

Аудиторское заключение
о финансовой отчетности
ЗАО «Ипотечный агент Уралсиб 02»
За период с 21 апреля 2014 г.
по 31 декабря 2014 г.

Апрель 2015 г.

**Аудиторское заключение о финансовой отчетности
ЗАО «Ипотечный агент Уралсиб 02»**

Содержание	Стр.
Заключение независимых аудиторов	3
Приложения	
Отчет о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе	5
Отчет о финансовом положении	6
Отчет об изменениях в капитале	7
Отчет о движении денежных средств	8
Примечания к финансовой отчетности	
1. Информация о Компании	9
2. Основа подготовки финансовой отчетности	9
3. Существенные положения учетной политики	10
4. Существенные учетные суждения, оценочные значения и допущения	22
5. Информация по сегментам деятельности	23
6. Процентные доходы	23
7. Процентные расходы	23
8. Административные расходы	23
9. Денежные средства и их эквиваленты	24
10. Займы выданные	24
11. Прочие активы	24
12. Облигации выпущенные	24
13. Кредиты полученные	25
14. Акционерный капитал	25
15. Прибыль на акцию	26
16. Операции со связанными сторонами	26
17. Управление финансовыми рисками	27
18. Справедливая стоимость	30
19. Условные обязательства	32
20. События, произошедшие после отчетной даты	32

Заключение независимых аудиторов

Акционерам ЗАО «Ипотечный Агент Уралсиб О2»

Мы провели аудит прилагаемой финансовой отчетности ЗАО «Ипотечный Агент Уралсиб О2», состоящей из отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2014 г., отчета о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе, отчета об изменениях в капитале и отчета о движении денежных средств за период с 21 апреля 2014 г. по 31 декабря 2014 г, а также информации о существенных аспектах учетной политики и другой пояснительной информации.

Ответственность аудируемого лица за финансовую отчетность

Руководство ЗАО «Ипотечный Агент Уралсиб О2» несет ответственность за составление и достоверность указанной финансовой отчетности в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности и за систему внутреннего контроля, необходимую для составления финансовой отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

Ответственность аудитора

Наша ответственность заключается в выражении мнения о достоверности финансовой отчетности на основе проведенного нами аудита.

Мы провели аудит в соответствии с федеральными стандартами аудиторской деятельности, действующими в Российской Федерации, и международными стандартами аудита. Данные стандарты требуют соблюдения применимых этических норм, а также планирования и проведения аудита таким образом, чтобы получить достаточную уверенность в том, что финансовая отчетность не содержит существенных искажений.

Аудит включает в себя проведение аудиторских процедур, направленных на получение аудиторских доказательств, подтверждающих числовые показатели в финансовой отчетности и раскрытие в ней информации. Выбор аудиторских процедур является предметом суждения, которое основывается на оценке риска существенных искажений финансовой отчетности, допущенных вследствие недобросовестных действий или ошибок. В процессе оценки данного риска аудитор рассматривает систему внутреннего контроля, обеспечивающую составление и достоверность финансовой отчетности, с целью выбора соответствующих аудиторских процедур, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля. Аудит также включает в себя оценку надлежащего характера применяемой учетной политики и обоснованности оценочных показателей, полученных руководством, а также оценку представления финансовой отчетности в целом.

Мы полагаем, что полученные в ходе аудита аудиторские доказательства представляют достаточные и надлежащие основания для выражения нашего мнения.

Мнение

По нашему мнению, финансовая отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение ЗАО «Ипотечный Агент Уралсиб О2» по состоянию на 31 декабря 2014 г., его финансовые результаты и движение денежных средств за период с 21 апреля по 31 декабря 2014 г. в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности.



О.В. Юшенков
Партнер
ООО «Эрнст энд Янг»

30 апреля 2015 г.

Сведения об аудируемом лице

Наименование: ЗАО «Ипотечный Агент Уралсиб О2»
Запись внесена в Единый государственный реестр юридических лиц «21» апреля 2014 г. и присвоен государственный регистрационный номер 1147746444548.
Местонахождение: 125171, Россия, г. Москва, Ленинградское шоссе, дом 16 А, строение 1, этаж 8.

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 Некоммерческого партнерства «Аудиторская Палата России» (СРО НП АПР). ООО «Эрнст энд Янг» включено в контрольный экземпляр реестра аудиторов и аудиторских организаций за основным регистрационным номером записи 10201017420.

**Отчет о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе
за период с 21 апреля 2014 г. по 31 декабря 2014 г.**
(В тысячах российских рублей)

	Приме- чания	За период с 21 апреля по 31 декабря 2014 г.
Процентные доходы	6	229 290
Процентные расходы	7	(148 573)
Чистые процентные доходы		80 717
Административные расходы	8	(12 715)
Прибыль до налогообложения		68 002
Текущий налог на прибыль		-
Чистая прибыль		68 002
Прочий совокупный доход/(расход)		-
Итого совокупный доход за период		68 002

Финансовая отчетность была одобрена к выпуску 30 апреля 2015 г.



Королев Андрей Юрьевич
Уполномоченный представитель ООО «ТМФ РУС»
по доверенности №03 от 29.04.14 управляющей организации
ЗАО «Ипотечный Агент «Уралсиб 02»



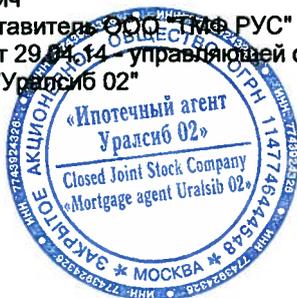
**Отчет о финансовом положении
на 31 декабря 2014 г.**

(В тысячах российских рублей)

	Примечания	31 декабря 2014 г.
Активы		
Денежные средства и их эквиваленты	9	1 151 360
Займы выданные	10	7 948 605
Прочие активы	11	166 336
Итого активы		9 266 301
Капитал и обязательства		
Обязательства		
Облигации выпущенные	12	8 976 497
Кредиты	13	217 623
Кредиторская задолженность		4 169
		9 198 289
Собственный капитал		
Акционерный капитал	14	10
Нераспределенная прибыль		68 002
Итого собственный капитал		68 012
Итого капитал и обязательства		9 266 301

Финансовая отчетность была одобрена к выпуску 30 апреля 2015 г.


Королев Андрей Юрьевич
Уполномоченный представитель ООО «ТМФ РУС»
по доверенности №03 от 29.04.14 – управляющей организации
ЗАО «Ипотечный Агент "Уралсиб 02"»



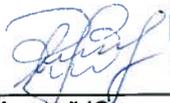
Отчет об изменениях в капитале

за период с 21 апреля 2014 г. по 31 декабря 2014 г.

(в тысячах российских рублей)

	<i>Акционерный капитал</i>	<i>Нераспределен- ная прибыль</i>	<i>Итого капитал</i>
Остаток по состоянию на 21 апреля 2014 г.	-	-	-
Прибыль за отчетный период	-	68 002	68 002
Прочий совокупный доход/(расход)	-	-	-
Итого совокупный доход за период	-	68 002	68 002
Выпуск акций	10	-	10
Остаток по состоянию на 31 декабря 2014 г.	10	68 002	68 012

Финансовая отчетность была одобрена к выпуску 30 апреля 2015 г.



 Королев Андрей Юрьевич
 Уполномоченный представитель ООО «ТМО-РУС»
 по доверенности №03 от 29.04.14 управляющей организации
 ЗАО «Ипотечный Агент "Уралсиб 02"»

Отчет о движении денежных средств
за период с 21 апреля 2014 г. по 31 декабря 2014 г.
(В тысячах российских рублей)

	Приме- чания	21 апреля – 31 декабря 2014 г.
Денежные потоки от операционной деятельности		
Проценты полученные		172 966
Административные и прочие расходы оплаченные		(9 814)
Денежные потоки от операционной деятельности до изменений в операционных активах и обязательствах		163 152
Чистое уменьшение операционных активов		
Прочие активы	11	(164 126)
Чистый денежный поток от операционной деятельности до налога на прибыль		(974)
Уплаченный налог на прибыль		–
Чистые денежные потоки от операционной деятельности		(974)
Денежные потоки от инвестиционной деятельности		
Займы выданные	10	(8 298 981)
Погашение займов выданных		406 701
Чистый денежный отток от инвестиционной деятельности		(7 892 280)
Денежные потоки от финансовой деятельности		
Поступления от выпуска акций	14	10
Кредиты полученные	13	210 900
Оплата страховой премии по страховым полисам		(31 599)
Облигации выпущенные	12	8 865 303
Чистое поступление денежных средств от финансовой деятельности		9 044 614
Чистое увеличение денежных средств и их эквивалентов		1 151 360
Денежные средства и их эквиваленты на начало отчетного периода		–
Денежные средства и их эквиваленты на конец отчетного периода	9	1 151 360

Финансовая отчетность была одобрена к выпуску 30 апреля 2015 г.


Королев Андрей Юрьевич
Уполномоченный представитель ООО "ТМФ РУС"
по доверенности №03 от 29.04.14 - управляющей организации
ЗАО "Ипотечный Агент "Уралсиб 02"



(В тысячах российских рублей)

1. Информация о Компании

Основные виды деятельности

Основной деятельностью Закрытого акционерного общества «Ипотечный агент УРАЛСИБ 02» (далее – Компания или «Ипотечный агент») является приобретение закладных по ипотечным кредитам (далее – «закладные») для осуществления эмиссий выпуска облигаций с ипотечным покрытием, обслуживания этих выпусков облигаций и осуществления действий, связанных с выпуском, обращением и погашением облигаций с ипотечным покрытием.

Компания является ипотечным агентом на основании Федерального Закона от 11 ноября 2003 г. № 152-ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах».

В соответствии с ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах» Ипотечный агент, как специализированная коммерческая организация, не может иметь штат сотрудников.

Ипотечный агент не вправе заключать возмездные договоры с физическими лицами и осуществлять виды предпринимательской деятельности, не предусмотренные ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах».

Высшим органом управления Компании является Общее собрание акционеров. Единоличным исполнительным органом Компании является ООО «ТМФ РУС». В соответствии с ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах» ведение бухгалтерского учета передано специализированной организации ООО «РМА Сервис».

Компания была зарегистрирована в Российской Федерации 21 апреля 2014 г.

Юридический адрес Компании: Российская Федерация, 125171, г. Москва, Ленинградское шоссе, дом 16 А, строение 1, этаж 8.

Компания осуществляет деятельность в России.

Условия осуществления финансово-хозяйственной деятельности в Российской Федерации

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

В 2014 году негативное влияние на российскую экономику оказали значительное снижение цен на сырую нефть, значительная девальвация российского рубля, а также санкции, введенные против России некоторыми странами. Это привело к снижению доступности капитала, увеличению стоимости капитала, повышению инфляции и неопределенности относительно дальнейшего экономического роста, что может негативно повлиять на финансовое положение, результаты операций и экономические перспективы Компании. Руководство Компании считает, что оно предпринимает надлежащие меры по поддержанию экономической устойчивости Компании в текущих условиях.

2. Основа подготовки финансовой отчетности

Общая часть

Настоящая финансовая отчетность за 2014 год подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности («МСФО»).

В соответствии с законодательством Российской Федерации по бухгалтерскому учету (далее по тексту – «РСБУ»), Компания обязана вести бухгалтерский учет и составлять отчетность в российских рублях. Настоящая финансовая отчетность основана на учетных данных Компании, сформированных по РСБУ, с учетом корректировок и переклассификации статей, которые необходимы для приведения ее в соответствие с МСФО.

Принципы оценки финансовых показателей

Прилагаемая финансовая отчетность подготовлена в соответствии с принципом оценки по исторической стоимости.

(В тысячах российских рублей)

2. Основа подготовки финансовой отчетности (продолжение)

Функциональная валюта и валюта представления данных финансовой отчетности

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

Российский рубль является также валютой представления данных настоящей финансовой отчетности. Все данные финансовой отчетности были округлены с точностью до целых тысяч рублей.

3. Существенные положения учетной политики

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

Финансовые активы

Дата признания

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

Классификация финансовых инструментов

Финансовые инструменты, оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период, представляют собой активы или обязательства, которые:

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

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

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

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

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

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

- ▶ Компания намеревается продать незамедлительно или в самом ближайшем будущем;
- ▶ в момент первоначального признания Компания определяет в категорию оцениваемых по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период; либо
- ▶ по которым владелец может не возместить значительную часть своих первоначальных инвестиций, за исключением случаев, когда это происходит из-за ухудшения кредитоспособности, и которые должны быть классифицированы как имеющиеся в наличии для продажи.

(В тысячах российских рублей)

3. Существенные положения учетной политики (продолжение)

Финансовые активы (продолжение)

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

- ▶ в момент первоначального признания Компания определяет в категорию оцениваемых по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период;
- ▶ Компания определяет в категорию имеющихся в наличии для продажи; либо
- ▶ соответствуют определению займов и дебиторской задолженности.
- ▶ Инвестиции, которые Компания намерена удерживать в течение неопределенного времени, не включаются в данную категорию.

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

Оценка стоимости финансовых инструментов

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

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.

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

Все активы и обязательства, справедливая стоимость которых оценивается или раскрывается в финансовой отчетности, классифицируются в рамках описанной ниже иерархии источников справедливой стоимости на 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.

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

- ▶ займов и дебиторской задолженности, которые оцениваются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки;
- ▶ инвестиций, удерживаемых до срока погашения, которые оцениваются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки; и
- ▶ инвестиций в долевые инструменты, не имеющие рыночных котировок на активно функционирующем рынке, и справедливую стоимость которых нельзя определить с достаточной степенью уверенности. Подобные инструменты отражаются в финансовой отчетности по фактическим затратам.

(В тысячах российских рублей)

3. Существенные положения учетной политики (продолжение)

Финансовые активы (продолжение)

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

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

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

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

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

Прибыли и убытки, возникающие при последующей оценке

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

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

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

(В тысячах российских рублей)

3. Существенные положения учетной политики (продолжение)

Финансовые активы (продолжение)

Взаимозачет активов и обязательств

Взаимозачет финансовых активов и обязательств с отражением только чистого сальдо в отчете о финансовом положении осуществляется только при наличии юридически закрепленного права произвести взаимозачет и намерения реализовать актив одновременно с урегулированием обязательства. Право на проведение зачета не должно быть обусловлено событием в будущем и должно иметь юридическую силу во всех следующих обстоятельствах:

- ▶ в ходе обычной деятельности;
- ▶ в случае неисполнения обязательства; и
- ▶ в случае несостоятельности или банкротства организации или кого-либо из контрагентов.

Эти условия, как правило, не выполняются в отношении генеральных соглашений о взаимозачете, и соответствующие активы и обязательства отражаются в отчете о финансовом положении в полной сумме.

Переклассификация финансовых активов

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

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

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

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

Денежные средства и их эквиваленты

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

Для целей финансовой отчетности Компания не относит к денежным средствам и их эквивалентам остатки средств, размещенных на ипотечном расчетном счете как резервные фонды, в силу ограничений, наложенных на их использование Решением о выпуске ипотечных ценных бумаг.

Заемные средства

Выпущенные финансовые инструменты или их компоненты классифицируются как обязательства, если в результате договорного соглашения Компания имеет обязательство либо поставить денежные средства или иные финансовые активы, либо исполнить обязательство иным образом, чем путем обмена фиксированной суммы денежных средств или других финансовых активов на фиксированное количество собственных долевых инструментов. Такие инструменты включают в себя кредиты банков, прочие заемные средства, выпущенные облигации. После первоначального признания заемные средства отражаются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной ставки процента. Доходы и расходы отражаются в отчете о прибылях и убытках при прекращении признания обязательств, а также в процессе амортизации. В случае приобретения Компанией своей собственной задолженности, последняя исключается из отчета о финансовом положении, а разница между балансовой стоимостью обязательства и суммой уплаченных средств отражается в отчете о прибылях и убытках.

(В тысячах российских рублей)

3. Существенные положения учетной политики (продолжение)

Обесценение активов

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

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

Финансовые активы, отражаемые по амортизированной стоимости

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

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

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

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

Будущие денежные потоки по группе финансовых активов, которые оцениваются на предмет обесценения на совокупной основе, определяются на основании исторической информации в отношении убытков по активам, характеристики кредитного риска по которым аналогичны характеристикам по активам группы. Историческая информация по убыткам корректируется на основе текущей информации на наблюдаемом рынке с целью отражения влияния существующих условий, которые не оказывали влияния на те годы, за которые имеется историческая информация по убыткам, и исключения влияния условий за исторический период, которые не существуют в настоящий момент. Методология и допущения, используемые для оценки будущих денежных потоков, регулярно пересматриваются с тем, чтобы сократить расхождения между оценками убытков и фактическими результатами.

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

(В тысячах российских рублей)

3. Существенные положения учетной политики (продолжение)

Финансовые инвестиции, удерживаемые до погашения

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

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

Финансовые инвестиции, имеющиеся в наличии для продажи

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

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

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

Реструктуризация займов

Компания стремится, по мере возможности, вместо обращения взыскания на залог, пересматривать условия по займам, например, продлить договорные сроки платежа и согласовывать новые условия кредитования. Учет подобной реструктуризации производится следующим образом:

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

Такие займы продолжают оцениваться на предмет обесценения на индивидуальной или совокупной основе, и их возмещаемая стоимость оценивается с использованием первоначальной или текущей эффективной процентной ставки по займу.

(В тысячах российских рублей)

3. Существенные положения учетной политики (продолжение)

Финансовые инвестиции, имеющиеся в наличии для продажи (продолжение)

Прекращение признания финансовых активов и обязательств

Финансовые активы

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

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

В случае если Компания передала свои права на получение денежных потоков от актива, при этом ни передав, ни сохранив за собой практически всех рисков и выгод, связанных с ним, а также не передав контроль над активом, такой актив отражается в учете в пределах продолжающегося участия Компании в этом активе. Продолжение участия в активе, имеющее форму гарантии по переданному активу, оценивается по наименьшему из значений первоначальной балансовой стоимости актива и максимального размера возмещения, которое может быть предъявлено к оплате Компании.

Финансовые обязательства

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

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

Финансовые гарантии

Финансовая гарантия – это договор, в соответствии с условиями которого Компания обязуется возместить убытки получателю гарантии, которые возникают при невыполнении оговоренным дебитором своих обязательств в соответствии с условиями долгового инструмента.

Обязательство по финансовой гарантии изначально признается по справедливой стоимости за вычетом связанных затрат по сделке и впоследствии оценивается по наибольшей из двух величин: суммы, признанной изначально за вычетом накопленной амортизации, или величины резерва под возможные потери по данной гарантии. Резервы под возможные потери по финансовым гарантиям и другим обязательствам кредитного характера признаются, когда существует высокая вероятность возникновения потерь, и размеры таких потерь могут быть измерены с достаточной степенью надежности.

Обязательства по финансовым гарантиям включены в состав прочих обязательств.

Налогообложение

Компания не является плательщиком налога на прибыль поскольку в соответствии с главой 25 НК РФ, доходы, полученные ипотечным агентом в результате его уставной деятельности, не увеличивают налогооблагаемую базу для исчисления налога на прибыль.

Резервы

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

(В тысячах российских рублей)

3. Существенные положения учетной политики (продолжение)

Акционерный капитал

Акционерный капитал состоит из номинальной стоимости выпущенных Компанией полностью оплаченных и зарегистрированных акций. Возможность Компании объявлять и выплачивать дивиденды подпадает под регулирование действующего законодательства Российской Федерации.

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

Процентные доходы и расходы и комиссионные доходы и расходы

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

Комиссионные доходы и расходы признаются на момент оказания соответствующей услуги.

Операции в иностранной валюте

Операции в иностранной валюте переводятся в функциональную валюту по валютному курсу, действовавшему на дату совершения операции. Монетарные активы и обязательства, выраженные в иностранных валютах, по состоянию на отчетную дату, переводятся в функциональную валюту по валютному курсу, действовавшему на отчетную дату. Доходы и расходы, возникающие при пересчете операций в иностранных валютах, отражаются в отчете о прибылях и убытках. Немонетарные статьи, отражаемые по фактической стоимости в иностранной валюте, пересчитываются по обменному курсу, действующему на дату операции. Немонетарные статьи, отражаемые по справедливой стоимости в иностранной валюте, пересчитываются по обменному курсу, действующему на дату определения справедливой стоимости.

Курсовые разницы, возникающие при пересчете, отражаются в составе прибылей и убытков, за исключением разницы, возникающей при пересчете инвестиций в капитал, имеющих в наличии для продажи. Разница между договорным обменным курсом по операции в иностранной валюте и официальным курсом ЦБ РФ на дату такой операции включается в состав доходов за вычетом расходов по операциям в иностранной валюте.

По состоянию на 31 декабря 2014 г. официальные валютные курсы, установленные Центральным банком Российской Федерации и использованные для перевода остатков, выраженных в иностранной валюте, составили 56,26 рублей за 1 доллар США и 68,34 рублей за 1 евро.

Изменение учетной политики в будущем

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

Ниже представлены стандарты, которые были выпущены, но не вступили в силу, на дату публикации финансовой отчетности Компании. Компания планирует, при необходимости, применить эти стандарты, когда они вступят в силу.

МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты»

Совет по МСФО в июле 2014 года опубликовал окончательную версию МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты», которая включает 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 к классификации и оценке, обесценению и учету хеджирования. МСФО (IFRS) 9 вступает в силу для годовых отчетных периодов, начинающихся с 1 января 2018 г. или после этой даты. Допускается досрочное применение. Требуется ретроспективное применение, но представление сравнительной информации не обязательно. Допускается досрочное применение предыдущих версий МСФО (IFRS) 9, если дата первоначального применения – 1 февраля 2015 г. или более ранняя. Применение МСФО (IFRS) 9 повлияет на классификацию и оценку финансовых активов Компании, но не повлияет на классификацию и оценку ее финансовых обязательств.

(В тысячах российских рублей)

3. Существенные положения учетной политики (продолжение)

Изменение учетной политики в будущем (продолжение)

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

МСФО (IFRS) 15, опубликованный в мае 2014 года, устанавливает новую пятиступенчатую модель, которая применяется по отношению к выручке по договорам с клиентами. Выручка по договорам аренды, договорам страхования, а также возникающая в отношении финансовых инструментов и прочих контрактных правам и обязательствам, относящимся к сферам применения МСФО (IAS) 17 «Аренда», МСФО (IFRS) 4 «Договоры страхования» и МСФО (IAS) 39 «Финансовые инструменты: признание и оценка» (или, в случае досрочного применения, МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты») соответственно, не входит в сферу применения МСФО (IFRS) 15 и регулируется соответствующими стандартами.

Выручка согласно МСФО (IFRS) 15 признается в сумме, отражающей вознаграждение, которое компания ожидает получить в обмен на передачу товаров или услуг клиенту. Принципы МСФО (IFRS) 15 предоставляют более структурированный подход к оценке и признанию выручки.

Новый стандарт применим ко всем компаниям и заменит все текущие требования МСФО по признанию выручки. Полное или модифицированное ретроспективное применение требуется для годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2017 г. или после этой даты. В настоящий момент Компания оценивает влияние МСФО (IFRS) 15 и планирует применить его на дату вступления в силу.

МСФО (IFRS) 14 «Счета отложенных тарифных корректировок»

МСФО (IFRS) 14 является необязательным к применению стандартом, который позволяет компании, деятельность которой подлежит тарифному регулированию, продолжать применение большинства текущих учетных политик для счетов отложенных тарифных корректировок при первом применении МСФО. Компании, которые применяют МСФО (IFRS) 14, обязаны представлять остатки и движение по счетам отложенных тарифных корректировок отдельными строками в отчете о финансовом положении и отчете о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе соответственно. Стандарт требует раскрытия сути тарифного регулирования компании и сопутствующих ему рисков, а также эффектов тарифного регулирования на ее финансовую отчетность. МСФО (IFRS) 14 вступает в силу для годовых отчетных периодов, начинающихся с 1 января 2016 г. или после этой даты. Так как Компания уже составляет отчетность в соответствии с МСФО, этот стандарт к ней не применим.

Поправки к МСФО (IAS) 19 «Планы с установленными выплатами: взносы со стороны работников»

МСФО (IAS) 19 требует от компании учитывать взносы со стороны работников или третьих лиц для учета пенсионных планов с установленными выплатами. В случае, если взносы привязаны к предоставляемым услугам, они должны относиться к периодам службы в качестве отрицательной выгоды. Поправки уточняют, что, если сумма взносов не зависит от количества лет службы, компания может признавать такие взносы в качестве уменьшения стоимости текущих услуг в том периоде, когда такие услуги оказываются, вместо распределения таких взносов по периодам службы. Поправки вступают в силу для годовых отчетных периодов, начинающихся с 1 июля 2014 г. или после этой даты. Ожидается, что эти поправки не повлияют на Компанию, так как Компания не имеет пенсионных планов с установленными выплатами со взносами со стороны работников или третьих лиц.

Поправки к МСФО (IFRS) 11 «Совместная деятельность: учет приобретения долей участия»

Поправки к МСФО (IFRS) 11 требуют, чтобы участник совместной операции при учете приобретения доли участия в совместной операции, в которой совместная операция представляет собой бизнес, применял соответствующие требования МСФО (IFRS) 3 для учета объединения бизнеса. Поправки также уточняют, что доля участия, ранее удерживаемая в совместной операции, не переоценивается при приобретении дополнительной доли участия в той же совместной операции при сохранении совместного контроля. Кроме того, в МСФО (IFRS) 11 добавлено исключение из сферы применения, которое уточняет, что поправки не применяются для случаев, когда стороны, осуществляющие совместный контроль, включая отчитывающееся предприятие, находятся под общим контролем одной стороны, обладающей конечным контролем.

Поправки применяются как для приобретения первоначальной доли участия в совместной операции, так и для приобретения любых последующих долей в той же самой совместной операции, и вступают в силу перспективно для годовых периодов, начинающихся 1 января 2016 г. или после этой даты. Досрочное применение допускается. Не ожидается, что эти поправки окажут какое-либо влияние на Компанию.

(В тысячах российских рублей)

3. Существенные положения учетной политики (продолжение)

Изменение учетной политики в будущем (продолжение)

Поправки к МСФО (IAS) 16 и МСФО (IAS) 38: разъяснение о допустимых методах амортизации

Поправки разъясняют один из принципов МСФО (IAS) 16 и МСФО (IAS) 38, а именно, что выручка отражает предполагаемую структуру потребления компанией экономических выгод от операционной деятельности (частью которой является актив), а не экономических выгод, которые потребляются компанией от использования актива. В результате, метод амортизации, основанный на выручке, не может быть использован для амортизации основных средств, и лишь в крайне ограниченных обстоятельствах может быть использован для амортизации нематериальных активов. Поправки вступают в силу перспективно для годовых периодов, начинающихся 1 января 2016 г. или после этой даты. Допускается досрочное применение. Ожидается, что данные поправки не окажут какого-либо влияния на Компанию, так как Компания не применяет методов основанных на выручке, для амортизации необоротных активов.

Поправки к МСФО (IAS) 16 и МСФО (IAS) 41 «Сельское хозяйство»: плодоносящие растения

Поправки изменяют требования к учету биологических активов, отвечающих определению плодоносящих растений. В соответствии с поправками, биологические активы, отвечающие определению плодоносящих растений, исключаются из сферы применения МСФО (IAS) 41. Вместо этого к ним будет применяться МСФО (IAS) 16. После первоначального признания плодоносящие растения будут учитываться по накопленной первоначальной стоимости (до созревания) и с использованием модели учета по первоначальной стоимости либо модели переоценки (после созревания). Поправки указывают, что продукция, произрастающая на плодоносящих растениях, остается в сфере применения МСФО (IAS) 41 и учитывается по справедливой стоимости за вычетом затрат на продажу. МСФО (IAS) «Учет государственных субсидий и раскрытие информации о государственной помощи» применяется для государственных субсидий, относящимся к плодоносящим растениям. Поправки вступают в силу ретроспективно для годовых периодов, начинающихся 1 января 2016 г. или после этой даты. Допускается досрочное применение. Ожидается, что данные поправки не окажут какого-либо влияния на Компанию, так как Компания не имеет плодоносящих растений.

Поправки к МСФО (IAS) 27: метод участия в капитале в отдельной финансовой отчетности

Поправки позволят компаниям использовать в отдельной финансовой отчетности метод участия в капитале для учета инвестиций в дочерние компании, совместные предприятия и ассоциированные компании. Компании, уже применяющие МСФО и решившие перейти на метод участия в капитале в отдельной финансовой отчетности, должны будут сделать это ретроспективно. Компании, впервые применяющие МСФО и выбирающие метод участия в капитале для отдельной финансовой отчетности, должны будут применить этот метод на дату перехода на МСФО. Поправки вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2016 г. или после этой даты. Ожидается, что данные поправки не окажут какого-либо влияния на Компанию.

Применения данных поправок для составления отдельной финансовой отчетности. Данные поправки не окажут влияния на финансовую отчетность Компании.

Поправки к МСФО (IFRS) 10 и МСФО (IAS) 28: продажа или передача активов между инвестором и его ассоциированной компанией или совместным предприятием

Поправки разрешают известное несоответствие между требованием МСФО (IFRS) 10 и МСФО (IAS) 28 в отношении потери контроля над дочерней компанией, которая передается ассоциированной компании или совместному предприятию. Поправки уточняют, что инвестор признает полный доход или убыток от продажи или передачи активов, представляющих собой бизнес в определении МСФО (IFRS) 3, между ним и его ассоциированной компанией или совместным предприятием. Доход или убыток от переоценки по справедливой стоимости инвестиции в бывшую дочернюю компанию признается только той мерой, которой он относится к доле участия независимого инвестора в бывшей дочерней компании. Поправки вступают в силу для операций, которые произойдут в годовых периодах, начинающихся 1 января 2016 г. или после этой даты. Допускается досрочное применение.

(В тысячах российских рублей)

3. Существенные положения учетной политики (продолжение)

Изменение учетной политики в будущем (продолжение)

Ежегодные улучшения МСФО: цикл 2010-2012 гг.

Данные улучшения вступают в силу 1 июля 2014 г. Ожидается, что данные поправки не окажут существенного влияния на Компанию. Они включают следующие изменения:

МСФО (IFRS) 2 «Платеж, основанный на акциях»

Это улучшение применяется перспективно и разъясняет разнообразные вопросы, касающиеся определенных условий срока службы и условий деятельности, являющимися условиями перехода, в том числе:

- ▶ Условие деятельности должно содержать условие срока службы;
- ▶ Определенные результаты деятельности должны быть достигнуты во время предоставления услуг контрагентом;
- ▶ Определенные результаты деятельности должны относиться к операциям или деятельности компании или других компаний, входящих в ту же группу;
- ▶ Условие деятельности может быть или не быть рыночным;
- ▶ Если контрагент, независимо от причины, прекращает предоставление услуг во время периода перехода, условие службы считается не выполненным.

МСФО (IFRS) 3 «Объединения бизнеса»

Поправка применяется перспективно и разъясняет, что все соглашения об условном возмещении, классифицируемые как обязательства (или активы) в результате объединения бизнеса должны в последующем учитываться по справедливой стоимости через прибыль или убыток независимо от того, попадают ли они в сферу применения МСФО (IFRS) 9 (или, если применимо, МСФО (IAS) 39).

МСФО (IFRS) 8 «Операционные сегменты»

Поправки применяются ретроспективно и разъясняют, что:

- ▶ Компания должна раскрыть суждения руководства в отношении применения критериев агрегирования, предусмотренных пунктом 12 МСФО (IFRS) 8, включая общее описание операционных сегментов, которые были агрегированы, и экономические характеристики (например, продажи или валовая прибыль), которые использовались для оценки того, являются ли сегменты схожими;
- ▶ Раскрытие сверка активов сегментов с общими активами требуется, только если такая сверка предоставляется руководителю, принимающему операционные решения, так же, как это требуется для раскрытия в отношении обязательств сегментов.

МСФО (IFRS) 13 «Краткосрочная дебиторская и кредиторская задолженность» – поправки к МСФО (IFRS) 13

Данная поправка к МСФО (IFRS) 13 разъясняет в Основаниях для заключения, что краткосрочная дебиторская и кредиторская задолженность без установленных процентных ставок может учитываться в сумме счетов, если эффект дисконтирования несущественен.

МСФО (IAS) 16 «Основные средства» и МСФО (IAS) 38 «Нематериальные активы»

Данная поправка применяется ретроспективно и разъясняет положения МСФО (IAS) 16 и МСФО (IAS) 38, в отношении того, что актив может быть переоценен на основании наблюдаемых данных на основании как брутто-, так и нетто-оценки. Кроме того, накопленная амортизация определена как разница между брутто-оценкой актива и его балансовой стоимостью.

МСФО (IAS) 24 «Раскрытие информации о связанных сторонах»

Поправка применяется ретроспективно и разъясняет, что управляющая компания (компания, оказывающая услуги в качестве старшего руководящего персонала), является связанной стороной и включается в раскрытия информации о связанных сторонах. Кроме того, компания, которая использует управляющую компанию, должна раскрывать сумму затрат на услуги по управлению.

(В тысячах российских рублей)

3. Существенные положения учетной политики (продолжение)

Изменение учетной политики в будущем (продолжение)

Ежегодные улучшения МСФО: цикл 2011-2013 гг.

Данные улучшения вступают в силу 1 июля 2014 г. Ожидается, что данные поправки не окажут существенного влияния на Компанию. Они включают следующие изменения:

МСФО (IFRS) 3 «Объединения бизнеса»

Поправка применяется перспективно и разъясняет, что для целей исключений из сферы применения МСФО (IFRS) 3:

- ▶ Вся совместная деятельность, а не только совместные предприятия, исключены из сферы применения МСФО (IFRS) 3;
- ▶ Данное исключение применимо только для учета в финансовой отчетности самой совместной деятельности.

МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»

Поправка применяется перспективно и разъясняет, что исключение для компаний, удерживающих группу финансовых активов и финансовых обязательств (портфель) и управляющих этой группой как единым целым, может применяться к портфелям, состоящим не только из финансовых активов и финансовых обязательств, но и из других контрактов, попадающих в сферу применения МСФО (IFRS) 9 (или, если применимо, МСФО (IAS) 39).

МСФО (IAS) 40 «Инвестиционное имущество»

Описание дополнительных услуг в МСФО (IAS) 30 отличается для инвестиционного имущества и недвижимости, занимаемой владельцем (то есть основных средств). Поправка применяется перспективно и разъясняет, что МСФО (IFRS) 3, а не описание дополнительных услуг в МСФО (IAS) 40, используется для определения того, является ли операция покупкой актива или объединением бизнеса.

Определение «МСФО, вступившего в силу» – поправки к МСФО (IFRS) 1

Данная поправка разъясняет в Основании для заключения, что компания может выбрать для применения либо текущий, либо новый, но еще не обязательный к применению стандарт, разрешающий досрочное применение, при условии, что любой из стандартов последовательно применяется во всех периодах, представленных в первой отчетности компании в соответствии с МСФО. Так как Компания уже составляет отчетность в соответствии с МСФО, этот стандарт к ней не применим.

Ежегодные улучшения МСФО: цикл 2012-2014 гг.

Данные улучшения вступают в силу 1 января 2016 г. Ожидается, что данные поправки не окажут существенного влияния на Компанию. Они включают следующие изменения:

МСФО (IFRS) 5 «Долгосрочные активы, предназначенные для продажи, и прекращенная деятельность» – изменения в способе выбытия

Активы (или выбывающие группы) обычно выбывают путем либо продажи, либо распределения собственникам. Поправка к МСФО (IFRS) 5 разъясняет, что замена одного из этих методов другим должно считаться не новым планом продажи, а продолжением первоначального плана. Таким образом, требования МСФО (IFRS) 5 применяются непрерывно. Поправка также разъясняет, что изменение способа выбытия не изменяет даты классификации. Поправка вступает в силу перспективно в отношении изменений методов продажи, которые будут произведены в годовых отчетных периодах, начинающихся с 1 января 2016 г. или после этой даты. Допускается досрочное применение.

МСФО (IFRS) 7 «Финансовые инструменты: раскрытие информации» – договоры обслуживания

МСФО (IFRS) 7 требует от компании раскрывать информацию о любом продолжающемся участии в переданном активе, признание которого было прекращено в целом. Совету по МСФО был задан вопрос, являются ли договоры обслуживания продолжающимся участием для целей требований раскрытия такой информации. Поправка разъясняет, что договор обслуживания, предусматривающий комиссионное вознаграждение, может представлять собой продолжающееся участие в финансовом активе. Компания должна оценить характер такого соглашения и комиссионного вознаграждения в соответствии с руководством в отношении продолжающегося участия, представленного в пунктах В30 и 42С МСФО (IFRS) 7, чтобы оценить, является ли раскрытие информации необходимым. Поправка вступает в силу для годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2016 г. или после этой даты. Допускается досрочное применение. Поправка должна применяться так, чтобы оценка отношений в рамках договоров обслуживания на предмет продолжающегося участия была проведена ретроспективно. Тем не менее, компания не обязана раскрывать необходимую информацию для любого периода, предшествующего тому, в котором компания впервые применила поправки.

(В тысячах российских рублей)

3. Существенные положения учетной политики (продолжение)

Изменение учетной политики в будущем (продолжение)

МСФО (IFRS) 7 «Финансовые инструменты: раскрытие информации» – применимость раскрытий информации о взаимозачете в промежуточной финансовой отчетности

Руководство по взаимозачету финансовых активов и финансовых обязательств было внесено в качестве поправок к МСФО (IFRS) 7 в декабре 2011 года. В разделе «Дата вступления в силу и переход к новому порядку учета» МСФО (IFRS) 7 указывает, что «Организация должна применять данные поправки для годовых периодов, начинающихся 1 января 2013 г. или после этой даты, и для промежуточных периодов в рамках таких годовых периодов». Однако, стандарт, содержащий требования к раскрытию информации для промежуточных периодов, МСФО (IAS) 34, не содержит такого требования. Неясно, или соответствующая информация должна быть раскрыта в сокращенной промежуточной финансовой отчетности.

Поправка убирает фразу «и для промежуточных периодов в рамках таких годовых периодов», разъясняя, что эти раскрытие этой информации не требуется в сокращенной промежуточной отчетности. Поправка вступает в силу для годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2016 г. или после этой даты. Допускается досрочное применение.

МСФО (IAS) 19 «Вознаграждения работникам» – проблема определения ставки дисконтирования для регионального рынка

Поправка к МСФО (IAS) 19 разъясняет, что оценка степени развитости рынка высококачественных корпоративных облигаций основывается на валюте, в которой выражено обязательство, а не стране, к которой такое обязательство относится. В случае, если развитый рынок высококачественных корпоративных облигаций в этой валюте отсутствует, должна использоваться ставка доходности государственных облигаций. Поправка вступает в силу для годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2016 г. или после этой даты. Допускается досрочное применение.

МСФО (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность» – раскрытие информации в каком-либо другом компоненте промежуточной финансовой отчетности

Поправка устанавливает, что требуемые раскрытия информации должны быть представлены либо в промежуточной финансовой отчетности, либо включены путем перекрестной ссылки между промежуточной финансовой отчетностью и тем документом, где они фактически представлены в рамках более общей промежуточной финансовой отчетности (например, в комментариях руководства или отчете о рисках). Совет по МСФО указал, что прочая информация в составе промежуточной финансовой отчетности должна быть доступна пользователям на тех же условиях и одновременно с промежуточной финансовой отчетностью. Если пользователи не имеют такого доступа к прочей информации, промежуточная финансовая отчетность считается неполной. Поправка вступает в силу ретроспективно для годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2016 г. или после этой даты. Допускается досрочное применение.

4. Существенные учетные суждения, оценочные значения и допущения

Использование оценок и суждений

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

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

Резерв под обесценение займов выданных

Компания регулярно проводит анализ займов и дебиторской задолженности на предмет обесценения. Исходя из имеющегося опыта, Компания будет использовать свое субъективное суждение при оценке убытков от обесценения в ситуациях, когда заемщик испытывает финансовые затруднения и отсутствует достаточный объем фактических данных об аналогичных заемщиках.

(В тысячах российских рублей)

4. Существенные учетные суждения, оценочные значения и допущения (продолжение)

Резерв под обесценение займов выданных (продолжение)

Компания аналогичным образом будет оценивать изменения будущих денежных потоков на основе наблюдаемых данных, указывающих на неблагоприятное изменение в статусе погашения обязательств заемщиками в составе группы или изменение государственных либо местных экономических условий, которое соотносится со случаями невыполнения обязательств по активам в составе группы. Руководство будет использовать оценки, основанные на исторических данных о структуре убытков в отношении активов с аналогичными характеристиками кредитного риска и объективными признаками обесценения по группам

кредитов и дебиторской задолженности. Исходя из имеющегося опыта, Компания будет использовать свое субъективное суждение при корректировке наблюдаемых данных применительно к группе займов и дебиторской задолженности для отражения текущих обстоятельств.

5. Информация по сегментам деятельности

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

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

6. Процентные доходы

	<u>С 21 апреля по 31 декабря 2014 г.</u>
Доходы по процентам по займам выданным	222 641
Доходы по банковским процентам	6 649
Итого	<u>229 290</u>

7. Процентные расходы

	<u>С 21 апреля по 31 декабря 2014 г.</u>
Расходы по процентам по облигациям	141 850
Расходы по процентам по кредитам	6 723
Итого	<u>148 573</u>

8. Административные расходы

	<u>С 21 апреля по 31 декабря 2014 г.</u>
Расходы по обслуживанию в Центральном Депозитарии	3 170
Расходы по услугам Сервисного агента	2 780
Расходы на административные услуги	2 344
Расходы по услугам биржи	1 934
Расходы по бухгалтерским услугам	782
Прочие административные расходы	1 705
Итого административные расходы	<u>12 715</u>

(В тысячах российских рублей)

9. Денежные средства и их эквиваленты

Денежные средства и их эквиваленты составляют:

	<u>31 декабря 2014 г.</u>
Денежные средства на текущих счетах в российских банках	1 151 360
Итого	<u>1 151 360</u>

На денежные средства, размещенные на банковских счетах, начисляются проценты.

Данные о движении денежных средств за отчетный период, закончившийся 31 декабря 2014 г., классифицированные по операционной, инвестиционной и финансовой деятельности, представлены в Отчете о движении денежных средств.

10. Займы выданные

Займы выданные представлены долгосрочным займом, выданным «Банк УРАЛСИБ» (ОАО) 10 октября 2014 г., в сумме 8 298 981 тыс. руб., с ежемесячным частичным погашениями и возможностью досрочного погашения, с окончательным сроком погашения в 2044 году. Погашения основной суммы займов за отчетный период составили 502 634 тыс. руб. На 31 декабря 2014 г. резерва по данному займу не было создано, так как займ не обесценен.

11. Прочие активы

	<u>31 декабря 2014 г.</u>
Авансы, выданные поставщикам	2 210
Денежные средства, ограниченные к использованию	164 126
Итого прочих активов	<u>166 336</u>

Средства с ограниченным правом использования в размере 164 126 тыс. представлены остатком резервных фондов на ипотечном расчетном счете, входящим в ипотечное покрытие по выпущенным облигациям.

Ипотечный счет сформирован из средств, не ограниченных в использовании и из следующих Резервных фондов:

- ▶ Резервный фонд специального назначения: 164 026 тыс. рублей;
- ▶ Резервный фонд на непредвиденные расходы 100 тыс. рублей.

В случае если Компания воспользуется средствами из Резервного фонда, ему надлежит в следующие периоды его снова пополнить до размера согласно Эмиссионной документации. Таким образом, сумма резервного фонда считается ограниченной в использовании согласно МСФО и включается в прочие состав прочих активов.

12. Облигации выпущенные

В отчетном периоде Компания имела неконвертируемые документарные процентные жилищные облигации с ипотечным покрытием на предъявителя с обязательным централизованным хранением класса «А1» и «А2» и жилищные облигации с ипотечным покрытием класса «Б», обеспеченные залогом того же ипотечного покрытия, с возможностью досрочного погашения по требованию владельцев Облигаций и по усмотрению Компании. Облигации были выпущены 21 октября 2014 г. Выплаты по облигациям поквартальные: 15 января, апреля, июля и октября каждого года. Выплаты производятся в рублях. Обязательства по облигациям класса «А2» исполняются в одной очередности с обязательствами класса «А1» и преимущественно перед обязательствами по облигациям класса «Б». Выплаты купонов по облигациям класса «А1» и «А2» производятся по фиксированным процентным ставкам, как указано в таблице ниже, а суммы выплат по облигациям класса «Б» определяются на каждую дату выплат купонов. В 2014 году выплат по облигациям не было.

(В тысячах российских рублей)

12. Облигации выпущенные (продолжение)

Классификация по видам облигаций выпущенных

<i>По состоянию на 31 декабря 2014 г.</i>	<i>Срок погашения</i>	<i>Ставка купона, %</i>	<i>Количество облигаций, шт.</i>	<i>Номинал единицы, руб.</i>	<i>Номинальная стоимость, тыс. руб.</i>	<i>Балансовая стоимость, тыс. руб.</i>
Жилищные облигации с ипотечным покрытием класса «А1»	15 июля 2047 г.	8,75%	5 000 000	1 000	5 000 000	5 067 988
Жилищные облигации с ипотечным покрытием класса «А2»	15 июля 2047 г.	11,25%	2 536 308	1 000	2 536 308	2 583 123
Жилищные облигации с ипотечным покрытием класса «Б»	15 июля 2047 г.	–	1 329 937	1 000	1 329 937	1 325 386
Итого			8 866 245		8 866 245	8 976 497

13. Кредиты полученные

По состоянию на 31 декабря 2014 г. Компанией получено два кредита от ОАО Банк «Уралсиб» со сроком погашения в 15 июля 2047 г. и фиксированной процентной ставкой по каждому кредиту:

	<i>Срок погашения</i>	<i>Ставка по кредиту</i>	<i>Первоначальная сумма кредита тыс. руб.</i>	<i>Сумма задолженности по кредиту на конец периода тыс. руб.</i>	<i>Проценты по кредиту</i>	<i>Итого балансовая стоимость кредита, тыс. руб.</i>
Кредитный договор б/н от 5 августа 2014 г.	15 июля 2047 г.	10,30%	900	900	37	937
Кредитный договор б/н от 8 октября 2014 г.	15 июля 2047 г.	14,00%	210 000	210 000	6 686	216 686
				210 900	6 723	217 623

14. Акционерный капитал

Ипотечный агент является компанией с иностранными инвестициями. Все акции были выпущены и полностью оплачены в денежной форме. Дивиденды в течение 2014 года не начислялись и не выплачивались.

<i>На 31 декабря 2014 г.</i>	<i>Вид акций</i>	<i>Номинальная стоимость, руб.</i>	<i>Количество акций, шт.</i>	<i>Балансовая стоимость, тыс. руб.</i>
Штихтинг Уралсиб 3 (Stichting Uralsib 3)	Обыкновенные именные акции	100	45	4,5
Штихтинг Уралсиб 4 (Stichting Uralsib 4)	Обыкновенные именные акции	100	45	4,5
Открытое акционерное Компания «БАНК УРАЛСИБ»	Привилегированные акции	100	10	1
Итого				10,0

(В тысячах российских рублей)

15. Прибыль на акцию

Прибыль на акцию рассчитывается путем деления прибыли, приходящейся на владельцев обыкновенных акций, на средневзвешенное количество обыкновенных акций, находящихся в обращении в течение периода. У Компании отсутствуют конвертируемые облигации и опционы на акции, которые потенциально могут быть конвертированы в обыкновенные акции.

	<u>С 21 апреля по 31 декабря 2014 г.</u>
Чистая прибыль от продолжающей деятельности, приходящихся на акционеров компании	68 002
Средневзвешенное количество обыкновенных акций в обращении за отчетный период	90
Базовая прибыль на акцию	<u>756</u>

16. Операции со связанными сторонами

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

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

Список основных связанных сторон по отношению к Компании приведен ниже:

<u>Связанные стороны</u>	<u>Страна</u>	<u>Характер влияния</u>
Штихтинг Уралсиб 3	Нидерланды	Договор о создании ЗАО «Ипотечный агент Уралсиб 02» от 27 марта 2014 г.
Штихтинг Уралсиб 4	Нидерланды	Договор о создании ЗАО «Ипотечный агент Уралсиб 02» от 27 марта 2014 г.
Компания с ограниченной ответственностью «ТМФ РУС»	Россия	Договор о передаче полномочий единоличного исполнительного органа Компании от 28 мая 2014 г.
Головенко Ульяна Теодоровна	Россия	Договор о передаче полномочий единоличного исполнительного органа Компании от 28 мая 2014 г.
Компания с ограниченной ответственностью «РМА СЕРВИС»	Россия	Договор об оказании услуг по ведению бухгалтерского и налогового учета от 28 мая 2014 г.
Алекс Медлок	Россия	Договор об оказании услуг по ведению бухгалтерского и налогового учета от 28 мая 2014 г.
Королев Андрей Юрьевич	Россия	Учредительные договоры Фонда Штихтинг Уралсиб 3, Фонда Штихтинг Уралсиб 4 от 21 февраля 2014 г., Договор о создании ЗАО «Ипотечный агент Уралсиб 02» от 27 марта 2014 г.

На основании МСФО (IFRS 10) «Консолидированная финансовая отчетность» Компания считает, что Открытое акционерное общество «БАНК УРАЛСИБ» контролирует Компанию и является ее Материнской компанией.

Компания совершает операции со связанными сторонами и имеет остатки на конец отчетного периода по следующим активам и обязательствам:

	<u>31 декабря 2014 г.</u>	
	<u>Материнская компания</u>	<u>Прочие связанные стороны</u>
Займы выданные (Примечание 10)	7 948 605	–
Облигации выпущенные (Примечание 12)	(1 325 386)	–
Кредиты полученные (Примечание 13)	(217 623)	–
Кредиторская задолженность	–	(976)
Итого	<u>6 405 596</u>	<u>(976)</u>

(В тысячах российских рублей)

16. Операции со связанными сторонами (продолжение)

Расходы по связанным сторонам за отчетный период следующие:

	С 21 апреля по 31 декабря 2014 г.	
	Материнская компания	Прочие связанные стороны
Процентные доходы по выданным займам (Примечание 6)	222 641	–
Процентные расходы по полученным кредитам (Примечание 7)	(6 723)	–
Услуги Сервисного агента (Примечание 8)	(2 780)	–
Административные расходы (Примечание 8)	–	(2 344)
Бухгалтерские услуги (Примечание 8)	–	(782)
Итого	213 138	(3 126)

17. Управление финансовыми рисками

Управление рисками является существенным элементом деятельности Компании. Основными видами рисков, которые принимает на себя Компания, являются кредитный риск, рыночный риск, риск ликвидности и операционный риск.

Политика и процедуры по управлению рисками

Политика по управлению рисками направлена на повышение эффективности деятельности, обеспечение непрерывности бизнес-процессов и обеспечение высокого уровня собственной кредитоспособности и безусловного исполнения обязательств Компании. Действующие процедуры нацелены на определение, анализ и управление рисками, которым подвержена Компания, на установление лимитов рисков и соответствующих контролей, а также на постоянную оценку уровня риска и его соответствия установленным лимитам. Политика и процедуры по управлению рисками пересматриваются на регулярной основе с целью отражения изменений рыночной ситуации и учета накопленного опыта.

Страновые риски

Компания осуществляет свою деятельность в России, соответственно для него характерны риски, связанные с политической и экономической ситуацией в стране в целом.

Одним из ключевых факторов, влияющих на российский рынок ипотечного кредитования и, следовательно, как пояснялось выше, влияющих на Общество является изменение ставки рефинансирования ЦБ РФ. За период с 1 июня 2010 г. по 28 февраля 2011 г. ставка составляла рекордно низкие для РФ 7,75% (семь целых семьдесят пять сотых процента). С 28 февраля 2011 г. ставка рефинансирования Банка России была повышена до уровня 8% (восемь процентов), с 3 мая 2011 г. – до 8,25% (восемь целых двадцати пяти сотых процента), с 26 декабря 2011 г. – понижена до 8%, а с 14 сентября 2012 г. – повышена до 8,25% (восемь целых двадцати пяти сотых процента). 13 сентября 2013 г. Банком России была введена ключевая ставка, которая сейчас является основным индикатором денежно-кредитной политики. На тот момент, ключевая ставка составляла 5,5%. Она неоднократно менялась в 2014 году. В частности, ключевая ставка с 3 марта 2014 г. была увеличена до 7%, далее постепенно увеличивалась (с 28 апреля – 7,5%, с 28 июля – 8%, с 5 ноября – 9,5%, с 12 декабря – 10,5%). 16 декабря 2014 г. Совет директоров Банка России повысил ключевую ставку с 10,5 до 17% годовых. Данное решение было обусловлено необходимостью ограничить существенно возросшие девальвационные и инфляционные риски, связанные с санкциями против России и понижением рейтинга страны и российских компаний. Однако в 2015 году ключевая ставка была снова снижена (со 2 февраля – 15%, с 16 марта – 14%). Данные решения были приняты в связи с сохранением высоких инфляционных ожиданий и с учетом формирования предпосылок для притока капитала в Россию на фоне низких мировых цен на нефть, а также при наличии определенных рисков для устойчивости экономического роста, обусловленных как внешними, так и внутренними факторами.

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

(В тысячах российских рублей)

17. Управление финансовыми рисками (продолжение)

Политика и процедуры по управлению рисками (продолжение)

Отраслевые риски

Согласно требованиям Закона об ипотечных ценных бумагах, правоспособность Компании ограничена, в связи с чем Компания не ведет никакой хозяйственной деятельности, за исключением видов деятельности, предусмотренных уставом. Согласно уставу исключительным предметом деятельности Компании является приобретение требований по кредитам, обеспеченным ипотекой, и (или) залладных. К рискам, которые могут повлиять на деятельность Компании и исполнение Компанией обязательств по облигациям, связанным с возможным ухудшением экономической ситуации на российском рынке ипотечного кредитования, и являющимся наиболее значимыми, по мнению Компании, относятся следующие:

Риск падения цен на недвижимое имущество на рынке РФ

Падение цен на жилье или снижение ликвидности недвижимости может привести к ухудшению качества обеспечения ипотечных кредитов. В этом случае при обращении взыскания на предмет залога по обеспеченным ипотекой требованиям, удостоверенным залладными, Компания как залогодержатель несет риск неполного удовлетворения своих требований по займам выданным.

Кредитное качество по классам финансовых активов

Кредитный риск

Кредитный риск – это риск того, что Компания понесет финансовые убытки, поскольку контрагенты не выполняют свои обязательства по предоставленным им заемным средствам. Компания подвержена кредитному риску, связанному, прежде всего, с его деятельностью в отношении займов выданных. Максимальная подверженность кредитному риску по финансовым активам равна балансовой стоимости финансовых активов Компании и составляет 9 266 301 тыс. рублей.

Компания оценивает концентрацию риска в отношении финансовых вложений как низкую, поскольку займ выданный обеспечен портфелем ипотечных залладных, который в свою очередь представлен многочисленными кредиторами, которые осуществляют свою деятельность в нескольких отраслях и в значительной степени независимых рынках. Компания оценивает величину кредитного риска по займам выданным как низкую, так как по всем залладным есть недвижимость в обеспечении, стоимость которой существенно превышает величину задолженности по залладной. Управление кредитным риском, обусловленным остатками средств на счетах в банках и финансовых организациях, осуществляется в соответствии с политикой Компании. Излишки средств инвестируются только в депозиты утвержденных финансовых организаций.

Кредитное качество финансовых активов

Кредитное качество займов выданных оценено как стандартное, так как у заемщика хорошее финансовое положение и хорошее обслуживание долга. Прочим финансовым актив дан высокий рейтинг, так как они состоят в основном из денежных средств в кредитных организациях.

Рыночный риск

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

Валютный риск

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

Риск изменения процентных ставок

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

(В тысячах российских рублей)

17. Управление финансовыми рисками (продолжение)

Валютный риск (продолжение)

Для управления риском изменения процентных ставок Компания:

- ▶ выбирает параметры выпуска облигаций с учетом ожидаемого среднего срока жизни займов выданных;
- ▶ выпускает облигации с правом досрочного погашения части номинала;
- ▶ прогнозирует уровень досрочного погашения займов выданных;
- ▶ осуществляет финансовое планирование и моделирование параметров с целью оптимизации условий выпуска облигаций.

Большинство активов и обязательств Компании состоят из активов и обязательств с процентной ставкой, фиксированной на весь срок кредита, и сроком погашения более года после отчетной даты. Руководство Компании считает, что подверженность и чувствительность к процентному риску незначительна. Процентная ставка облигаций класса «Б» не фиксированная. Сумма выплат по облигациям класса «Б» определяется после выплат по облигациям класса «А1» и «А2». Ставка не зафиксирована, однако она зависит от процентных поступлений, полученных по займу выданному ОАО «Банк Уралсиб». Процентная ставка данного займа фиксированная. Таким образом, чувствительность к процентному риску по данному траншу незначительная.

Ценовой риск

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

По состоянию на 31 декабря 2014 г. Компания в целом не была подвержена значительному ценовому риску.

Риск досрочного погашения

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

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

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

Полные досрочные погашения в значительной степени связаны с перекредитованием и определяются главным образом изменением рыночных процентных ставок. Частичные досрочные погашения связаны, главным образом, с получением заемщиками дополнительных доходов.

Риск ликвидности

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

В ходе обычной деятельности Компания убеждается в том, что она имеет достаточное количество свободных денежных средств в наличии для осуществления ожидаемых операционных расходов, включая выполнение финансовых обязательств. Потенциальное воздействие чрезвычайных обстоятельств, которые не могут быть обоснованно спрогнозированы, таких как природные катаклизмы, при этом не учитывается.

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

(В тысячах российских рублей)

17. Управление финансовыми рисками (продолжение)

Риск ликвидности (продолжение)

Позиция Компании по состоянию на 31 декабря 2014 г. может быть представлена следующим образом:

	<i>До 1 года</i>	<i>От 1 года до 5 лет</i>	<i>Свыше 5 лет</i>	<i>Итого</i>
Активы				
Денежные средства и их эквиваленты	1 151 360	–	–	1 151 360
Займы выданные	897 862	3 524 256	3 526 487	7 948 605
Прочие активы	166 336	–	–	166 336
Итого активы	2 215 558	3 524 256	3 526 487	9 266 301
Обязательства				
Облигации выпущенные	846 327	3 501 770	4 628 400	8 976 497
Кредиты	6 723	–	210 900	217 623
Кредиторская задолженность	4 169	–	–	4 169
Итого обязательств	857 219	3 501 770	4 839 300	9 198 289
Чистая позиция	1 358 339	22 486	(1 312 813)	68 012

Ниже представлена информация о потоках денежных средств исходя из контрактных сроков погашения финансовых обязательств, включая ожидаемые платежи по процентам и исключая влияние возможных взаимозачетов. Ожидается, что платежи, включенные в анализ, не произойдут значительно раньше или в суммах значительно отличающихся от представленных. Денежные потоки не учитывают возможное частичное погашение номинала облигации в течение установленного срока их обращения.

<i>Год, закончившийся 31 декабря 2014 г.</i>	<i>По требованию</i>	<i>Менее 3-х месяцев</i>	<i>3-12 месяцев</i>	<i>1-5 лет</i>	<i>Более 5 лет</i>	<i>Итого</i>
Облигации выпущенные	–	–	891 166	3 618 134	28 212 469	32 721 769
Кредиты	–	44 800	18 232	122 014	1 037 428	1 222 474
Кредиторская задолженность	–	4 169	–	–	–	4 169
Итого	–	48 969	909 398	3 740 148	29 249 897	33 948 412

18. Справедливая стоимость

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

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

(В тысячах российских рублей)

18. Справедливая стоимость (продолжение)

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

<i>31 декабря 2014 г.</i>	<i>Уровень 1</i>	<i>Уровень 2</i>	<i>Уровень 3</i>	<i>Итого</i>
Активы				
Денежные средства и их эквиваленты	1 151 360	–	–	1 151 360
Займы выданные	–	–	7 287 436	7 287 436
Прочие активы	164 126	–	2 210	166 336
Итого активы	1 315 486	–	7 289 646	8 605 132
Обязательства				
Облигации выпущенные	7 170 301	–	5 255	7 175 556
Кредиты банков	–	–	4 627	4 627
Кредиторская задолженность	–	–	4 169	4 169
Итого обязательства	7 170 301	–	14 051	7 184 352

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

	<i>2014 год</i>		
	<i>Балансовая стоимость</i>	<i>Справедливая стоимость</i>	<i>Непризнанный доход/(расход)</i>
Финансовые активы			
Денежные средства и их эквиваленты	1 151 360	1 151 360	–
Займы выданные	7 948 605	7 287 436	(661 169)
Прочие активы	166 336	166 336	–
Итого активы	9 266 301	8 605 132	(661 169)
Финансовые обязательства			
Облигации выпущенные	8 976 497	7 175 556	1 800 941
Кредиты банков	217 623	4 627	212 996
Кредиторская задолженность	4 169	4 169	–
Итого обязательства	9 198 289	7 184 352	2 013 936

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

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

В случае котируемых финансовых инструментов (облигации класса «А1» и «А2») справедливая стоимость определяется путем пересчета с использованием котировки на конец отчетного периода.

В случае некотируемых долговых инструментов используется модель дисконтированных денежных потоков по текущей процентной ставке с учетом оставшегося периода времени до погашения для долговых инструментов с аналогичными условиями и кредитным риском.

Оценка справедливой стоимости всех прочих финансовых активов и обязательств рассчитывается путем использования методов дисконтирования потоков денежных средств на основании предполагаемых будущих потоков денежных средств и ставок дисконтирования по аналогичным инструментам по состоянию на отчетную дату. При использовании методов дисконтирования потоков денежных средств оценка будущих потоков денежных средств базируется на оценке руководства, а в качестве ставки дисконтирования используется рыночная ставка по аналогичным инструментам по состоянию на отчетную дату.

(В тысячах российских рублей)

19. Условные обязательства

Контрактные обязательства, выданные гарантии, поручительства

На 31 декабря 2014 г. Компания не имеет обязательств по договорам залога и поручительства.

Налогообложение

Российское налоговое, валютное и таможенное законодательства подвержены различающимся интерпретациям и изменениям, которые могут происходить достаточно часто. Интерпретации руководства Компании данного законодательства в применении к сделкам и деятельности Компании могут противоречить интерпретациям соответствующих региональных и федеральных властей.

По состоянию на 31 декабря 2014 г. руководство Компании полагает, что его интерпретация существующего законодательства является соответствующей и трактовка Компанией налогового, валютного и таможенного законодательства будет поддержана.

Страхование

Компания владеет страховыми полисами в отношении своих активов во всех случаях, подлежащих обязательному страхованию.

Компания подвержена политическим, законодательным, налоговым и регулирующим изменениям и рискам, которые не покрываются страхованием.

Судебные разбирательства

Руководство не располагает информацией о каких-либо существенных фактических или незавершенных судебных разбирательствах, а также о потенциальных исках, которые могут быть выставлены против Компании.

20. События, произошедшие после отчетной даты

В течение периода с 1 января 2015 г. по 30 апреля 2015 г. дивиденды по результатам финансового периода, закончившегося 31 декабря 2014 г., не начислялись и не выплачивались.

15 января и 15 апреля 2015 г. состоялись первые купонные выплаты Компании. Компанией были выплачены следующие купоны и номинальные части основного долга:

- ▶ Номинальная часть основного долга по облигациям класса A1: 825 450 тыс. рублей;
- ▶ Номинальная часть основного долга по облигациям класса A2: 418 719 тыс. рублей;
- ▶ Купон по облигациям класса A1: 200 000 тыс. рублей;
- ▶ Купон по облигациям класса A2: 130 442 тыс. рублей;
- ▶ Выплат по номиналу и купонам облигаций класса Б не было.

Также, со 2 февраля 2015 г. ключевая ставка ЦБ РФ, которая является одним из основных факторов, влияющих на финансовую деятельность Компании, была снова снижена с 17 до 15% годовых, а с 16 марта – до 14%.

У Компании отсутствуют иные существенные факты хозяйственной деятельности, которые оказали или могли бы оказать влияние на финансовое состояние в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской (финансовой) отчетности за отчетный период.

Всего прошито, пронумеровано
и скреплено печатью 32 листов

