназначенных для торговли инвестиций в долевыми инструментами Компания может по собственному усмотрению принять решение, без права его последующей отмены, о представлении последующих изменений справедливой стоимости инвестиций в составе прочего совокупного дохода. Данный выбор производится для каждой инвестиции в отдельности.

По таким долевым инструментам прибыли и убытки никогда не реклассифицируются в состав прибыли или убытка и обесценение в составе прибыли или убытка не признается. Дивиденды признаются в составе прибыли или убытка (см. Пояснение 3.15), кроме случаев, когда очевидно, что они представляют собой возврат части первоначальной стоимости инвестиции, и в этом случае дивиденды признаются в составе прочего совокупного дохода. При выбытии инвестиции накопленные прибыли и убытки, признанные в составе прочего совокупного дохода, переносятся в состав нераспределенной прибыли.

Все прочие финансовые активы классифицируются как оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток.

Кроме того, при первоначальном признании Компания может по собственному усмотрению классифицировать, без права последующей реклассификации, финансовый актив, который отвечает критериям для оценки по амортизированной стоимости или по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, в категорию оценки по справедливой стоимости через прибыль или убыток, если это позволит устранить или в значительной степени уменьшить учетное несоответствие, которое иначе возникло бы.

Оценка бизнес-модели

Компания проводит оценку цели бизнес-модели, в рамках которой удерживается актив, на уровне портфеля финансовых инструментов, поскольку это наилучшим образом отражает способ управления бизнесом и то, каким образом информация представляется руководству. Компанией анализируется следующая информация:

- Политики и цели, установленные для управления портфелем, а также реализация указанных политик на практике. В частности, ориентирована ли стратегия управления на получение процентного дохода, предусмотренного договором, поддержание определенной структуры процентных ставок, обеспечение соответствия сроков погашения финансовых активов срокам погашения финансовых обязательств, используемых для финансирования данных активов, или реализацию потоков денежных средств посредством продажи активов.
- Каким образом оценивается результативность портфеля и каким образом эта информация доводится до сведения руководства Компании.
- Риски, влияющие на результативность бизнес-модели (и финансовых активов, удерживаемых в рамках этой бизнес-модели), и каким образом осуществляется управление этими рисками.
- Каким образом осуществляется вознаграждение менеджеров, ответственных за управление портфелем (например, зависит ли это вознаграждение от справедливой стоимости указанных активов или от полученных по активам предусмотренных договором потоков денежных средств).

Частота, объем и сроки возникновения продаж в прошлых периодах, причины таких продаж, а также ожидания в отношении будущего уровня продаж. Однако информация об уровнях продаж рассматривается не изолированно, а в рамках единого целостного анализа того, каким образом достигается заявленная Компанией цель управления финансовыми активами и каким образом реализуются потоки денежных средств.

Финансовые активы, которые удерживаются для торговли, или управление которыми осуществляется и результативность которых оценивается на основе справедливой стоимости, оцениваются по справедливой стоимости через прибыль или убыток, поскольку они не удерживаются ни с целью получения предусмотренных договором потоков денежных средств, ни с целью как получения предусмотренных договором потоков денежных средств, так и продажи финансовых активов.

Оценка того, являются ли предусмотренные договором потоки денежных средств исключительно выплатой основной суммы и процентов

Для целей данной оценки «основная сумма» определяется как справедливая стоимость финансового актива при его первоначальном признании. «Проценты» определяются как возмещение за временную стоимость денег, за кредитный риск в отношении основной суммы, остающейся непогашенной в течение определенного периода времени, и за другие основные

риски и затраты, связанные с кредитованием (например, риск ликвидности и административные затраты), а также включают маржу прибыли.

При оценке того, являются ли предусмотренные договором потоки денежных средств исключительно выплатами основной суммы и процентов на непогашенную часть основной суммы («критерий SPPI»), Компания анализирует договорные условия финансового инструмента. Это включает оценку того, предусмотрено ли условиями договора по финансовому активу какое-либо условие, которое может изменить сроки или сумму потоков денежных средств по договору так, что финансовый актив не будет удовлетворять анализируемому требованию. При проведении оценки Компания принимает во внимание:

- условные события, которые могут изменить сроки или сумму потоков денежных средств;
- условия, имеющие эффект рычага (левередж);
- условия о досрочном погашении и пролонгации срока действия;
- условия, которые ограничивают требования Компании денежными потоками по определенным активам (например, активы «без права регресса»);
- условия, которые приводят к изменению возмещения за временную стоимость денег – например, пересмотр процентных ставок на периодической основе.

Реклассификация

Классификация финансовых активов после первоначального признания не изменяется, кроме как в периоде, следующем за тем, как Компания изменяет свою бизнес-модель по управлению финансовыми активами. Компания должна реклассифицировать финансовые активы только в том случае, если она изменила бизнес-модель, используемую для управления этими финансовыми активами. Ожидается, что такие изменения будут происходить крайне редко. Подобные изменения должны определяться высшим руководством Компании как следствие внешних или внутренних изменений и должны быть значительными для деятельности Компании и очевидными для внешних сторон. Соответственно, изменение цели бизнес-модели Компании может происходить тогда и только тогда, когда Компания начнет или прекратит осуществлять ту или иную деятельность, значительную по отношению к ее операциям; например, когда имело место приобретение, выбытие или прекращение Компанией определенного направления бизнеса.

Финансовые обязательства

Компания классифицирует финансовые обязательства, кроме договоров финансовой гарантии и обязательств по предоставлению займов, как оцениваемые по амортизированной стоимости или по справедливой стоимости через прибыль или убыток.

Классификация финансовых обязательств после первоначального признания не подлежит изменению.

(ii) Прекращение признания

Финансовые активы

Компания прекращает признание финансового актива в тот момент, когда истекает срок действия предусмотренных договором прав на потоки денежных средств от этого актива либо когда она передает права на получение потоков денежных средств от этого актива в результате сделки, в которой другой стороне передаются практически все риски и выгоды, связанные с правом собственности на этот финансовый актив, или в которой Компания ни передает, ни сохраняет практически все риски и выгоды, связанные с правом собственности на этот финансовый актив, и не сохраняет контроль над данным финансовым активом.

При прекращении признания финансового актива разница между балансовой стоимостью актива (или балансовой стоимостью, распределенной на часть актива, признание которой прекращено) и суммой (i) полученного возмещения (включая величину полученного нового актива за вычетом величины принятого на себя нового обязательства) и (ii) любой накопленной прибыли или убытка, которые были признаны в составе прочего совокупного дохода, признается в составе прибыли или убытка.

С 1 января 2018 года любая накопленная сумма прибыли/убытка, признанная в составе прочего совокупного дохода, по долевым инвестиционным ценным бумагам, классифицированным по усмотрению Компании в категорию оценки по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, не подлежит реклассификации в состав прибыли или убытка при прекращении признания таких ценных бумаг, как поясняется в Пояснении 3.4(ii). Любая доля участия в переданных финансовых активах, в отношении которых соблюдаются требования для прекращения признания, созданная Компанией или сохранившаяся за ней, признается в качестве отдельного актива или обязательства.

Компания заключает сделки, по условиям которых передает признанные в отчете о финансовом положении активы, но при этом либо сохраняет за собой все или практически все риски и выгоды, связанные с правом собственности на переданные активы, либо их часть. В таких случаях не происходит прекращения признания в учете переданных активов. Примерами таких сделок являются предоставление в заем ценных бумаг и сделки «РЕПО».

В сделках, в которых Компания ни сохраняет за собой, ни передает практически все риски и выгоды, связанные с правом собственности на финансовый актив, и сохраняет контроль над переданным активом, она продолжает признавать актив в той степени, в которой сохранила за собой продолжающееся участие в активе, определяемое как степень подверженности Компании риску изменения стоимости переданного актива.

Финансовые обязательства

Компания прекращает признание финансового обязательства, когда договорные обязательства по нему исполнены, аннулированы или прекращены.

(iii) Обесценение

Учет с 1 января 2018 года.

Компания признает оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки по следующим финансовым активам:

- *Финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости* (включая денежные и приравненные к ним средства, счета и депозиты в банках, финансовые инструменты, оцениваемые по амортизированной стоимости, ипотечные и иные займы);
- *Долговые финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход.*

По инвестициям в долевые инструменты и финансовым активам, оцениваемым по справедливой стоимости через прибыль или убыток, убыток от обесценения не признается.

Компания разделяет каждую статью финансовых активов на: (а) не кредитно обесцененные активы, по которым не произошло значительное повышение кредитного риска, (б) не кредитно обесцененные активы, по которым произошло значительное повышение кредитного риска (выразившееся, среди прочего, в просрочке на срок более 30 дней), и (в) кредитно обесцененные активы.

Для каждой группы финансовых активов Компания создает оценочные резервы под ожидаемые кредитные убытки согласно следующей модели:

- в отношении финансовых активов, не являющихся кредитно обесцененными, в отношении которых не произошло значительное повышение кредитного риска, сумма резерва равна 12-месячным ожидаемым кредитным убыткам;
- в отношении иных финансовых активов, по которым создается резерв, сумма резерва равна ожидаемым кредитным убыткам за весь срок жизни актива;

В общем случае Компания оценивает ожидаемые кредитные убытки на протяжении максимального периода по договору финансового актива (включая любые опционы на пролонгацию), в течение которого она подвержена кредитному риску. Максимальный период по договору распространяется вплоть до даты, когда Компания имеет право требовать погашения предоставленного финансового актива или имеет право аннулировать принятые на себя обязательства по предоставлению займа.

12-месячные ожидаемые кредитные убытки – это часть ожидаемых кредитных убытков вследствие событий дефолта по финансовому инструменту, возможных в течение 12 месяцев после отчетной даты.

Определение того, имело ли место значительное повышение кредитного риска

При оценке того, имело ли место значительное повышение кредитного риска по финансовому инструменту с момента его первоначального признания, Компания рассматривает обоснованную и подтверждаемую информацию, которая уместна и доступна без чрезмерных затрат или усилий. Оценка включает как количественную, так и качественную информацию, а также анализ, основанный на историческом опыте Компании, экспертной оценке кредитного качества и прогнозной информации.

Критерии для определения значительного повышения кредитного риска различны в зависимости от портфеля и включают как количественные изменения значений показателя вероятности дефолта, так и качественные факторы, в том числе признак «ограничитель» по сроку просрочки.

На основании экспертной оценки кредитного качества и, где возможно, соответствующего исторического опыта Компания может сделать вывод о том, что имело место значительное повышение кредитного риска по финансовому инструменту, если на это указывают определенные качественные показатели, являющиеся индикатором значительного повышения кредитного риска, эффект которых не может быть своевременно выявлен в полной мере в рамках количественного анализа.

В качестве признака «ограничителя», свидетельствующего о значительном повышении кредитного риска, Компания считает наличие просрочки по активу свыше 30 дней. Количество дней просроченной задолженности определяется посредством подсчета количества дней, начиная с самого раннего дня, по состоянию на который выплата в полной сумме не была получена.

Кредитно-обесцененные финансовые активы

Финансовый актив является «кредитно-обесцененным», когда происходит одно или несколько событий, которые оказывают негативное влияние на расчетные будущие потоки денежных средств по такому финансовому активу. На каждую отчетную дату Компания проводит оценку финансовых активов, учитываемых по амортизированной стоимости, и долговых финансовых

активов, учитываемых по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, на предмет их кредитного обесценения.

Свидетельством кредитного обесценения финансового актива являются, в частности, следующие наблюдаемые данные:

- значительные финансовые затруднения заемщика или эмитента;
- нарушение условий договора, такое как дефолт или просрочка платежа;
- реструктуризация Компанией займа, договора авансового платежа на условиях, которые в иных обстоятельствах она бы не рассматривала;
- возникновение вероятности банкротства или иной финансовой реорганизации заемщика; или
- исчезновение активного рынка для ценной бумаги в результате финансовых затруднений.

Финансовый актив, условия которого были пересмотрены вследствие ухудшения финансового состояния контрагента, как правило, считается кредитно-обесцененным, если только не существует свидетельство того, что риск неполучения предусмотренных договором потоков денежных средств существенно снизился и отсутствуют другие признаки обесценения. Кроме того, кредитно-обесцененными считаются розничные займы, просроченные на срок 90 дней или более.

При оценке на предмет кредитного обесценения инвестиции в государственные облигации (иные финансовые активы), должником по которым выступает государство, Компания рассматривает следующие факторы:

- Рыночная оценка кредитоспособности, отраженная в доходности облигаций.
- Оценки кредитоспособности, выполненные рейтинговыми агентствами.
- Способность страны получать доступ на рынки капитала для выпуска нового долга.
- Вероятность реструктуризации долга, приводящая к тому, что держатели понесут убытки в результате добровольного или вынужденного прощения долга.
- Наличие механизмов оказания международной поддержки, позволяющих обеспечить такой стране необходимую поддержку в качестве «кредитора в последней инстанции», а также выраженное в публичных заявлениях намерение государственных органов и ведомств использовать эти механизмы. Это включает оценку эффективности действия указанных механизмов и наличия способности соблюдения требуемым критериям вне зависимости от политического намерения.

Оценка ожидаемых кредитных убытков

Ожидаемые кредитные убытки представляют собой расчетную оценку кредитных убытков, взвешенных по степени вероятности наступления дефолта. Они оцениваются следующим образом:

- *в отношении финансовых активов, не являющихся кредитно-обесцененными по состоянию на отчетную дату:* как приведенная стоимость всех ожидаемых недополучений денежных средств (то есть разница между потоками денежных средств, причитающимися Компании в соответствии с договором, и потоками денежных средств, которые Компания ожидает получить);
- *в отношении финансовых активов, являющихся кредитно-обесцененными по состоянию на отчетную дату:* как разница между валовой балансовой стоимостью активов и приведенной стоимостью расчетных будущих потоков денежных средств.

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

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

Данные показатели, как правило, получают на основании статистических моделей, используемых Компанией, и других исторических данных. Их необходимо скорректировать с учетом прогнозной информации, как описано выше.

Создание временной структуры вероятности дефолта

Рейтинги кредитного риска являются основными исходными данными при создании временной структуры вероятности дефолта для позиций, подверженных кредитному риску. Компания собирает сведения о качестве обслуживания задолженности и уровне дефолта в отношении позиций, подверженных кредитному риску, анализируемых в зависимости от категории просрочки.

Компания использует статистические модели для анализа собранных данных и получения оценок вероятности дефолта за оставшийся период для позиций, подверженных кредитному риску, и ожиданий их изменений с течением времени.

Данный анализ включает в себя определение и калибровку взаимосвязи между изменениями уровней дефолта и изменениями ключевых макроэкономических факторов, а также подробный анализ влияния некоторых других факторов на риск дефолта. По мнению руководства Компании для большинства позиций, подверженных кредитному риску, ключевым макроэкономическим показателем будет рост ВВП.

Определение понятия «дефолт»

Финансовый актив относится Компанией к финансовым активам, по которым наступило событие дефолта, в следующих случаях:

- маловероятно, что кредитные обязательства контрагента перед Компанией будут погашены в полном объеме без применения Компанией таких мер, как реализация залогового обеспечения (при его наличии); или
- задолженность контрагента по любому из существенных кредитных обязательств перед Компанией просрочена более чем на 90 дней.

При оценке наступления события дефолта по обязательствам контрагента Компания учитывает следующие факторы:

- количественные – например, статус просроченной задолженности и неуплата по другим обязательствам перед Компанией одним и тем же эмитентом; а также
- иную информацию, полученную из собственных и внешних источников.

Оценка показателей PD, LGD и EAD

Оценка показателей PD представляет собой проведенную на определенную дату оценку показателей, которые рассчитываются на основе статистических моделей с использованием инструментов оценки, адаптированных к различным категориям контрагентов и позиций,

подверженных кредитному риску. Данные статистические модели основаны на имеющихся у Компании накопленных данных, включающих преимущественно количественные, факторы. Там, где это возможно, Компания также использует так качественные показатели и рыночные данные для оценки показателей PD для крупных контрагентов - юридических лиц. Показатели PD оцениваются с учетом договорных сроков погашения позиций, подверженных кредитному риску, и ожиданий относительно досрочного погашения.

Компания оценивает показатели LGD на основании информации о коэффициентах возврата денежных средств в отношении контрагентов, допустивших дефолт по своим обязательствам. Показатели LGD рассчитываются на основе дисконтированных потоков денежных средств с использованием эффективной процентной ставки в качестве фактора дисконтирования.

Сумма под риском EAD в случае дефолта представляет собой расчетную оценку величины, подверженной кредитному риску, в дату наступления дефолта. Данный показатель рассчитывается Компанией исходя из текущей величины на отчетную дату с учетом ожидаемых изменений в этой величине согласно условиям договора, включая амортизацию. Для финансового актива (кроме ипотечных и иных займов) величиной EAD является валовая балансовая стоимость. Для ипотечных и иных займов величиной EAD являются ожидаемые на момент дефолта займы, рассчитываемые Компанией на основании статистических данных.

Если моделирование параметра осуществляется на групповой основе, то финансовые инструменты группируются на основе общих для них характеристик риска, которые включают:

- тип инструмента;
- категорию просрочки;
- рейтинги кредитного риска;
- тип имеющегося в залоге обеспечения;
- дату первоначального признания;
- срок, оставшийся до погашения.

Компания проводит регулярную оценку на предмет того, что характеристики кредитного риска финансовых инструментов, объединенных в группы, существенно не отличаются.

В отношении портфелей, по которым у Компании отсутствует информация прошлых периодов в достаточном объеме, в качестве дополнительной используется сравнительная информация из внешних источников. Примеры портфелей, в отношении которых сравнительная информация из внешних источников использована в качестве исходной для оценки ожидаемых кредитных убытков, представлены ниже.

	Позиция, подверженная кредитному риску	Сравнительная информация из внешних источников
		Показатель PD
Займы выданные	963,332	Статистика ЦБ РФ
Денежные и приравненные к ним средства	112,353	

Представление оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки в отчете о финансовом положении

Суммы оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки представлены в отчете о финансовом положении следующим образом:

- *финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости*: как уменьшение валовой балансовой стоимости данных активов; и
- *долговые инструменты, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход*: оценочный резерв под убытки не признается в отчете о финансовом положении, поскольку балансовая стоимость этих активов является их справедливой стоимостью. Однако величина оценочного резерва под убытки раскрывается и признается в составе резерва изменений справедливой стоимости.

Списания

Займы и долговые ценные бумаги подлежат списанию (частично или в полной сумме), когда нет обоснованных ожиданий их возмещения. Как правило, это тот случай, когда Компания определяет, что у заемщика нет активов или источников дохода, которые могут генерировать потоки денежных средств в объеме, достаточном для погашения сумм задолженности, подлежащих списанию. Однако в отношении списанных финансовых активов Компания может продолжать осуществлять деятельность по взысканию задолженности в соответствии с политикой по возмещению причитающихся сумм.

Учет до 1 января 2018 года

Компания на конец каждого отчетного периода проводит оценку на предмет наличия объективных свидетельств обесценения финансового актива или группы финансовых активов. В случае существования подобных свидетельств Компания оценивает размер любого убытка от обесценения.

Финансовый актив или группа финансовых активов обесценивается, и убытки от обесценения имеют место исключительно при условии существования объективных доказательств обесценения в результате одного или нескольких событий, произошедших после первоначального признания финансового актива (случай наступления убытка), и при условии, что указанное событие (или события) имело влияние на предполагаемые будущие потоки денежных средств по финансовому активу или группе финансовых активов, которое возможно оценить с достаточной степенью надежности.

Объективные свидетельства обесценения финансовых активов могут включать в себя неисполнение обязательств (дефолт) или просрочки выплат, допущенные заемщиком, нарушение заемщиком обязательств по договору или условий договора, реструктуризацию финансового актива или группы финансовых активов на условиях, которые в любом другом случае Компания не рассматривала бы, признаки возможного банкротства заемщика или эмитента, исчезновение активного рынка для ценной бумаги, снижение стоимости обеспечения или другие наблюдаемые данные, относящиеся к группе активов, такие как ухудшение платежеспособности заемщиков, входящих в группу, или изменение экономических условий, которые коррелируют с неисполнением обязательств (дефолтом) заемщиками, входящими в указанную группу.

Финансовые активы, отражаемые по амортизированной стоимости и дебиторская задолженность

Финансовые активы, отражаемые по амортизированной стоимости, состоят, главным образом, из финансовых инструментов, оцениваемых по амортизированной стоимости, и дебиторской задолженности.

Компания регулярно проводит оценку финансовых инструментов, оцениваемых по амортизированной стоимости, и дебиторской задолженности в целях определения возможного обесценения. Финансовый инструмент, оцениваемый по амортизированной стоимости, и дебиторская задолженность обесцениваются, и убытки от обесценения имеют место исключительно при условии существования объективных доказательств обесценения в результате одного или нескольких событий, произошедших после первоначального признания финансового инструмента, оцениваемого по амортизированной стоимости, и дебиторской задолженности и при условии, что указанное событие (или события) имело влияние на предполагаемые будущие потоки денежных средств по финансовому инструменту, оцениваемому по амортизированной стоимости, и дебиторской задолженности, которое возможно оценить с достаточной степенью надежности.

В случае если Компания определяет отсутствие объективных доказательств обесценения по финансовым инструментам, оцениваемым по амортизированной стоимости, и дебиторской задолженности, оцениваемым по отдельности, существенным или нет, финансовый инструмент, оцениваемый по справедливой стоимости или дебиторская задолженность включается в группу активов с аналогичными характеристиками кредитного риска и оценивается на предмет обесценения в составе группы активов на коллективной основе. Финансовые инструменты, оцениваемые по амортизированной стоимости и дебиторская задолженность, оцениваемые по отдельности на предмет обесценения, по которым возникает или продолжает существовать убыток от обесценения, не включаются в коллективную оценку на предмет обесценения.

В случае существования объективных доказательств наличия убытка от обесценения по финансовому инструменту, оцениваемому по амортизированной стоимости, и дебиторской задолженности сумма убытка измеряется как разница между балансовой стоимостью финансового инструмента, оцениваемого по амортизированной стоимости, и дебиторской задолженности и приведенной к текущему моменту стоимостью предполагаемых будущих потоков денежных средств. Потоки денежных средств в соответствии с условиями заключенных договоров, скорректированные на основании соответствующей имеющейся в наличии информации, отражающей текущие экономические условия, служат основой для определения предполагаемых потоков денежных средств.

3.5. Операционная аренда

Аренда активов, при которой риски и выгоды от использования актива остаются у арендодателя, классифицируется как операционная аренда. Арендные платежи по договорам операционной аренды учитываются в составе расходов за период и отражаются в административных расходах.

3.6. Основные средства

(i) Собственные активы

Объекты основных средств отражаются в финансовой отчетности по фактическим затратам за вычетом накопленной амортизации и убытков от обесценения.

В том случае, если объект основных средств состоит из нескольких компонентов, имеющих различный срок полезного использования, такие компоненты отражаются как отдельные объекты основных средств.

(ii) Амортизация

Амортизация по основным средствам начисляется по методу равномерного начисления износа в течение предполагаемого срока их полезного использования и отражается в составе прибыли или убытка. Амортизация начисляется с даты приобретения объекта. Сроки полезного использования различных объектов основных средств могут быть представлены следующим образом.

Оборудование и прочий инвентарь	5 лет
Транспортные средства	5 лет

3.7. Инвестиционная недвижимость

К инвестиционной недвижимости относят недвижимость, предназначенную для получения прибыли от сдачи в аренду и/или увеличения ее рыночной стоимости. При первоначальном признании инвестиционная недвижимость оценивается по фактическим затратам, включая затраты по сделкам. После первоначального признания инвестиционная недвижимость оценивается по справедливой стоимости. Прибыль или убыток, возникающий в результате изменения справедливой стоимости, отражается в составе прибыли или убытка.

В случае если объект инвестиционной недвижимости начинает использоваться для собственных нужд, происходит его реклассификация в категорию основных средств, и справедливая стоимость данного объекта на дату реклассификации становится фактическими затратами по данному объекту для целей его последующего отражения в финансовой отчетности.

3.8. Нематериальные активы

Нематериальные активы Компании имеют конечный срок полезного использования и включают в себя капитализированное компьютерное программное обеспечение. Приобретенное компьютерное программное обеспечение капитализируется на основе понесенных затрат на приобретение и внедрение. Затраты на разработку, непосредственно связанные с идентифицируемым и уникальным программным обеспечением, находящимся под контролем Компании, учитываются в составе нематериальных активов, если существует вероятность получения экономических выгод, превышающих затраты. Капитализированные затраты включают в себя стоимость услуг по разработке, приобретенных Компанией. Капитализированное компьютерное программное обеспечение амортизируется линейным методом в течение ожидаемого срока полезного использования (5 лет).

3.9. Запасы

Запасы учитываются по наименьшей из двух величин: себестоимости и чистой стоимости реализации. Себестоимость запасов определяется по методу средней стоимости. Себестоимость включает в себя расходы на транспортировку, хранение, импортные пошлины и прочие сопутствующие расходы. Чистая возможная цена реализации представляет собой расчетную цену реализации в ходе обычной хозяйственной деятельности за вычетом затрат на реализацию.

3.10. Торговая и прочая дебиторская задолженность

Торговая и прочая дебиторская задолженность признается и отражается в сумме выставленного счета за вычетом резерва под обесценение дебиторской задолженности. В случаях, когда взыскание задолженности в полном объеме не представляется вероятным, производится расчет сумм сомнительной задолженности.

3.11. Торговая и прочая кредиторская задолженность

Торговая кредиторская задолженность начисляется по факту исполнения контрагентом своих договорных обязательств и учитывается по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной ставки процента.

3.12. Обесценение нефинансовых активов

Нефинансовые активы, за исключением отложенных налогов, оцениваются по состоянию на каждую отчетную дату на предмет наличия признаков обесценения. Возмещаемая стоимость гудвила оценивается по состоянию на каждую отчетную дату. Возмещаемой стоимостью нефинансовых активов является величина, наибольшая из справедливой стоимости за вычетом расходов по продаже и ценности от использования. При определении ценности от использования предполагаемые будущие потоки денежных средств дисконтируются к их приведенной к текущему моменту стоимости с использованием ставки дисконтирования до налогообложения, которая отражает текущую рыночную оценку стоимости денег во времени и риски, присущие данному активу. Для актива, который не генерирует приток денежных средств, в значительной степени независимых от потоков денежных средств, генерируемых прочими активами, возмещаемая стоимость определяется по группе активов, генерирующих денежные средства, к которым принадлежит актив. Убыток от обесценения признается, когда балансовая стоимость актива или группы активов, генерирующих денежные средства, превышает его возмещаемую стоимость.

Все убытки от обесценения нефинансовых активов отражаются в составе прибыли или убытка и подлежат восстановлению исключительно в том случае, если произошли изменения в оценках, используемых при определении возмещаемой стоимости. Любой убыток от обесценения актива, кроме гудвила, подлежит восстановлению в том объеме, при котором балансовая стоимость актива не превышает такую балансовую стоимость (за вычетом амортизации и износа), которая сложилась бы, если бы убыток от обесценения не был признан.

3.13. Резервы

Резервы предстоящих расходов отражаются в учете, когда у Компании есть обязательства (юридические или обусловленные нормами делового оборота), возникшие в результате прошлых событий, и существует высокая вероятность того, что Компания должна будет погасить данные обязательства, а размер таких обязательств может быть надежно оценен.

Величина резерва предстоящих расходов, отражаемая в учете, представляет собой наилучшую оценку суммы, необходимой для погашения обязательств, определенную на отчетную дату с учетом рисков и неопределенностей, характерных для данных обязательств. Если величина резерва предстоящих расходов рассчитывается на основании предполагаемых денежных потоков по погашению обязательств, то резерв предстоящих расходов определяется как дисконтированная стоимость таких денежных потоков (если влияние изменения стоимости денег во времени является существенным).

Если ожидается, что выплаты, необходимые для погашения обязательств, будут частично или полностью возмещены третьей стороной, соответствующая дебиторская задолженность отражается в качестве актива при условии полной уверенности в том, что возмещение будет получено, и наличии возможности для надежной оценки суммы этой дебиторской задолженности.

3.14. Уставный капитал

Доли в уставном капитале отражаются в составе капитала.

3. ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ (продолжение)

3.15. Распределение прибыли участнику общества

Доля участника в распределенной прибыли признается в качестве обязательства и вычитается из суммы капитала на отчетную дату только в том случае, если о распределении прибыли было объявлено до отчетной даты включительно. Информация о распределенной прибыли раскрывается в отчетности, если прибыль распределена к выплате до отчетной даты, а также распределена после отчетной даты, но до даты утверждения финансовой отчетности.

3.16. Налогообложение

Сумма налога на прибыль включает сумму текущего налога за год и сумму отложенного налога. Налог на прибыль отражается в составе прибыли или убытка в полном объеме, за исключением сумм, относящихся к операциям, отражаемым непосредственно на счетах собственных средств, которые, соответственно, отражаются в составе прочей совокупной прибыли или непосредственно в составе собственных средств.

Текущий налог на прибыль рассчитывается исходя из предполагаемого размера налогооблагаемой прибыли за отчетный период с учетом ставок по налогу на прибыль, действовавших по состоянию на отчетную дату, а также суммы обязательств, возникших в результате уточнения сумм налога на прибыль за предыдущие отчетные периоды.

Отложенный налог отражается в отношении временных разниц, возникающих между балансовой стоимостью активов и обязательств, определяемой для целей их отражения в финансовой отчетности, и их налоговой базой. Отложенный налог не признается в отношении следующих временных разниц: разницы, относящиеся к активам и обязательствам, факт первоначального отражения которых не влияет ни на бухгалтерскую, ни на налогооблагаемую прибыль; а также временные разницы, связанные с инвестициями в дочерние компании, филиалы и ассоциированные компании, в случае, когда материнская компания имеет возможность контролировать время реализации указанных разниц и существует уверенность в том, что данные временные разницы не будут реализованы в обозримом будущем.

Величина отложенного налога определяется исходя из ставок по налогу на прибыль, которые будут применяться в будущем, в момент восстановления временных разниц, основываясь на действующих или по существу введенных в действие законах по состоянию на отчетную дату.

Требования по отложенному налогу отражаются в той мере, в какой существует вероятность того, что в будущем будет получена налогооблагаемая прибыль, достаточная для покрытия временных разниц, непринятых расходов по налогам и неиспользованных налоговых льгот. Размер требований по отложенному налогу уменьшается в той степени, в которой не существует больше вероятности того, что будет получена соответствующая выгода от реализации налоговых требований.

3.17. Обязательства по пенсионному обеспечению и прочим льготам сотрудникам

Компания не имеет дополнительных схем пенсионного обеспечения, кроме участия в системе государственного пенсионного страхования Российской Федерации, которая предусматривает расчет текущих взносов работодателя в пенсионный фонд как процента от текущих общих выплат работникам. Эти расходы отражаются в отчетном периоде, к которому относятся соответствующие выплаты в пользу работников. Кроме того, Компания не имеет никаких других требующих начисления схем пенсионного обеспечения и других значимых льгот для сотрудников.

3. ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ (продолжение)

3.18. Новые стандарты и разъяснения, еще не вступившие в действие

Ряд новых стандартов, поправок к стандартам и разъяснений еще не вступили в действие по состоянию на 31 декабря 2018 года и не применялись при подготовке данной финансовой отчетности. Из указанных нововведений следующие стандарты, поправки и разъяснения потенциально могут оказать влияние на деятельность Компании

- **МСФО (IFRS) 16 «Аренда»**

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 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 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. Кроме того, изменится характер расходов, признаваемых в отношении этих договоров, так как в соответствии с МСФО (IFRS) 16 вместо расходов по аренде, равномерно признаваемых в течение срока действия договора, Компания должна будет отражать расходы по амортизации активов в форме права пользования и процентные расходы, относящиеся к обязательствам по аренде. 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 не завершила оценку возможного влияния применения МСФО (IFRS) 16 на свою финансовую отчетность. Фактическое влияние применения МСФО (IFRS) 16 на финансовую отчетность в период первоначального применения будет зависеть от будущих экономических условий, включая ставку привлечения Компанией заемных средств, действующую на 1 января 2019 года, от состава портфеля договоров аренды Компании на эту дату, актуальной оценки Компанией того, намерена ли она реализовать свои права на продление аренды и того, какие из доступных в стандарте упрощений практического характера и освобождений от признания Компания решит применить.

К настоящему моменту наиболее существенное выявленное влияние заключается в необходимости признания Компанией активов и обязательств по договорам операционной аренды офисных зданий. По состоянию на 31 декабря 2017 года будущие недисконтированные минимальные арендные платежи по договорам операционной аренды без права досрочного прекращения отсутствовали.

4. ПЕРЕХОД НА МСФО (IFRS) 9

Классификация финансовых активов и финансовых обязательств на дату первоначального применения МСФО (IFRS) 9.

В следующей таблице показаны исходные оценочные категории согласно МСФО (IFRS) 9 (2009) и новые оценочные категории согласно МСФО (IFRS) 9 для финансовых активов и финансовых обязательств Компании по состоянию на 1 января 2018 года.

Финансовые активы	Пояснение	Исходная классификация согласно МСФО (IFRS) 9 (2009)	Новая классификация согласно МСФО (IFRS) 9	Исходная балансовая стоимость согласно МСФО (IFRS) 9 (2009)	Изменение основы оценки	Новая балансовая стоимость согласно МСФО (IFRS) 9
Займы выданные	10	По амортизированной стоимости	По амортизированной стоимости	957 825	(48 065)	909 760
Денежные и приравненные к ним средства	12	По амортизированной стоимости	По амортизированной стоимости	147 912	-	147 912
Всего финансовых активов				1 105 737	(48 065)	1 057 672
Эффект на отложенный налог				н/п	9 613	н/п

В результате перехода на МСФО (IFRS) 9 изменения в классификации или оценке финансовых обязательств отсутствуют. Учетная политика Компании в отношении классификации финансовых инструментов в соответствии с МСФО (IFRS) 9 изложена в Пояснении 3.4(i).

В следующей таблице приведены данные об эффекте, за вычетом налога, от перехода на МСФО (IFRS) 9 на нераспределенную прибыль. Влияние на другие компоненты собственного капитала отсутствует.

	Эффект от перехода на МСФО (IFRS) 9 по состоянию на 1 января 2018 года
Нераспределенная прибыль	
Исходящий остаток (31 декабря 2017 года)	229 758
Признание ожидаемых кредитных убытков в соответствии с МСФО (IFRS) 9 по финансовым активам, оцениваемым по амортизированной стоимости	(38 452)
Входящий остаток (1 января 2018 года)	191 306

В следующей таблице представлены результаты сверки:

- исходящей величины резерва под обесценение финансовых активов в соответствии с МСФО (IAS) 39; с
- входящей величиной резерва под ожидаемые кредитные убытки в соответствии с МСФО (IFRS) 9 по состоянию на 1 января 2018 года.

Применительно к финансовым активам в данной таблице представлена информация по соответствующим оценочным категориям финансовых активов согласно МСФО (IFRS) 9 и отдельно показано влияние изменений в оценочной категории на величину оценочного резерва под убытки на дату первоначального применения МСФО (IFRS) 9, т.е. на 1 января 2018 года.

	Резерв под кредитные убытки		
	31 декабря 2017 года МСФО (IAS) 39	Изменение основы оценки	1 января 2018 года МСФО (IFRS) 9
Займы выданные	957 825	(48 065)	909 760
Денежные и приравненные к ним средства	147 912	-	147 912
Всего оцениваемых по амортизированной стоимости	1 105 737	(48 065)	1 057 672

5. ПРОЦЕНТНЫЕ ДОХОДЫ И ПРОЦЕНТНЫЕ РАСХОДЫ

	<u>2018 год</u>	<u>2017 год</u>
<i>Процентные доходы</i>		
Займы выданные	88,214	106,468
Итого процентные доходы	88,214	106,468
<i>Процентные расходы</i>		
Выпущенные облигации	(50,133)	(52,104)
Итого процентные расходы	(50,133)	(52,104)

6. РАСХОДЫ ОТ ИНВЕСТИЦИОННОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

	<u>2018 год</u>	<u>2017 год</u>
Доходы от сдачи в аренду	158	1,374
Убыток от продажи	(4,217)	(14,308)
Расходы на содержание и владение	(2,029)	-
Изменение справедливой стоимости	(4,119)	9,043
Итого (расходы)/доходы, полученные от инвестиционной недвижимости	(10,207)	(3,891)

7. АДМИНИСТРАТИВНЫЕ РАСХОДЫ

	<u>2018 год</u>	<u>2017 год</u>
Расходы по оплате труда	7,321	2,799
Расходы на страхование	5,461	7,645
Налоги, отличные от налога на прибыль	4,138	2,907
Обслуживание финансовых активов	851	851
Аудиторские, консалтинговые и информационные услуги	515	728
Аренда и охрана	683	312
Прочие административные расходы	283	856
Итого административные расходы	19 252	16,098

8. ВОЗМЕЩЕНИЕ/(РАСХОД) ПО НАЛОГУ НА ПРИБЫЛЬ

Компания составляет расчеты по налогу на прибыль за текущий год на основании данных налогового учета, осуществляемого в соответствии с требованиями налогового законодательства Российской Федерации, которые могут отличаться от МСФО.

В связи с тем, что некоторые виды расходов не учитываются для целей налогообложения, а также ввиду наличия необлагаемого налогом дохода у Компании возникают определенные постоянные налоговые разницы.

Компоненты расхода по налогу на прибыль

	2018 год	2017 год
(Возмещение)/расход по налогу на прибыль		
Текущий налог на прибыль	35	11,292
Отложенный налог	(6,607)	(522)
(Возмещение)/расход по налогу на прибыль за год	<u>(6,572)</u>	<u>10,770</u>

Сверка расхода по налогу на прибыль с суммой бухгалтерской прибыли, умноженной на применимую ставку налогообложения:

	2018 год	2017 год
(Убыток)/прибыль до налогообложения	<u>(93,600)</u>	<u>40,598</u>
Налог на прибыль, рассчитанный в соответствии с действующей ставкой по налогу на прибыль	(18,720)	8,120
Постоянные налоговые разницы	12,148	2,650
Возмещение/(расход) по налогу на прибыль за год	<u>(6,572)</u>	<u>10,770</u>

Отложенный налог отражает чистый налоговый эффект от временных разниц между учетной стоимостью активов и обязательств в целях финансовой отчетности и суммой, определяемой в целях налогообложения. Временные разницы, имеющиеся на 31 декабря 2018 и 31 декабря 2017 года, в основном, связаны с различными сроками учета доходов и расходов. Изменения временных разниц представлены следующим образом:

	1 января 2018	Отражено в составе прибыли или убытка	Эффект от перехода на МСФО 9	31 декабря 2018
Налоговый эффект временных разниц, уменьшающих/(увеличивающих) налогооблагаемую базу:				
Активы				
Инвестиционная недвижимость	18,806	(4,646)	-	14,160
Займы выданные	-	(1,613)	9,613	8,000
Дебиторская задолженность	80	-	-	80
Налоговые убытки, переносимые на будущие периоды	-	12,778	-	12,778
Обязательства				
Кредиторская задолженность	85	88	-	173
Чистый отложенный налоговый актив	<u>18,971</u>	<u>6,607</u>	<u>9,613</u>	<u>35,191</u>

	1 января 2017	Отражено в составе прибыли или убытка	31 декабря 2017
Налоговый эффект временных разниц, уменьшающих/(увеличивающих) налогооблагаемую базу:			
Активы			
Инвестиционная недвижимость	18,325	481	18,806
Дебиторская задолженность	80	-	80
Обязательства			
Кредиторская задолженность	44	41	85
Чистый отложенный налоговый актив	18,449	522	18,971

9. ИНВЕСТИЦИОННАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

	31 декабря 2018 года	31 декабря 2017 года
По состоянию на начало года	192,478	159,382
Приобретение	49,059	24,053
Выбытие	(57,667)	-
Изменение справедливой стоимости	(4,119)	9,043
По состоянию на конец года	179,751	192,478

Руководство провело оценку инвестиционной недвижимости на основании результатов внутренней оценки. Для переоценки были использованы метод сравнительного анализа сделок/предложений.

10. ЗАЙМЫ ВЫДАННЫЕ

	31 декабря 2018 года	31 декабря 2017 года
Ипотечные займы, обеспеченные жилой недвижимостью	952,395	948,877
Займы, выданные юридическим лицам, без обеспечения	8,383	6,142
Займы, выданные физическим лицам, без обеспечения	2,554	2,806
	963,332	957,825
Резерв под кредитные убытки	(39,998)	-
	923,334	957,825

По состоянию на 31 декабря 2018 года и 31 декабря 2017 года согласно оценкам руководства справедливая стоимость обеспечения по ипотечным займам, по меньшей мере, равна их балансовой стоимости.

В следующей таблице представлена информация о кредитном качестве займов выданных. Если не указано иное, по финансовым активам суммы в таблице отражают величины валовой балансовой стоимости. Пояснение терминов «12-месячные ожидаемые кредитные убытки», «ожидаемые кредитные убытки за весь срок» и «кредитно-обесцененные финансовые активы» приведено в Пояснении 3.4(III).

	31 декабря 2018			31 декабря 2017	
	Стадия 1 12-месячные ожидаемые кредитные убытки	Стадия 2 Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, не являющимся кредитно- обесцененными	Стадия 3 Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, являющимся кредитно- обесцененными	Всего	Всего
Непросроченные	180,594	-	-	180,594	8,948
Просроченные более 90 дней	-	-	782,738	782,738	948,877
Всего	180,594	-	782,738	963,332	957,825
Оценочный резерв под убытки	(861)	-	(39,137)	(39,998)	-
Балансовая стоимость	179,733	-	743,601	923,334	957,825

Изменения резерва под обесценение ипотечных и иных займов, в разрезе трех стадий ожидаемых кредитных убытков за 2018 и 2017 годы представлены ниже:

	31 декабря 2018			31 декабря 2017	
	Стадия 1 12-месячные ожидаемые кредитные убытки	Стадия 2 Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, не являющимся кредитно- обесцененными	Стадия 3 Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, являющимся кредитно- обесцененными	Всего	Всего
Сумма резерва под обесценение по состоянию на начало года	(621)	-	(47,444)	(48,065)	-
Чистое создание резерва под обесценение в течение года	(240)	-	(98,475)	(98,715)	-
Списания резерва под обесценение в течение года	-	-	106,782	106,782	-
Сумма резерва под обесценение по состоянию на конец года	(861)	-	(39,137)	(39,998)	-

11. ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

	31 декабря 2018 года	31 декабря 2017 года
Расчеты с АИЖК	26,217	-
Авансы выданные	4,232	2,353
Расчеты по операциям с финансовыми активами	-	1,844
Прочие расчеты	106,043	106,740
	136,492	110,937
Резерв под кредитные убытки	(402)	(402)
	136,090	110,535

12. ДЕНЕЖНЫЕ И ПРИРАВНЕННЫЕ К НИМ СРЕДСТВА

	31 декабря 2018 года	31 декабря 2017 года
Текущие счета в банках:		
- Без рейтинга	112,353	147,912
	112,353	147,912

Рейтинги кредитного качества, указанные в таблице выше, основываются на шкалах оценок, разработанных международными рейтинговыми агентствами.

13. ВЫПУЩЕННЫЕ ОБЛИГАЦИИ

	31 декабря 2018 года	31 декабря 2017 года
Облигации процентные, серия 02	1,291,870	1,199,854
	1,291,870	1,199,854

Выпущенные облигации оцениваются по амортизированной стоимости. По состоянию на 31 декабря 2018 года в обращении находятся облигации серии 02 (государственный регистрационный номер 4-02-36444-R) номинальной стоимостью 18,388,000 долларов США сроком погашения в феврале 2036 года со ставкой купона 4% годовых и с правом досрочного предъявления к выкупу в марте 2018 года. Договоры, предусматривающие обязанность Эмитента по приобретению его ценных бумаг, заключены не были.

14. КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

	31 декабря 2018 года	31 декабря 2017 года
Расчеты с поставщиками	583	246
Резервы предстоящих расходов	557	185
Налоги, отличные от налога на прибыль	490	599
	1,630	1,030

15. УСТАВНЫЙ КАПИТАЛ

Величина уставного капитала Компании по состоянию на 31 декабря 2018 года и 31 декабря 2017 года составила 105 010 тыс. руб.

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

16. УПРАВЛЕНИЕ ФИНАНСОВЫМИ РИСКАМИ

Управление рисками лежит в основе инвестиционной деятельности и является существенным элементом операционной деятельности Компании.

Политика и процедуры по управлению рисками

Политика Компании по управлению рисками нацелена на определение, анализ и управление рисками, которым подвержена Компания, на установление лимитов рисков и соответствующих контролей, а также на постоянную оценку уровня рисков и их соответствия установленным лимитам. Политика и процедуры по управлению рисками пересматриваются на регулярной основе с целью отражения изменений рыночной ситуации, предлагаемых продуктов и услуг и появляющейся лучшей практики.

Риск изменения процентных ставок

В таблице далее представлена информация по процентным активам и обязательствам Компании по состоянию на 31 декабря 2018 года и 31 декабря 2017 года и соответствующим средним эффективным процентным ставкам на указанную дату. Данные процентные ставки отражают приблизительную доходность к погашению соответствующих активов и обязательств.

	31 декабря 2018 года		31 декабря 2017 года	
	Рубли	Доллары США	Рубли	Доллары США
Процентные активы				
Ипотечные и иные займы	11.65%	11.40%	14.48%	11.42%
Процентные обязательства				
Облигации выпущенные	-	4.00%	-	4.00%

Риск изменения процентных ставок – это риск изменения дохода Компании или стоимости ее портфелей финансовых инструментов вследствие изменения процентных ставок. Компания подвержена влиянию колебаний преобладающих рыночных процентных ставок на ее финансовое положение и потоки денежных средств. Такие колебания могут увеличивать уровень процентной маржи, однако могут и снижать его либо, в случае неожиданного изменения процентных ставок, приводить к возникновению убытков.

Риск изменения процентных ставок возникает в случаях, когда имеющиеся или прогнозируемые активы с определенным сроком погашения больше или меньше по величине имеющихся или прогнозируемых обязательств с аналогичным сроком погашения.

По состоянию на 31 декабря 2018 года и 31 декабря 2017 года Компания не несет существенного риска изменения процентной ставки и соответствующего риска в отношении денежных потоков.

Валютный риск

У Компании имеются активы и обязательства, выраженные в нескольких иностранных валютах. Валютный риск возникает в случаях, когда имеющиеся или прогнозируемые активы, выраженные в какой-либо иностранной валюте, больше или меньше по величине имеющихся или прогнозируемых обязательств, выраженных в той же валюте.

	<u>Рубли</u>	<u>Доллары США</u>	<u>Всего</u>
Активы			
Инвестиции в дочерние компании	5,000	-	5,000
Инвестиционная недвижимость	179,751	-	179,751
Займы выданные	179,733	743,601	923,334
Дебиторская задолженность	136,090	-	136,090
Дебиторская задолженность по текущему налогу на прибыль	6,059	-	6,059
Отложенный налоговый актив	35,191	-	35,191
Денежные и приравненные к ним средства	6,881	105,472	112,353
Всего активов	548,705	849,073	1,397,778
Обязательства			
Выпущенные облигации	-	1,291,870	1,291,870
Кредиторская задолженность	1,630	-	1,631
Всего обязательств	1,630	1,291,870	1,293,501
Балансовая позиция по состоянию на 31 декабря 2018 года	547,075	(442,797)	104,278
Балансовая позиция по состоянию на 31 декабря 2017 года	417,115	(187,357)	229,758

Падение курса российского рубля, как указано в нижеследующей таблице, по отношению к следующим валютам по состоянию на 31 декабря 2018 года и 31 декабря 2017 года вызвало бы описанное ниже увеличение (уменьшение) капитала и прибыли или убытка. Данный анализ проводился за вычетом налогов и основан на изменениях валютных курсов, которые, с точки зрения Компании, являются обоснованно возможными по состоянию на конец отчетного периода. Анализ подразумевает, что все остальные переменные, в особенности процентные ставки, остаются неизменными.

	<u>2018 год</u>	<u>2017 год</u>
20% рост курса доллара США по отношению к российскому рублю	(70,848)	(29,977)
20% снижение курса доллара США по отношению к российскому рублю	70,848	29,977

Ценовой риск

Ценовой риск – это риск колебаний стоимости финансового инструмента в результате изменения рыночных цен, вне зависимости от того, были ли подобные изменения вызваны факторами, характерными для данного конкретного инструмента или же факторами, влияющими на все инструменты, обращающиеся на рынке. По состоянию на 31 декабря 2018 года и 31 декабря 2017 года Компания не была подвержена ценовому риску, так как не имела в своем портфеле финансовых инструментов, обращающихся на организованном рынке ценных бумаг.

Кредитный риск

Портфель займов, выданных Компанией и дебиторской задолженности подвержен кредитному риску. Данный риск определяется как риск потенциальных убытков в результате негативных изменений способности заемщика погасить задолженность. Максимальный уровень кредитного риска Компании представлен в таблице далее.

	31 декабря 2018 года	31 декабря 2017 года
Займы выданные	923,334	957,825
Дебиторская задолженность	136,090	110,535
Денежные и приравненные к ним средства	112,353	147,912
	1,171,777	1,216,272

Риск ликвидности

Риск ликвидности – это риск того, что Компания может столкнуться со сложностями в привлечении денежных средств для выполнения своих обязательств. Риск ликвидности возникает при несовпадении по срокам погашения активов и обязательств. Совпадение и/или контролируемое несовпадение по срокам погашения и процентным ставкам по активам и обязательствам является основополагающим моментом в управлении финансовыми рисками.

Компания поддерживает необходимый уровень ликвидности с целью обеспечения постоянного наличия денежных средств, необходимых для выполнения всех обязательств по мере наступления сроков их погашения.

Нижеследующая таблица отражает договорные сроки погашения активов и обязательств Компании по состоянию на 31 декабря 2018 года и 31 декабря 2017 года.

	Менее 1 года	От 1 года до 5 лет	Свыше 5 лет	Без срока погашения	Всего
Активы					
Инвестиции в дочерние компании	-	-	-	5,000	5,000
Инвестиционная недвижимость	-	-	-	179,751	179,751
Займы выданные	7,741	2,417	913,176	-	923,334
Дебиторская задолженность	136,090	-	-	-	136,090
Дебиторская задолженность по текущему налогу на прибыль	6,059	-	-	-	6,059
Отложенный налоговый актив	-	-	-	35,191	35,191
Денежные и приравненные к ним средства	112,353	-	-	-	112,353
Всего активов	262,243	2,417	913,176	219,942	1,397,778
Обязательства					
Выпущенные облигации	-	-	1,291,870	-	1,291,870
Кредиторская задолженность	1,630	-	-	-	1,630
Всего обязательства	1,630	-	1,291,870	-	1,293,500
Чистая позиция по состоянию на 31 декабря 2018 года	260,613	2,417	(378,694)	219,942	104,278
Чистая позиция по состоянию на 31 декабря 2017 года	266,480	1,275	(249,446)	211,449	229,758

17. УСЛОВНЫЕ АКТИВЫ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Экономическая среда – В отличие от более развитых рынков, рынки развивающихся стран, такие как Российская Федерация, подвержены действию различных рисков, включая экономические, политические, социальные, юридические и законодательные риски. Опыт прошлого показывает, что как потенциальные, так и фактически существующие финансовые трудности, наряду с увеличением уровня возможных рисков, характерных для инвестиций в страны с развивающейся экономикой, могут отрицательно отразиться как на экономике Российской Федерации в целом, так и на ее инвестиционном климате в частности.

Нормативно-правовое регулирование деловой активности в Российской Федерации по-прежнему подвержено быстрым изменениям. Существует возможность различной интерпретации налогового, валютного и таможенного законодательства, а также другие правовые и фискальные ограничения, с которыми сталкиваются компании, осуществляющие деятельность в Российской Федерации. Будущее направление развития страны во многом определяется применяемыми государством мерами экономической, налоговой и денежно-кредитной политики, а также изменениями нормативно-правовой базы и политической ситуации в стране.

Текущая экономическая и политическая ситуация, в том числе связанная с обстановкой на Украине и введением санкций в отношении России определенными странами, а также введением ответных санкций в отношении определенных стран Россией, создает риски, связанные с осуществляемыми Компанией операциями. Руководство Компании полагает, что оно предпринимает надлежащие меры по поддержанию экономической устойчивости Компании в текущих условиях.

Налогообложение – Налоговая система Российской Федерации продолжает развиваться и характеризуется наличием часто изменяющихся нормативных документов, официальных комментариев нормативных документов и решений судебных органов, действие которых иногда может иметь обратную силу и которые содержат порой противоречивые формулировки, открытые для различных интерпретаций со стороны налоговых органов. Правильность расчета налогов является предметом рассмотрения и детальных проверок со стороны органов, в полномочия которых входит наложение существенных штрафов, неустоек и процентов. Налоговый год остается открытым для проверок со стороны налоговых органов на протяжении трех последующих календарных лет после его окончания. Тем не менее, при определенных обстоятельствах налоговый год может оставаться открытым в течение более продолжительного периода времени. Недавние события, произошедшие в Российской Федерации, свидетельствуют о том, что налоговые органы занимают более жесткую позицию при интерпретации и применении налогового законодательства.

Данные обстоятельства создают налоговые риски в Российской Федерации, значительно превышающие аналогичные риски в других странах. По мнению руководства, налоговые обязательства были полностью отражены в данной финансовой отчетности, исходя из интерпретации руководством действующего налогового законодательства Российской Федерации, официальных комментариев нормативных документов и решений судебных органов. Однако, принимая во внимание тот факт, что интерпретации налогового законодательства различными регулирующими органами могут отличаться от мнения руководства, в случае применения принудительных мер воздействия со стороны регулирующих органов их влияние на финансовое положение Компании может быть существенным.

По состоянию на 31 декабря 2018 года и 31 декабря 2017 года Компания не имеет условных активов и обязательств.

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

ФИНБИЗНЕСКОНСАЛТ

18. ОПЕРАЦИИ СО СВЯЗАННЫМИ СТОРОНАМИ

Для целей составления данной финансовой отчетности стороны считаются связанными, если одна из них имеет возможность контролировать другую или может оказывать существенное влияние при принятии другой стороной финансовых и операционных решений, как изложено в МСБУ 24 «Раскрытие информации о связанных сторонах». При рассмотрении каждой возможной связанной стороны особое внимание уделяется содержанию отношений, а не только их юридической форме.

(а) Операции с директорами и высшим руководством

Общий размер вознаграждений высшему руководству, включенный в состав административных расходов (см. Пояснение 7), может быть представлен следующим образом:

	2018 года	2017 года
Вознаграждение директору	2,537	1,560
Налоги и отчисления по заработной плате	534	366
	3,071	1,926

На 31 декабря 2018 года и 31 декабря 2017 года на балансе Компании числится займ, выданный директору, в размере 2,554 тыс. руб. и 1,275 тыс. руб. соответственно.

(б) Операции с прочими связанными сторонами

Операции с прочими связанными сторонами включают операции с компаниями, связанными с участником и высшим руководством Компании.

На 31 декабря 2018 года и 31 декабря 2017 года на балансе Компании числятся прочие активы, представляющие собой дебиторскую задолженность участника Компании, в размере 105,000 тыс. руб.

19. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

После отчетной даты не было существенных событий, которые могли бы оказать влияние на настоящую финансовую отчетность.

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

ФИНБИЗНЕСКОНСАЛТ

Всего пронумеровано и сброшюровано

42 (сорок два) листов

Ген. Дир. ООО «Финбизнесконсалт»

