



УПРАВЛЯЮЩАЯ  
КОМПАНИЯ  
АИЖК

---

## **Управляющая компания АИЖК**

Финансовая отчетность  
с заключением независимого аудитора

31 декабря 2016 года

**Финансовая отчетность  
с заключением независимого аудитора**

---

<b>Содержание</b>	<b>Стр.</b>
Аудиторское заключение независимого аудитора	3
Отчет о совокупном доходе	6
Отчет о финансовом положении	7
Отчет об изменениях в собственном капитале	8
Отчет о движении денежных средств	9
Примечания к финансовой отчетности	
1. Описание деятельности	10
2. Основа подготовки отчетности	10
3. Существенные учетные суждения и оценки	11
4. Вознаграждение от фонда под управлением	11
5. Процентные доходы	11
6. Расходы на содержание персонала, прочие управленческие расходы и прочие расходы	12
7. Денежные средства и их эквиваленты	12
8. Дебиторская задолженность	12
9. Налогообложение	12
10. Прочие активы	13
11. Резервы	13
12. Прочие обязательства	13
13. Собственные средства	13
14. Договорные и условные обязательства	14
15. Управление рисками	15
16. Взаимозачет финансовых активов и обязательств	18
17. Оценка справедливой стоимости финансовых инструментов	18
18. Анализ сроков погашения активов и обязательств	19
19. Раскрытие информации о связанных сторонах	19
20. Достаточность капитала	20
21. Основные положения учетной политики	20
22. События после отчетной даты	26
23. Дополнительная информация – активы, находящиеся в доверительном управлении (неаудировано)	26

## **Аудиторское заключение независимого аудитора**

Участникам Общества с ограниченной ответственностью  
«Управляющая компания АИЖК»

### **Мнение**

Мы провели аудит финансовой отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания АИЖК», состоящей из отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2016 г., отчета о совокупном доходе, отчета об изменениях в собственном капитале и отчета о движении денежных средств за первый отчетный период с 28 июля 2016 г. по 31 декабря 2016 г., а также примечаний к финансовой отчетности, включая краткий обзор основных положений учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая финансовая отчетность отражает достоверно во всех существенных аспектах финансовое положение Общества по состоянию на 31 декабря 2016 г., а также его финансовые результаты и движение денежных средств за первый отчетный период с 28 июля 2016 г. по 31 декабря 2016 г. в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО).

### **Основание для выражения мнения**

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наши обязанности в соответствии с этими стандартами описаны далее в разделе «Ответственность аудитора за аудит финансовой отчетности» нашего заключения. Мы независимы по отношению к Обществу в соответствии с Кодексом этики профессиональных бухгалтеров Совета по международным стандартам этики для бухгалтеров (Кодекс СМСЭБ) и этическими требованиями, применимыми к нашему аудиту финансовой отчетности в Российской Федерации, и нами выполнены прочие этические обязанности в соответствии с этими требованиями и Кодексом СМСЭБ. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

### **Ответственность руководства за финансовую отчетность**

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

При подготовке финансовой отчетности руководство несет ответственность за оценку способности Общества продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать Общество, прекратить ее деятельность или когда у него нет реальной альтернативы таким действиям.

Совет директоров несет ответственность за надзор за процессом подготовки финансовой отчетности Общества.

### **Ответственность аудитора за аудит финансовой отчетности**

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

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

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



**EY**

Совершенство бизнеса,  
улучшаем мир

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

Мы осуществляем информационное взаимодействие с 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, если мы выявляем таковые в процессе аудита.

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

15 апреля 2017 г.

**Сведения об аудируемом лице**

Наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания АИЖК»  
Запись внесена в Единый государственный реестр юридических лиц 28 июля 2016 г. и присвоен государственный регистрационный номер 1167746708733.  
Местонахождение: 125009, Россия, г. Москва, ул. Воздвиженка, д. 10.

**Сведения об аудиторе**

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

**Отчет о совокупном доходе**

**за первый отчетный период с 28 июля 2016 года по 31 декабря 2016 года**

*(в тысячах российских рублей)*

	<i>Прим.</i>	<i>2016 год</i>
<b>Доходы</b>		
Вознаграждение от фондов под управлением	4	15
Процентные доходы	5	1 951
<b>Операционные доходы</b>		<b>1 966</b>
<b>Расходы</b>		
Расходы на содержание персонала	6	(1 271)
Управленческие расходы	6	(537)
Прочие расходы	6	(97)
<b>Операционные расходы</b>		<b>(1 905)</b>
<b>Чистый операционный доход</b>		<b>61</b>
<b>Прибыль до расходов по налогу на прибыль</b>		<b>61</b>
Расходы по налогу на прибыль	9	(12)
<b>Чистая прибыль</b>		<b>49</b>
Прочий совокупный доход за вычетом налогов		-
<b>Итого совокупный доход за год</b>		<b>49</b>

Финансовая отчетность была одобрена к выпуску 15 апреля 2017 года



Балкарова И.А.  
Генеральный директор

## Отчет о финансовом положении

(в тысячах российских рублей)

	<i>Прим.</i>	<i>31 декабря 2016 года</i>
<b>Активы</b>		
Денежные средства и их эквиваленты	7	80 826
Дебиторская задолженность	8	15
Требования по отложенному налогу на прибыль	9	11
Прочие активы	10	1 316
<b>Итого активы</b>		<b>82 168</b>
<b>Обязательства</b>		
Обязательства по текущему налогу на прибыль	9	23
Резервы	11	56
Прочие обязательства	12	1 040
<b>Итого обязательства</b>		<b>1 119</b>
<b>Собственные средства</b>		
Уставный капитал	13	81 000
Нераспределенная прибыль	13	49
<b>Итого собственные средства</b>		<b>81 049</b>
<b>Итого обязательства и собственные средства</b>		<b>82 168</b>

Прилагаемые примечания на стр. 10-27 являются неотъемлемой частью настоящей финансовой отчетности.

## Отчет об изменениях в собственном капитале

(в тысячах российских рублей)

	<i>Уставный капитал</i>	<i>Нераспределен- ная прибыль</i>	<i>Итого</i>
<b>На 28 июля 2016 года</b>	–	–	–
Прибыль за год	–	49	49
<b>Итого совокупный доход за год</b>	–	49	49
Увеличение уставного капитала (Примечание 13)	81 000	–	81 000
<b>На 31 декабря 2016 года</b>	<u>81 000</u>	<u>49</u>	<u>81 049</u>

Прилагаемые примечания на стр. 10-27 являются неотъемлемой частью настоящей финансовой отчетности.



## Отчет о движении денежных средств

(в тысячах российских рублей)

	<u>2016 год</u>
<b>Денежные потоки от операционной деятельности</b>	
Проценты полученные	1 938
Расходы на содержание персонала	(1 216)
Расходы по аренде	(730)
Прочие операционные расходы	(386)
Уплаченный налог на прибыль	–
<b>Денежные потоки от операционной деятельности до изменений в операционных активах и обязательствах</b>	<u>(394)</u>
Увеличение прочих нефинансовых обязательств	220
<b>Чистые денежные потоки от операционной деятельности до налога на прибыль</b>	<u>(174)</u>
<b>Чистое расходование денежных средств по операционной деятельности</b>	<u>(174)</u>
<b>Денежные потоки от инвестиционной деятельности</b>	
<b>Чистое поступление/(расходование) денежных средств по инвестиционной деятельности</b>	<u>–</u>
<b>Денежные потоки от финансовой деятельности</b>	
Поступления от увеличения уставного капитала	81 000
<b>Чистое поступление/(расходование) денежных средств по финансовой деятельности</b>	<u>81 000</u>
<b>Чистое увеличение/(уменьшение) денежных средств и их эквивалентов</b>	80 826
Денежные средства и их эквиваленты на 28 июля 2016 года	–
<b>Денежные средства и их эквиваленты на конец отчетного года</b>	<u><u>80 826</u></u>

Прилагаемые примечания на стр. 10-27 являются неотъемлемой частью настоящей финансовой отчетности.

## 1. Описание деятельности

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания АИЖК» (далее – ООО «УК АИЖК», Общество) было учреждено 28 июля 2016 года (ОГРН № 1167746708733 от 28 июля 2016 года, ИНН – 7704366195) в форме Общество с ограниченной ответственностью в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Общество является специализированной коммерческой организацией – управляющей компанией, в соответствии с Федеральным законом от 29 ноября 2001 года № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах», Федеральным законом от 8 февраля 1998 года № 14-ФЗ «Об общества с ограниченной ответственностью» и иными нормативно-правовыми актами Российской Федерации.

Основными видами деятельности ООО «УК АИЖК» являются:

- ▶ управление (доверительное управление) активами акционерных инвестиционных фондов и доверительное управление паевыми инвестиционными фондами;
- ▶ доверительное управление иными активами в случаях, предусмотренных федеральными законами;
- ▶ деятельность по управлению ценными бумагами;
- ▶ деятельность в качестве управляющей компании специализированного общества, осуществляемой в соответствии с законодательством Российской Федерации о рынке ценных бумаг;
- ▶ инвестирование собственных средств;
- ▶ совершение сделок по передаче имущества в пользование;
- ▶ оказание консультационных услуг в области инвестиций.

Компания имеет лицензию на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00998 от 10 октября 2016 года, выданную Банком России.

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

Учредителем ООО «УК АИЖК» является Акционерное общество «Агентство ипотечного жилищного кредитования» (ОГРН 1027700262270, ИНН 7729709314) (далее – АО «АИЖК») с долей участия в уставном капитале Общества равной 100%.

Единоличным исполнительным органом ООО «УК АИЖК» является Генеральный директор в лице Балкаровой Ирины Алексеевны.

Численность персонала Общества на 31 декабря 2016 года составила 4 человека.

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

## 2. Основа подготовки отчетности

### Общая часть

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

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

Настоящая финансовая отчетность на 31 декабря 2016 года и за первый отчетный период с 28 июля 2016 года, закончившийся на указанную дату, является первой финансовой отчетностью, подготовленной в соответствии с МСФО. За год, закончившийся 31 декабря 2016 года, Общество составило финансовую отчетность в соответствии с РПБУ. В соответствии с федеральным законом № 208-ФЗ «О консолидированной финансовой отчетности», управляющие компании инвестиционных фондов, паевых инвестиционных фондов и негосударственных пенсионных фондов, кроме отчетности по РПБУ, обязаны также составлять консолидированную финансовую отчетность в соответствии с МСФО.

## 2. Основа подготовки отчетности (продолжение)

### Общая часть (продолжение)

Финансовая отчетность подготовлена в соответствии с принципом учета по фактическим затратам, за исключением отмеченного в разделе «Основные положения учетной политики». Настоящая финансовая отчетность представлена в тысячах российских рублей (далее – «тыс. руб.»). Российский рубль является национальной валютой Российской Федерации, где зарегистрировано и осуществляет деятельность Общество.

## 3. Существенные учетные суждения и оценки

### Суждения

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

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

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

#### *Резерв под обесценение дебиторской задолженности*

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

Руководство использует оценки, основанные на исторических данных о структуре убытков в отношении активов с аналогичными характеристиками кредитного риска и объективными признаками обесценения по группам дебиторской задолженности. Исходя из имеющегося опыта, Общество использует свое субъективное суждение при корректировке наблюдаемых данных применительно к группе дебиторской задолженности для отражения текущих обстоятельств. Резерв под обесценение дебиторской задолженности, признанной в отчете о финансовом положении на 31 декабря 2016 года, не создавался.

## 4. Вознаграждение от фонда под управлением

С 23 декабря 2016 года под управлением ООО «УК АИЖК» находится Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Кутузовский». Вознаграждение от фонда под управлением за первый отчетный период с 28 июля 2016 года по 31 декабря 2016 года, представлено комиссионным вознаграждением Общества за услуги по управлению активами в размере 15 тыс. руб. (Примечание 23).

## 5. Процентные доходы

По данной статье отражены процентные доходы, начисляемые на остаток денежных средств на расчетных счетах в банке-резиденте, в сумме 1 951 тыс. руб. за отчетный период с 28 июля 2016 года по 31 декабря 2016 года.

## 6. Расходы на содержание персонала, прочие управленческие расходы и прочие расходы

Расходы на содержание персонала и прочие операционные расходы включают в себя следующие позиции:

	<u>2016 год</u>
Заработная плата и премии	(990)
Социальные взносы	(281)
<b>Расходы на содержание персонала</b>	<u>(1 271)</u>
Содержание и аренда помещений	(449)
Прочее	(88)
<b>Прочие управленческие расходы</b>	<u>(537)</u>
Списание предъявленного НДС	(86)
Расходы по оплате банковских услуг	(11)
<b>Прочие расходы</b>	<u>(97)</u>
<b>Операционные расходы</b>	<u><u>(1 905)</u></u>

## 7. Денежные средства и их эквиваленты

Денежные средства и их эквиваленты представлены остатками денежных средств на расчетных счетах в банке-резиденте в размере 80 826 тыс. руб. на 31 декабря 2016 года.

## 8. Дебиторская задолженность

Дебиторская задолженность включает в себя задолженность по услугам по управлению активами в сумме 15 тыс. руб.

## 9. Налогообложение

Расход по налогу на прибыль состоит из следующих статей:

	<u>2016 год</u>
Расход по текущему налогу	23
Экономия по отложенному налогу – возникновение и уменьшение временных разниц	(11)
<b>Расход по налогу на прибыль</b>	<u><u>12</u></u>

Российские юридические лица обязаны самостоятельно подавать налоговые декларации по налогу на прибыль в налоговые органы. Стандартная ставка налога на прибыль для компаний в 2016 году составляет 20%.

Эффективная ставка налога на прибыль не отличается от законодательно установленной ставки налогообложения прибыли. Ниже представлена сверка расхода по налогу на прибыль, рассчитанного по законодательно установленной ставке, с фактическим расходом по налогу на прибыль:

	<u>2016 год</u>
<b>Прибыль/(убыток) до налогообложения</b>	61
Законодательно установленная ставка налога	20%
<b>Теоретические расходы/(экономия) по налогу на прибыль по законодательно установленной налоговой ставке</b>	<u>12</u>
<b>Расход по налогу на прибыль</b>	<u><u>12</u></u>

## 10. Прочие активы

Прочие активы включают в себя следующие позиции:

	<u>2016 год</u>
<b>Финансовые активы</b>	
Расчеты с учредителями по вкладам в уставный капитал	810
<b>Итого финансовые активы</b>	<u>810</u>
<b>Нефинансовые активы</b>	
Краткосрочные авансы, уплаченные за приобретение товаров, работ, услуг	506
<b>Итого нефинансовые активы</b>	<u>506</u>
<b>Прочие активы</b>	<u><u>1 316</u></u>

## 11. Резервы

По данной статье отражен резерв на оплату отпусков в размере 56 тыс. руб. (включая страховые взносы в размере 13 тыс. руб.) сотрудников. Ниже представлено движение резервов:

	<u>Резервы</u>
<b>На 28 июля 2016 года</b>	—
Создание (восстановление)	56
<b>На 31 декабря 2016 года</b>	<u><u>56</u></u>

Резерв создан в отношении предстоящих расходов по оплате Обществом отпусков работников, не использованных по состоянию на 31 декабря 2016 года. Ожидается, что остаток резерва на 31 декабря 2016 года будет использован в первой половине 2017 года. По мнению руководства, фактический расход по выплате отпусков не превысит сумму резерва, отраженную в отчетности по состоянию на 31 декабря 2016 года.

## 12. Прочие обязательства

Прочие обязательства включают в себя следующие позиции:

	<u>2016 год</u>
<b>Финансовые обязательства</b>	
Расчеты с учредителями по вкладам в уставный капитал	813
<b>Итого финансовые обязательства</b>	<u>813</u>
<b>Нефинансовые обязательства</b>	
Обеспечительные платежи по договорам ДМС	220
Краткосрочные обязательства по оплате товаров, работ, услуг	7
<b>Итого нефинансовые обязательства</b>	<u>227</u>
<b>Прочие обязательства</b>	<u><u>1 040</u></u>

## 13. Собственные средства

Уставный капитал Общества по состоянию на 31 декабря 2016 года составлял 81 000 тыс. руб.

### 13. Собственные средства (продолжение)

Ниже приводятся данные о движении по статье уставного капитала:

	<b>Уставный капитал</b>
<b>На 28 июля 2016 года</b>	–
Увеличение уставного капитала	81 000
<b>На 31 декабря 2016 года</b>	<b>81 000</b>

Процент полностью оплаченных долей по состоянию на 31 декабря 2016 года составил 99%.

Процент долей, распределенных, но не оплаченных по состоянию на 31 декабря 2016 года составил 1%.

Структура участников на 31 декабря 2016 года представлена следующим образом:

	<b>Процент владения на 31 декабря 2016 года</b>	<b>Номинальная стоимость доли</b>
АО «Агентство ипотечного жилищного кредитования»	100	81 000
<b>Итого на 31 декабря 2016 года</b>	<b>100</b>	<b>81 000</b>

В декабре 2016 года АО «Агентство финансирования жилищного строительства» (далее – АО «АФЖС»), владеющее 1% уставного капитала Общества, номинальной стоимостью 810 тыс. руб., полностью вышло из состава учредителей Общества. Справедливая стоимость доли участника АО «АФЖС» в уставном капитале ООО «УК АИЖК» составил 813 тыс. руб. Разница между номинальной стоимостью доли и действительной в размере 3 тыс. руб. была отнесена на прочие расходы Общества.

Согласно Протоколу внеочередного Общего собрания участников ООО «УК АИЖК» № 2 от 7 декабря 2016 года доля, перешедшая к Общества в связи с выходом АО «АФЖС», была распределена на АО «АИЖК», пропорционально его доли в уставном капитале Общества.

### 14. Договорные и условные обязательства

#### Факторы, влияющие на финансовое состояние Общества

##### Условия ведения деятельности Общества

В России продолжают экономические реформы и развитие правовой, налоговой и административной инфраструктуры, которая отвечает бы требованиям рыночной экономики. Стабильность российской экономики будет во многом зависеть от хода этих реформ, а также от эффективности предпринимаемых Правительством мер в сфере экономики, финансовой и денежно-кредитной политики.

В течение 2016 года негативное влияние на российскую экономику продолжают оказывать низкие цены на сырую нефть и значительная девальвация российского рубля, а также санкции, введенные против России некоторыми странами. Процентные ставки в рублях остаются высокими в результате поддержания Банком России ключевой ставки, которая на 31 декабря 2016 года составила 10%. Совокупность указанных факторов привела к снижению доступности капитала, увеличению стоимости капитала, повышению инфляции и неопределенности относительно экономического роста, что может в будущем негативно повлиять на финансовое положение, результаты операций и экономические перспективы Общества. Руководство Общества считает, что оно предпринимает надлежащие меры по поддержанию экономической устойчивости Общества в текущих условиях.

##### Налогообложение

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

## 14. Договорные и условные обязательства (продолжение)

### Факторы, влияющие на финансовое состояние Общества (продолжение)

#### *Существующие и потенциальные иски против Общества*

В течение периода деятельности с 28 июля 2016 года по 31 декабря 2016 года Общество не принимало участие в качестве ответчика в судебных разбирательствах, возникших в ходе ведения финансово-хозяйственной деятельности.

Указанные изменения, а также последние тенденции в применении и интерпретации отдельных положений российского налогового законодательства указывают на то, что налоговые органы могут занять более жесткую позицию при интерпретации законодательства и проверке налоговых расчетов. Как следствие, налоговые органы могут предъявить претензии по тем сделкам и методам учета, по которым раньше они претензий не предъявляли. В результате, могут быть начислены значительные налоги, пени и штрафы. Определение сумм претензий по возможным, но не предъявленным искам, а также оценка вероятности неблагоприятного исхода, не представляются возможными. Налоговые проверки могут охватывать три календарных года деятельности, непосредственно предшествовавшие году проверки. При определенных условиях проверке могут быть подвергнуты и более ранние налоговые периоды.

По мнению руководства, по состоянию на 31 декабря 2016 года соответствующие положения законодательства интерпретированы им корректно, и вероятность сохранения положения, в котором находится Общество в связи с налоговым, валютным и таможенным законодательством, является высокой, и оно сможет отстоять свои позиции в отношении вопросов налогообложения и вопросов валютного и таможенного законодательства.

#### **Обязательства по операционной аренде**

Обязательства по будущей операционной аренде Общества представлены следующим образом:

	<u>31 декабря 2016 года</u>
Сроком менее 1 года	1 383
Сроком от 1 года до 4 лет	3 713
<b>Итого</b>	<u><u>5 096</u></u>

Общество заключило договор операционной аренды помещений на первоначальный срок до 2020 года с возможностью его возобновления по истечении срока действия.

## 15. Управление рисками

### **Введение**

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

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

### **Политика и процедуры по управлению рисками**

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

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



## 15. Управление рисками (продолжение)

### Финансовые риски

Общество подвержено рыночному риску, кредитному риску и риску ликвидности.

#### Рыночный риск

Рыночный риск – это риск того, что справедливая стоимость финансовых инструментов будет колебаться вследствие изменения рыночных параметров. Рыночный риск состоит из процентного риска, валютного риска, а также других рыночных факторов риска. На дату составления отчетности Общество является вновь созданным и на 31 декабря 2016 года незначительно подвержено данному риску.

► *Риск изменения процентной ставки*

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

Активы и обязательства Общества, за исключением остатка денежных средств на расчетных счетах, имеют фиксированные ставки процента. Так как Общество не планирует снижать остаток на расчетном счете ниже установленной величины неснижаемого остатка, руководство считает, что Общество не подвержено риску изменения процентной ставки в отношении его активов и обязательств.

► *Валютный риск*

Валютный риск – это риск того, что стоимость финансового инструмента будет колебаться вследствие изменений в валютных курсах.

Общество оказывает услуги только в российских рублях. Таким образом, руководство считает, что Общество не подвержено влиянию валютного риска.

#### Кредитный риск

Кредитный риск – риск того, что Общество понесет убытки вследствие того, что его клиенты или контрагенты не выполнили своих договорных обязательств. Общество управляет кредитным риском путем анализа размера риска, который Общество готов принять по отдельным контрагентам, географическим или отраслевым концентрациям риска, а также с помощью мониторинга соблюдения установленных лимитов риска.

*Подверженность кредитному риску*

По состоянию на 31 декабря 2016 года подверженность Общества кредитному риску, связанному с его операционной деятельностью незначительна, поскольку сумма по дебиторской задолженности минимальна.

#### Риск ликвидности

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

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

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

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

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



## 15. Управление рисками (продолжение)

### Риск ликвидности (продолжение)

В таблице ниже представлены недисконтированные денежные потоки к выплате по финансовым обязательствам по договорным срокам, оставшимся до погашения, а также недисконтированные ожидаемые потоки к выплате по финансовым активам по состоянию на 31 декабря 2016 года:

	<b>До востребования и менее</b>				<b>С неопределенным сроком</b>	<b>Итого</b>
	<b>1 месяца</b>	<b>От 1 до 6 месяцев</b>	<b>От 6 до 12 месяцев</b>	<b>Более 3 лет</b>		
<b>Активы</b>						
Денежные средства и их эквиваленты	80 826	–	–	–	–	80 826
Дебиторская задолженность	15	–	–	–	–	15
Требования по отложенному налогу на прибыль	–	–	11	–	–	11
Прочие активы	–	1 316	–	–	–	1 316
<b>Итого активы</b>	<b>80 841</b>	<b>1 316</b>	<b>11</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>82 168</b>
<b>Обязательства</b>						
Обязательства по текущему налогу на прибыль	23	–	–	–	–	23
Резервы	–	56	–	–	–	56
Прочие обязательства	–	1 040	–	–	–	1 040
<b>Итого обязательства</b>	<b>23</b>	<b>1 096</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>1 119</b>
<b>Чистый избыток/(дефицит) ликвидности</b>	<b>80 818</b>	<b>220</b>	<b>11</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>81 049</b>
<b>Совокупный избыток/(дефицит) ликвидности</b>	<b>80 818</b>	<b>81 038</b>	<b>81 049</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>

### Операционный риск

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

Общество осознает существенность операционного риска и признает необходимость совершенствования и развития подходов и механизмов управления данным видом риска на систематической и повседневной основе.

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

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

В целях снижения негативного влияния указанных факторов и снижения уровня операционного риска Общества реализует комплекс мероприятий, направленных на повышение уровня организации процессов, формализацию взаимодействия участников процессов, повышение степени автоматизации. В целях организации эффективного и всеобъемлющего контроля за операционным риском, а также выбора наиболее эффективных способов управления, Общество совершенствует текущие механизмы идентификации, систематизации и мониторинга.

## 16. Взаимозачет финансовых активов и обязательств

У Общества нет финансовых активов, зачтенных против финансовых обязательств в отчете о финансовом положении.

## 17. Оценка справедливой стоимости финансовых инструментов

### Иерархия источников справедливой стоимости

Для цели раскрытия информации о справедливой стоимости Общество определило классы активов и обязательств на основании природы, характеристик и рисков по активу или обязательству, а также уровень в иерархии источников справедливой стоимости.

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

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

В таблице ниже представлен анализ балансовой и справедливой стоимости финансовых инструментов, которые не отражаются по справедливой стоимости в разрезе уровней иерархии источников справедливой стоимости. В таблице не приводятся значения справедливой стоимости нефинансовых активов и нефинансовых обязательств.

<i>На 31 декабря 2016 года</i>	<i>Уровень 1</i>	<i>Уровень 2</i>	<i>Уровень 3</i>	<i>Итоговая справед- ливая стоимость</i>	<i>Балансовая стоимость</i>	<i>Непризнан- ный доход/ (расход)</i>
<b>Финансовые активы</b>						
Денежные средства и их эквиваленты	–	80 826	–	80 826	80 826	–
Прочие активы	–	–	810	810	810	–
<b>Финансовые обязательства</b>						
Прочие обязательства	–	–	813	813	813	–

### Методики оценки и допущения

Ниже описаны методики и допущения, при помощи которых была определена справедливая стоимость финансовых активов и обязательств, отражаемых в финансовой отчетности.

*Активы, справедливая стоимость которых приблизительно равна их балансовой стоимости*

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

## 18. Анализ сроков погашения активов и обязательств

В таблице ниже представлены активы и обязательства в разрезе ожидаемых сроков их погашения.

	<i>31 декабря 2016 года</i>		
	<b>В течение одного года</b>	<b>Более одного года</b>	<b>Итого</b>
Денежные средства и их эквиваленты	80 826	–	80 826
Дебиторская задолженность	15	–	15
Требования по отложенному налогу на прибыль	11	–	11
Прочие активы	1 316	–	1 316
<b>Итого</b>	<u>82 168</u>	<u>–</u>	<u>82 168</u>
Обязательства по текущему налогу на прибыль	23	–	23
Резервы	56	–	56
Прочие обязательства	1 040	–	1 040
<b>Итого</b>	<u>1 119</u>	<u>–</u>	<u>1 119</u>
<b>Чистая позиция</b>	<u>81 049</u>	<u>–</u>	<u>81 049</u>

## 19. Раскрытие информации о связанных сторонах

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

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

По состоянию на 31 декабря 2016 года 100% долей Общества принадлежит АО «АИЖК».

Российская Федерация, через Федеральное агентство по управлению государственным имуществом, контролирует деятельность АО «АИЖК».

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

- ▶ материнская компания, и иные компании, входящие в Группу АО «АИЖК», и компании, находящиеся под общим контролем;
- ▶ другие компании, связанные с государством.

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

## 19. Раскрытие информации о связанных сторонах (продолжение)

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

<b>Отчет о финансовом положении</b>	<b>31 декабря 2016 года</b>	
	<b>Материнская компания, и иные компании, входящие в Группу АО «АИЖК»</b>	<b>Компании, связанные с государством</b>
<b>Активы</b>		
Денежные средства и их эквиваленты	–	80 826
Прочие активы	1 150	49
<b>Обязательства</b>		
Прочие обязательства	819	220
<b>Отчет о совокупном доходе</b>		
Процентные доходы	–	1 951
Управленческие расходы	(433)	(1)
Прочие расходы	(3)	(13)

Вознаграждение ключевому управленческому персоналу включает в себя следующие позиции:

	<b>2016 год</b>
Краткосрочные вознаграждения работникам	(626)
<b>Итого вознаграждение ключевому управленческому персоналу</b>	<b>(626)</b>

## 20. Достаточность капитала

Размер собственных средств управляющих компаний, осуществляющих деятельность по управлению ИФ, ПИФ и НПФ, должен составлять не менее 10 000 тыс. рублей в соответствии с Указанием Банка России от 19 июля 2016 года № 4075-У «О требованиях к собственным средствам управляющих компаний инвестиционных фондов, паевых инвестиционных фондов и негосударственных пенсионных фондов и соискателей лицензии управляющей компании».

В таблице ниже приводится размер собственных средств Общества, необходимого для определения достаточности капитала Общества на 31 декабря:

	<b>2016 год</b>
Размер собственных средств Общества	81 049

В течение 2016 года размер собственных средств Общества соответствовал законодательно установленному уровню.

## 21. Основные положения учетной политики

### Применимость допущения непрерывности деятельности Общества

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

## 21. Основные положения учетной политики (продолжение)

### Оценка справедливой стоимости

Информация о справедливой стоимости финансовых инструментов приведена в Примечании 17.

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

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

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

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

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

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

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

### Финансовые активы

#### *Первоначальное признание*

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

## 21. Основные положения учетной политики (продолжение)

### Финансовые активы (продолжение)

#### *Дата признания*

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

#### *Кредиты и дебиторская задолженность*

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

### Денежные средства и их эквиваленты

Денежные средства и их эквиваленты включают в себя наличные денежные средства и средства в кредитных организациях со сроком погашения в течение девяноста дней с даты возникновения, не обремененные какими-либо договорными обязательствами.

### Заемные средства

Выпущенные финансовые инструменты или их компоненты классифицируются как обязательства, если в результате договорного соглашения Общество имеет обязательство либо поставить денежные средства или иные финансовые активы, либо исполнить обязательство иным образом, чем путем обмена фиксированной суммы денежных средств или других финансовых активов на фиксированное количество собственных долевых инструментов. Такие инструменты включают в себя средства кредитных организаций, средства клиентов, выпущенные долговые ценные бумаги, прочие заемные средства и субординированные займы. После первоначального признания заемные средства отражаются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной ставки процента. Доходы и расходы отражаются в составе прибыли или убытка при прекращении признания обязательств, а также в процессе амортизации.

### Оценка финансовых инструментов при первоначальном признании

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

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

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

## 21. Основные положения учетной политики (продолжение)

### Налогообложение

Текущие расходы по налогу на прибыль рассчитываются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Отложенные налоговые активы и обязательства рассчитываются в отношении всех временных разниц с использованием метода балансовых обязательств. Отложенные налоги на прибыль отражаются по всем временным разницам, возникающим между налоговой базой активов и обязательств и их балансовой стоимостью для целей финансовой отчетности, кроме случаев, когда отложенный налог на прибыль возникает в результате первоначального отражения гудвила, актива или обязательства по операции, которая не представляет собой объединение компаний и которая на момент осуществления не влияет ни на бухгалтерскую прибыль, ни на налогооблагаемую прибыль или убыток.

Отложенные налоговые активы отражаются лишь в той мере, в которой существует вероятность получения в будущем налогооблагаемой прибыли, против которой могут быть зачтены эти временные разницы, уменьшающие налоговую базу. Отложенные налоговые активы и обязательства оцениваются по ставкам налогообложения, которые будут применяться в течение периода реализации актива или урегулирования обязательства, исходя из законодательства, вступившего или фактически вступившего в силу на отчетную дату.

Отложенный налог на прибыль отражается по временным разницам, связанным с инвестициями в дочерние и ассоциированные компании, а также совместные предприятия, за исключением случаев, когда время сторнирования временной разницы поддается контролю, и вероятно, что временная разница не будет сторнирована в обозримом будущем.

Помимо этого в Российской Федерации действуют различные операционные налоги, применяющиеся в отношении деятельности Общества. Эти налоги отражаются в составе прочих операционных расходов.

### Резервы

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

### Обязательства по пенсионному обеспечению и прочим льготам сотрудникам

Общество не имеет дополнительных схем пенсионного обеспечения, кроме участия в государственной пенсионной системе Российской Федерации, которая предусматривает расчет текущих взносов работодателя как процента от текущих общих выплат работникам. Эти расходы отражаются в отчетном периоде, к которому относится соответствующая заработная плата. Помимо этого, Общество не имеет существенных льгот для сотрудников по окончании трудовой деятельности.

### Аренда

Общество классифицирует договоры аренды в качестве операционной аренды. Под операционной понимается аренда имущества, при которой арендодатель фактически сохраняет за собой риски и выгоды, связанные с правом собственности на объект аренды. Платежи по договору операционной аренды равномерно списываются на расходы в течение срока аренды и учитываются в составе прочих операционных расходов.

### Активы, находящиеся в доверительном управлении

Активы, находящиеся в доверительном управлении, не отражаются в финансовой отчетности, так как они не являются активами Общества.



## 21. Основные положения учетной политики (продолжение)

### Условные активы и обязательства

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

### Признание доходов и расходов

*Выручка* признается, если существует высокая вероятность того, что Общество получит экономические выгоды, и если выручка может быть надежно оценена. Для признания выручки в финансовой отчетности должны также выполняться указанные ниже критерии.

К доходам от обычных видов деятельности Общества относится комиссионное вознаграждение управляющей компании.

К прочим доходам относятся:

- ▶ процентные доходы: причитающиеся проценты банка, по депозитам;
- ▶ прочие аналогичные доходы.

Общество получает комиссионные доходы от различных видов услуг, которые оно оказывает клиентам. Комиссионные доходы могут быть разделены на следующие две категории:

*Комиссионные доходы, полученные за оказание услуг в течение определенного периода времени*

Комиссионные, полученные за оказание услуг в течение определенного периода времени, начисляются в течение этого периода. Такие статьи включают комиссионные доходы и вознаграждение за управление активами, ответственное хранение и прочие управленческие и консультационные услуги.

*Комиссионные доходы от оказания услуг по совершению операций*

Комиссионные, полученные за проведение или участие в переговорах по совершению операции от лица третьей стороны, например, заключение соглашения при покупке акций или других ценных бумаг, либо покупка или продажа компании, признаются после завершения такой операции. Комиссионные (или часть комиссионных), связанные с определенными показателями доходности, признаются после выполнения соответствующих критериев.

*Расходами* организации признается уменьшение экономических выгод в результате выбытия активов (денежных средств, иного имущества) и (или) возникновения обязательств, приводящее к уменьшению капитала этой организации, за исключением уменьшения вкладов по решению участников.

Расходы признаются в бухгалтерском учете при наличии следующих условий:

- ▶ расход производится в соответствии с конкретным договором, требованием законодательных и нормативных актов, обычаями делового оборота;
- ▶ сумма расхода может быть определена;
- ▶ в результате конкретной операции произойдет уменьшение экономических выгод организации.

Расходы Общества в зависимости от их характера, условий осуществления и направлений деятельности организации подразделяются на:

- ▶ расходы по обычным видам деятельности;
- ▶ прочие расходы.



## 21. Основные положения учетной политики (продолжение)

### Признание доходов и расходов (продолжение)

К расходам, по обычным видам деятельности Общества относятся:

- ▶ арендные платежи;
- ▶ коммунальные расходы;
- ▶ расходы на выплату заработной платы;
- ▶ страховые взносы;
- ▶ расходы на программное обеспечение;

К прочим расходам относятся:

- ▶ расходы на услуги банков;
- ▶ прочие расходы.

Не признаются расходами Общества выбытие активов в порядке предварительной оплаты материально-производственных запасов и иных ценностей, работ, услуг, имущественных прав.

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

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

#### *МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты»*

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

В части классификации и оценки новый стандарт требует, чтобы оценка всех финансовых активов, за исключением долевых и производных инструментов, проводилась на основе комбинированного подхода исходя из бизнес-модели, используемой организацией для управления финансовыми активами, и характеристик финансового актива, связанных с предусмотренными договором денежными потоками. Вместо категорий, установленных МСФО (IAS) 39, вводятся следующие категории финансовых инструментов: оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток (ПиУ), по справедливой стоимости через прочий совокупный доход (ПСД) и по амортизированной стоимости. МСФО (IFRS) 9 также разрешает компаниям продолжать классифицировать (но без права последующей реклассификации) финансовые инструменты, отвечающие критериям признания в качестве оцениваемых по амортизированной стоимости или по справедливой стоимости через ПСД, в категорию оцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток, если это позволит устранить или значительно уменьшить непоследовательность подходов к оценке или признанию. Долевые инструменты, не предназначенные для торговли, могут относиться (без права последующей реклассификации) в категорию оцениваемых по справедливой стоимости через ПСД, при этом доходы или расходы по таким инструментам в дальнейшем не подлежат отражению в отчете о прибылях и убытках. Порядок учета финансовых обязательств в целом аналогичен требованиям МСФО (IAS) 39.

МСФО (IFRS) 9 кардинально меняет подход к учету обесценения кредитов. Вместо подхода на основе понесенных убытков согласно МСФО (IAS) 39 вводится прогнозный подход, требующий отражения ожидаемых кредитных убытков. Общество будет обязано признать оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки по всем кредитам и другим долговым финансовым активам, которые не оцениваются по справедливой стоимости через прибыль или убыток, а также по обязательствам по предоставлению кредитов и договорам финансовой гарантии. Резерв должен оцениваться в сумме, равной ожидаемым кредитным убыткам, обусловленным вероятностью дефолта в течение следующих 12 месяцев. В случаях когда кредитный риск по инструменту значительно увеличился с момента его первоначального признания, резерв оценивается исходя из вероятности дефолта в течение всего срока актива.

## 21. Основные положения учетной политики (продолжение)

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

МСФО (IFRS) 9 вступает в силу для годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2018 года или после этой даты. Допускается досрочное применение. Ретроспективное применение является обязательным, но пересчет сравнительной информации не требуется. Влияние применения стандарта на дату перехода (1 января 2018 года) необходимо отразить в составе нераспределенной прибыли. Ожидается, что применение МСФО (IFRS) 9 не окажет влияние на классификацию и оценку финансовых активов и обязательств Общества. Общество не предполагает, что применение требований МСФО (IFRS) 9 по учету обесценения окажет существенное влияние на его капитал. Для оценки величины такого влияния Обществу потребуется провести детальный анализ, учитывающий всю обоснованную и подтвержденную информацию, в том числе прогнозную.

#### *Поправки к МСФО (IAS) 12 «Налоги на прибыль»*

В январе 2016 года Совет по МСФО опубликовал поправки к МСФО (IAS) 12, разъясняющие порядок учета отложенных налоговых активов, связанных с долговыми инструментами, которые для целей бухгалтерского учета оцениваются по справедливой стоимости, а для целей налогового учета – по первоначальной стоимости. Общество полагает, что применение данных поправок не окажет существенного влияния на его финансовую отчетность.

#### *Поправки к МСФО (IAS) 7 «Отчет о движении денежных средств»*

В январе 2016 года Совет по МСФО опубликовал поправки к МСФО (IAS) 7 «Отчет о движении денежных средств», чтобы улучшить раскрытие компаниями информации о своей финансовой деятельности и обеспечить пользователям более точное представление об позиции компаний по ликвидности. Согласно новым требованиям, компании должны будут раскрывать информацию об изменениях в обязательствах, обусловленных финансовой деятельностью, включая как изменения, обусловленные денежными потоками, так и изменения, не обусловленные ими (например, в результате колебаний валютных курсов). Поправки вступают в силу 1 января 2017 года. В настоящее время Общество оценивает влияние данных поправок.

## 22. События после отчетной даты

20 марта 2017 года в рамках заключенного в 2016 году договора долевого участия на приобретение жилого комплекса «Символ» АО «АИЖК» были выкуплены паи паевого инвестиционного фонда недвижимости «Кузатовский» в количестве 13 000 шт. Денежные средства в размере 4 456 780 тыс. руб. поступили на расчетный счет Общества как Управляющей организации ЗПИФН «Кузатовский» и 21 марта 2017 года были перечислены на расчетный счет ЗПИФН «Кузатовский».

## 23. Дополнительная информация – активы, находящиеся в доверительном управлении (неаудировано)

Для целей реализации деятельности, предусмотренной Уставом Общества, ООО «УК АИЖК» получила лицензию на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами. Решение о предоставлении управляющей компании лицензии принято Банком России 10 октября 2016 года.

С 23 декабря 2016 года под управлением ООО «УК АИЖК» находится Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Кузатовский».

Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Кузатовский» осуществляет инвестиции в объекты недвижимости на этапе строительства с целью получения доходов от проектов арендного жилья и апартаментов, обеспечивающих комфортное и функциональное пространство для жизни арендаторов.

В портфель объектов, финансирование которых осуществляется за счет Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Кузатовский», входят многофункциональный комплекс «Матч Пойнт», расположенный по адресу: г. Москва, ул. Василисы Кожиной, вл. 13, и апартаменты в жилом комплексе «Лайнер», расположенные по адресу: г. Москва, Хорошевское шоссе, вл. 38 А.

23. **Дополнительная информация – активы, находящиеся в доверительном управлении (неаудировано) (продолжение)**

Рыночная стоимость данных объектов на 31 декабря 2016 года представлена ниже (оценка проводилась по состоянию на 31 декабря 2016 года), в миллионах российских рублей:

	<i>31 декабря 2016 года</i>
МФК «Матч Пойнт»	11 627
ЖК «Лайнер»	1 868
<b>Итого</b>	<b>13 495</b>