

# **ЗАО «Ипотечный агент АТБ 2»**

**Финансовая отчетность за год,  
завершившийся 31 декабря 2014 года**

**Заключение независимых аудиторов**

## СОДЕРЖАНИЕ

	Стр.
ЗАЯВЛЕНИЕ ОБ ОТВЕТСТВЕННОСТИ РУКОВОДСТВА .....	3 -
ОТЧЕТ О СОВОКУПНОМ ДОХОДЕ.....	6 -
ОТЧЕТ О ФИНАНСОВОМ ПОЛОЖЕНИИ .....	7 -
ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ .....	8 -
ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ КАПИТАЛА.....	9 -
1 Общая информация.....	10 -
(a) <i>Описание деятельности компании</i> .....	10 -
(b) <i>Условия осуществления хозяйственной деятельности в Российской Федерации</i> .....	11 -
2 Принципы составления финансовой отчетности .....	11 -
(a) <i>Основа подготовки финансовой отчетности</i> .....	11 -
(b) <i>Принципы оценки финансовых показателей</i> .....	11 -
(c) <i>Функциональная валюта и валюта представления данных финансовой отчетности</i> ..	11 -
3 Изменения в учетной политике и принципах раскрытия информации .....	12 -
4 Существенные положения учетной политики .....	13 -
5 Существенные учетные суждения, оценочные значения и допущения .....	24 -
6 Первое применение МСФО .....	25 -
7 Комиссионные расходы .....	26 -
8 Прочие доходы .....	27 -
9 Прочие расходы .....	27 -
10 Общехозяйственные и административные расходы.....	27 -
11 Денежные средства и их эквиваленты.....	28 -
12 Средства в кредитных учреждениях.....	28 -
13 Закладные .....	29 -
14 Прочие оборотные активы.....	30 -
15 Акционерный капитал .....	30 -
16 Резервный капитал .....	31 -
17 Облигации выпущенные.....	31 -
18 Долгосрочные кредиты и займы .....	33 -
19 Прочие долгосрочные обязательства.....	33 -
20 Прочие краткосрочные обязательства .....	33 -
21 Операции со связанными сторонами.....	34 -
22 Сегментный анализ.....	35 -
23 Управление финансовыми рисками .....	36 -
24 Договорные и условные обязательства .....	44 -
25 Справедливая стоимость финансовых инструментов.....	45 -
26 Анализ сроков погашения активов и обязательств.....	47 -
27 События, произошедшие после отчетной даты .....	48 -
28 Контактная информация .....	49 -

**ЗАО «Ипотечный агент АТБ 2»**  
**ЗАЯВЛЕНИЕ ОБ ОТВЕТСТВЕННОСТИ РУКОВОДСТВА**  
**ЗА ПОДГОТОВКУ И УТВЕРЖДЕНИЕ**  
**ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД, ЗАВЕРШИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2014 ГОДА**

Нижеследующее заявление, которое должно рассматриваться совместно с описанием обязанностей независимых аудиторов, содержащимся в представленном на стр.4-5 Заключении независимых аудиторов, сделано с целью разграничения ответственности аудиторов и руководства в отношении финансовой отчетности компании ЗАО «Ипотечный агент АТБ 2» (далее – «Компания»).

Руководство Компании отвечает за подготовку финансовой отчетности, достоверно отражающей во всех существенных аспектах финансовое положение Компании по состоянию на 31 декабря 2014 года, результаты её деятельности, движение денежных средств и изменения в собственном капитале за год, завершившийся на эту дату, в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности («МСФО»).

При подготовке финансовой отчетности руководство несет ответственность за:

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

Руководство также несет ответственность за:

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

Финансовая отчетность за год, завершившийся 31 декабря 2014 года, была утверждена «24» апреля 2015 года и подписана от имени руководства:

Головенко У.Т.

Генеральный директор Общества с ограниченной ответственностью "ТМФ РУС", осуществляющего функции единоличного исполнительного органа ЗАО "Ипотечный агент АТБ 2" на основании договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа б/н от 12 августа 2013 г.

«24» апреля 2015 года





**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ  
ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«Интерком-Аудит БКР»**

Независимый член *BKR International*  
Всемирной ассоциации бухгалтерских и консалтинговых фирм  
Почтовый адрес: 125124, г. Москва, 3-я ул. Ямского поля, д.2, корп.13  
Тел. (495) 937-34-51, [info@intercom-audit.ru](mailto:info@intercom-audit.ru), [www.intercom-audit.ru](http://www.intercom-audit.ru)

## **Аудиторское заключение**

Акционерам ЗАО «Ипотечный агент АТБ 2»,  
генеральному директору Управляющей компании ООО «ТМФ РУС»  
и иным пользователям

### **Аудируемое лицо:**

**Полное наименование:** Закрытое акционерное общество «Ипотечный агент АТБ 2»  
**Сокращенное наименование:** ЗАО «ИА АТБ 2»  
**Наименование на иностранном языке:** Closed Joint-Stock Company «Mortgage agent APB 2» (CJSC «МА APB 2»)  
**Место нахождения:** 125171, г. Москва, Ленинградское шоссе, дом 16А, строение 1, этаж 8  
**Государственный регистрационный номер:** Свидетельство о государственной регистрации серии 77 № 015580276 от 13 августа 2013 года (основной государственный регистрационный номер (ОГРН) 1137746720297), выдано Межрайонной инспекцией ФНС № 46 по г. Москве

### **Аудиторская организация:**

**Наименование:** Общество с ограниченной ответственностью «Интерком-Аудит БКР» (ООО «Интерком-Аудит БКР»)  
**Место нахождения:** 125040, г. Москва, 3-я ул. Ямского поля, д. 2, корп. 13  
**Государственный регистрационный номер:** 1067746150251  
**Наименование саморегулируемой организации аудиторов, членом которой является аудиторская организация:** СРО НП «Аудиторская Палата России»  
**Номер в реестре аудиторов и аудиторских организаций:** 11501020787

Мы провели аудит годовой финансовой отчетности ЗАО «Ипотечный агент АТБ 2» (далее именуемого «Компания»), состоящей из отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2014г, отчетов о совокупном доходе, об изменениях в акционерном капитале и о движении денежных средств за год, завершившийся на указанную дату, и краткого обзора основных положений учетной политики и прочей пояснительной информации.

#### **Ответственность аудируемого лица за годовую финансовую отчетность**

Руководство аудируемого лица несет ответственность за составление и достоверность указанной годовой финансовой отчетности в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности и за систему внутреннего контроля, необходимую для составления годовой финансовой отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

#### **Ответственность Аудитора**

Наша ответственность заключается в выражении мнения о достоверности годовой финансовой отчетности на основе проведенного нами аудита. Мы проводили аудит в соответствии с федеральными стандартами аудиторской деятельности. Данные стандарты требуют соблюдения применимых этических норм, а также планирования и проведения аудита таким образом, чтобы получить достаточную уверенность в том, что годовая финансовая отчетность не содержит существенных искажений.

Аудит включал проведение аудиторских процедур, направленных на получение аудиторских доказательств, подтверждающих числовые показатели в годовой финансовой отчетности и раскрытие в ней информации. Выбор аудиторских процедур является предметом нашего суждения, которое основывается на оценке риска существенных искажений, допущенных вследствие недобросовестных действий или ошибок. В процессе оценки данного риска нами рассмотрена система внутреннего контроля, обеспечивающая составление и достоверность годовой финансовой отчетности, с целью выбора соответствующих аудиторских процедур, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля.

Аудит также включал оценку надлежащего характера применяемой учетной политики и обоснованности оценочных показателей, полученных руководством аудируемого лица, а также оценку представления годовой финансовой отчетности в целом.

Мы полагаем, что полученные в ходе аудита аудиторские доказательства дают достаточные основания для выражения мнения о достоверности годовой финансовой отчетности.

#### **Мнение**

По нашему мнению, годовая финансовая отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение ЗАО «Ипотечный агент АТБ 2» по состоянию на 31 декабря 2014 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2014 год в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности.

**ООО «Интерком-Аудит БКР»**

Москва, Россия

«29» апреля 2015 года

**Руководитель группы проверки**  
(Квалификационный аттестат аудитора  
№03-000307 от 29.08.2012,  
срок действия не ограничен)



**Л.В. Демина**

**ЗАО «Ипотечный агент АТБ 2»**  
**ОТЧЕТ О СОВОКУПНОМ ДОХОДЕ**  
**ЗА ГОД, ЗАВЕРШИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2014 ГОДА**  
*(Все табличные числовые значения выражены в тысячах рублей,  
за исключением значения прибыли на акцию, выраженного в рублях)*

	Прим.	за год, завершившийся 31.12.2014 г. 000'RUR	за год, завершившийся 31.12.2013 г. 000'RUR
<b>Процентные доходы</b>		276 076	-
- закладные		261 588	-
- средства в кредитных учреждениях		14 488	-
<b>Процентные расходы</b>		(255 355)	-
- облигации выпущенные		(243 378)	-
- кредиты банков		(11 977)	-
<b>Чистые процентные доходы</b>		20 721	-
Восстановление / (создание) резерва под обесценение закладных	13	(31 909)	-
<b>Чистые процентные доходы после изменения резерва под обесценение</b>		(11 188)	-
Комиссионные расходы	7	(25 816)	-
Доход от первоначального признания финансовых обязательств		560 337	-
Прочие доходы	8	627	-
Прочие расходы	9	-	-
<b>Операционные доходы</b>		523 960	-
Общехозяйственные и административные расходы	10	(4 758)	-
<b>Чистая прибыль/(убыток) отчетного периода</b>		519 202	-
Прочий совокупный доход		-	-
<b>Итого прочий совокупный доход/(убыток) за отчетный период</b>		519 202	-
Средневзвешенное количество акций в обращении, штук		10 000	-
Базовая и разводненная прибыль /(убыток) на акцию, рублей		51 920	-

  
**Головенко У.Т.**

Генеральный директор Общества с ограниченной ответственностью "ТМФ РУС", осуществляющего функции единоличного исполнительного органа ЗАО "Ипотечный агент АТБ 2" на основании договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа б/н от 12 августа 2013 г.

Настоящая финансовая отчетность должна рассматриваться с учетом примечаний на стр.10-49, которые являются ее неотъемлемой частью.

**ЗАО «Ипотечный агент АТБ 2»**  
**ОТЧЕТ О ФИНАНСОВОМ ПОЛОЖЕНИИ**  
**ПО СОСТОЯНИЮ НА 31 ДЕКАБРЯ 2014 ГОДА**  
*(Все табличные числовые значения выражены в тысячах рублей)*

	Прим.	На 31 декабря 2014 года 000'RUR	На 31 декабря 2013 года 000'RUR	На 01 января 2013 года 000'RUR
<b>АКТИВЫ</b>				
<b>Внеоборотные активы</b>				
Закладные, со сроком погашения более 12 месяцев	13	2 351 940	-	-
Прочие долгосрочные активы		-	-	-
<b>Итого внеоборотных активов</b>		<b>2 351 940</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Оборотные активы</b>				
Закладные, со сроком погашения менее 12 месяцев	13	134 930	-	-
Средства в кредитных учреждениях	12	139 671	-	-
Прочие оборотные активы	14	18 102	1	-
Денежные средства и их эквиваленты	11	188 962	1 749	-
<b>Итого оборотных активов</b>		<b>481 665</b>	<b>1 750</b>	<b>-</b>
<b>ИТОГО АКТИВОВ</b>		<b>2 833 605</b>	<b>1 750</b>	<b>-</b>
<b>КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
<b>Капитал</b>				
Акционерный капитал	15	10	10	-
Резервный капитал	16	-	-	-
Нераспределенная прибыль		516 967	(2 235)	-
<b>Итого капитал</b>		<b>516 977</b>	<b>(2 225)</b>	<b>-</b>
<b>Долгосрочные обязательства</b>				
Долгосрочные облигации выпущенные	17	1 915 064	-	-
Долгосрочные кредиты и займы	18	110 000	2 150	-
Прочие долгосрочные обязательства	19	11 983	-	-
<b>Итого долгосрочных обязательств</b>		<b>2 037 047</b>	<b>2 150</b>	<b>-</b>
<b>Краткосрочные обязательства</b>				
Текущая часть долгосрочных облигаций выпущенных	17	279 200	-	-
Краткосрочные кредиты и займы	23	-	-	-
Прочие краткосрочные обязательства	20	381	1 825	-
<b>Итого краткосрочных обязательств</b>		<b>279 581</b>	<b>1 825</b>	<b>-</b>
<b>ИТОГО КАПИТАЛА И ОБЯЗАТЕЛЬСТВ</b>		<b>2 833 605</b>	<b>1 750</b>	<b>-</b>

Головенко У.Т.

Генеральный директор Общества с ограниченной ответственностью "ТМФ РУС", осуществляющего функции единоличного исполнительного органа ЗАО "Ипотечный агент АТБ 2" на основании договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа б/н от 12 августа 2013 г.

Настоящая финансовая отчетность должна рассматриваться с учетом примечаний на стр.10-49, которые являются ее неотъемлемой частью.



**ЗАО «Ипотечный агент АТБ 2»**  
**ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ**  
**ЗА ГОД, ЗАВЕРШИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2014 ГОДА**  
*(Все табличные числовые значения выражены в тысячах рублей)*

	Прим.	за год, завершившийся 31.12.14 г. 000'RUR	за год, завершившийся 31.12.13 г. 000'RUR
Остаток денежных средств на начало отчетного периода	11	1 749	
Денежные потоки от операционной деятельности			
Притоки денежных средств, в т.ч.:		713 524	-
Проценты полученные		713 524	-
Прочие доходы полученные		-	-
Оттоки денежных средств, в т.ч.:		(319 548)	-
Проценты выплаченные		(147 432)	-
Комиссии выплаченные		(13 413)	-
Общехозяйственные и административные расходы уплаченные		(15 311)	-
Средства в кредитных учреждениях	12	(139 671)	-
Прочие расходы		(3 721)	-
Чистое изменение денежных средств по операционной деятельности		393 976	-
Денежные потоки от инвестиционной деятельности			
Приобретение долевых или долговых финансовых инструментов		(2 973 572)	-
Прочие		-	-
Чистое изменение денежных средств по инвестиционной деятельности		(2 973 572)	-
Денежные потоки от финансовой деятельности			
Облигации выпущенные		3 039 412	-
Кредиты банков полученные		107 850	-
Кредиты банков погашенные		-	-
Облигации погашенные		(380 453)	-
Чистое изменение денежных средств по финансовой деятельности		2 766 809	-
Чистое увеличение денежных средств и их эквивалентов в течение периода		187 213	-
Остаток денежных средств на конец отчетного периода	11	188 962	-

Головенко У.Т.

Генеральный директор Общества с ограниченной ответственностью "ТМФ РУС", осуществляющего функции единоличного исполнительного органа ЗАО "Ипотечный агент АТБ 2" на основании договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа б/н от 12 августа 2013 г.

Настоящая финансовая отчетность должна рассматриваться с учетом примечаний на стр.10-49, которые являются ее неотъемлемой частью.



**ЗАО «Ипотечный агент АТБ 2»**  
**ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ КАПИТАЛА**  
**ЗА ГОД, ЗАВЕРШИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2014 ГОДА**  
*(Все табличные числовые значения выражены в тысячах рублей)*

Прим.	Уставный капитал 000'RUR	Резервный капитал 000'RUR	Нераспределенная прибыль 000'RUR	Итого собственные средства 000'RUR
Собственный капитал на 1 января 2013 года	-	-	-	-
Чистая прибыль	-	-	-	-
Прочий совокупный доход	-	-	-	-
Собственный капитал на 31 декабря 2013 года	10	-	(2 235)	(2 225)
Собственный капитал на 1 января 2014 года	10	-	(2 235)	(2 225)
Формирование резервного капитала	-	1	(1)	-
Чистая прибыль	-	-	519 202	519 202
Прочий совокупный доход	-	-	-	-
Собственный капитал на 31 декабря 2014 года	10	1	516 967	516 977

Головенко У.Т.

Генеральный директор Общества с ограниченной ответственностью "ТМФ РУС", осуществляющего функции единоличного исполнительного органа ЗАО "Ипотечный агент АТБ 2" на основании договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа б/н от 12 августа 2013 г.

Настоящая финансовая отчетность должна рассматриваться с учетом примечаний на стр.10-49, которые являются ее неотъемлемой частью.

**1 Общая информация****(а) Описание деятельности компании**

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

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

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

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

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

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

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

**1 Общая информация (продолжение)****(b) Условия осуществления хозяйственной деятельности в Российской Федерации**

Российская экономика подвержена влиянию рыночных колебаний и снижения темпов экономического развития в мировой экономике. Мировой финансовый кризис привел к возникновению неопределенности относительно будущего экономического роста, доступности финансирования, а также стоимости капитала, что может в будущем негативно повлиять на финансовое положение, результаты операций и экономические перспективы Компании. Руководство Компании считает, что оно предпринимает надлежащие меры по поддержанию экономической устойчивости Компании в текущих условиях.

**2 Принципы составления финансовой отчетности****(a) Основа подготовки финансовой отчетности**

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

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

**(b) Принципы оценки финансовых показателей**

Прилагаемая финансовая отчетность подготовлена в соответствии с принципом учета по фактическим затратам, за исключением финансовых инструментов, оцениваемых по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период, финансовых инструментов, имеющих в наличии для продажи, отражаемых по справедливой стоимости.

**(c) Функциональная валюта и валюта представления данных финансовой отчетности**

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

Российский рубль является также валютой представления данных настоящей финансовой отчетности.

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

### **3 Изменения в учетной политике и принципах раскрытия информации**

Принятая учетная политика соответствует учетной политике Компании по МСФО.

По состоянию на 31 декабря 2014 года Компания применяла следующие новые или пересмотренные Стандарты и Интерпретации. Часть из перечисленных стандартов и интерпретаций по состоянию на 31.12.2014 года еще не вступило в силу. Компания намерена применить эти стандарты с даты их вступления в силу.

**Новые и пересмотренные стандарты и интерпретации, вступившие в силу 1 января 2014 г:**

**Поправки к МСФО (IFRS) 10 «Консолидированная финансовая отчетность», МСФО (IFRS) 12 «Раскрытие информации об участии в других предприятиях» и МСФО (IAS) 27 «Отдельная финансовая отчетность»**

Данные поправки предусматривают исключение в отношении требования о консолидации для организаций, удовлетворяющих определению инвестиционной организации согласно МСФО (IFRS) 10 «Консолидированная финансовая отчетность», и должны применяться ретроспективно с определенными освобождениями в отношении перехода к использованию стандарта. Согласно исключению в отношении консолидации инвестиционные организации должны учитывать свои дочерние организации по справедливой стоимости через прибыль или убыток. Поправки не оказали влияния на финансовую отчетность Компании, поскольку Компания не удовлетворяет критериям классификации в качестве инвестиционной организации согласно МСФО (IFRS) 10.

**Поправки к МСФО (IAS) 32 «Финансовые инструменты: представление информации»**

Данные поправки разъясняют значение фразы «в настоящий момент имеется обеспеченное юридической защитой право осуществить зачет признанных сумм» и критерии взаимозачета для применяемых расчетными палатами механизмов одновременных расчетов и применяются ретроспективно. Данные поправки не оказали влияния на финансовую отчетность Компании, поскольку Компания не имеет соглашений о взаимозачете.

**Поправки к МСФО (IAS) 39 «Финансовые инструменты: признание и оценка»**

Данные поправки предусматривают освобождение от прекращения учета хеджирования при условии, что новация производного инструмента, обозначенного как инструмент хеджирования, удовлетворяет определенным критериям и должны применяться ретроспективно. Данные поправки не оказали влияния на финансовую отчетность Компании, поскольку Компания не осуществляла новацию своих производных инструментов в течение отчетного или предыдущего периодов.

**Разъяснение КРМФО (IFRIC) 21 «Обязательные платежи»**

Разъяснение КРМФО (IFRIC) 21 уточняет, что организация признает обязательство по уплате обязательного платежа в момент осуществления деятельности, вследствие которой согласно законодательству возникает обязанность по уплате. Разъяснение также уточняет, что если обязанность по уплате обязательного платежа возникает

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

вследствие достижения некоторого минимального порогового значения, соответствующее обязательство до достижения такого минимального порогового значения не признается. Разъяснение КРМФО (IFRIC) 21 применяется ретроспективно. Данное разъяснение не оказало влияния на финансовую отчетность Компании, поскольку она применила принципы признания согласно МСФО (IAS) 37 «Резервы, условные обязательства и условные активы» в соответствии с требованиями Разъяснения КРМФО (IFRIC) 21 в предыдущих периодах.

**«Усовершенствования МСФО, период 2010-2012 гг.»: поправки к МСФО (IFRS) 13  
– «Краткосрочная дебиторская и кредиторская задолженность»**

В рамках ежегодных усовершенствований МСФО за период 2010-2012 гг. Совет по МСФО выпустил семь поправок к шести стандартам, включая поправку к МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости». Поправка к МСФО (IFRS) 13 вступает в силу незамедлительно, применяется в отношении периодов, начинающихся 1 января 2014 г., и разъясняет в тексте Основы для выводов, что беспроцентная краткосрочная дебиторская и кредиторская задолженность могут оцениваться по суммам к оплате или получению, если эффект дисконтирования является несущественным. Данная поправка к МСФО (IFRS) 13 не оказала влияния на финансовую отчетность Компании.

**«Усовершенствования МСФО, период 2011-2013 гг.»: поправки к МСФО (IFRS) 1  
– «Значение фразы «вступившие в силу МСФО»»**

В рамках ежегодных усовершенствований МСФО за период 2011-2013 гг. Совет по МСФО выпустил четыре поправки к четырем стандартам, включая поправку к МСФО (IFRS) 1 «Первое применение международных стандартов финансовой отчетности». Поправка к МСФО (IFRS) 1 вступает в силу незамедлительно, применяется в отношении периодов, начинающихся 1 января 2014 г., и разъясняет в тексте Основы для выводов, что организация вправе применять либо действующий стандарт, либо новый стандарт, который пока не является обязательным, но допускает досрочное применение, при условии последовательного применения такого стандарта в периодах, представленных в первой финансовой отчетности организации по МСФО. Данная поправка к МСФО (IFRS) 1 не оказала влияния на финансовую отчетность Компании.

**4 Существенные положения учетной политики**

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

**4 Существенные положения учетной политики (продолжение)****(а) Финансовые активы*****Дата признания***

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

***Классификация 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 непроеизводные финансовые активы с фиксированными или определенными платежами, не котируемые на активно функционирующем рынке, за исключением тех, которые:



**4 Существенные положения учетной политики (продолжение)**

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

По состоянию на 31 декабря 2014 г. и 31 декабря 2013 г. Компания классифицировала все выкупленные залладные как займы и дебиторскую задолженность.

***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.

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

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



**4 Существенные положения учетной политики (продолжение)**

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

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

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

***Принцип оценки по справедливой стоимости***

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

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

**4 Существенные положения учетной политики (продолжение)**

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

***Прибыли и убытки, возникающие при последующей оценке***

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

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

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

***Взаимозачет активов и обязательств***

Финансовые активы и обязательства взаимозачитываются и отражаются в отчете о финансовом положении в свернутом виде в том случае, если для этого существуют юридические основания и намерение сторон урегулировать задолженность путем взаимозачета, или реализовать актив и исполнить обязательство одновременно.

***Переклассификация финансовых активов***

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

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

**4 Существенные положения учетной политики (продолжение)**

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

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

***Денежные средства и их эквиваленты***

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

***Заемные средства***

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

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

***Обесценение активов***

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

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

**4 Существенные положения учетной политики (продолжение)**

информации с наблюдаемого рынка, снижения ожидаемых будущих потоков денежных средств, например, изменения в уровне просроченных платежей или экономических условиях, которые коррелируют с убытками по активам.

***Финансовые активы, отражаемые по амортизированной стоимости***

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

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

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

В целях совокупной оценки на наличие признаков обесценения финансовые активы разбиваются на группы на основе внутренней 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

**4 Существенные положения учетной политики (продолжение)**

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

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

***Финансовые инвестиции, удерживаемые до погашения***

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

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

***Финансовые инвестиции, имеющиеся в наличии для продажи***

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

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

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



**4 Существенные положения учетной политики (продолжение)*****Реструктуризация кредитов***

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

Учет подобной реструктуризации производится следующим образом:

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

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

***Обратный выкуп зкладных***

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

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

**(b) Прекращение признания финансовых активов и обязательств*****Финансовые активы***

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

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

**4 Существенные положения учетной политики (продолжение)**

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

**Финансовые обязательства**

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

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

**Налогообложение**

Порядок определения величины текущего налога на прибыль установлен в соответствии с п. 22 «Положения о бухгалтерском учете» (ПБУ) 18/02 следующим образом:

- налог на прибыль определяется на основе данных, сформированных в бухгалтерском учете в соответствии с пунктами 20 и 21 ПБУ 18/02.
- при этом величина текущего налога на прибыль должна соответствовать сумме исчисленного налога на прибыль, отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль.

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

Отчетным периодом признается квартал. Авансовые платежи исчисляются и уплачиваются по итогам каждого квартала (квартальные авансовые платежи). Внутри квартала ежемесячные авансовые платежи не уплачиваются (основание п.3.ст.286 НК РФ). В случае превышения ограничений, содержащихся в п.3 ст. 286 НК РФ, авансовые платежи исчисляются и уплачиваются по итогам каждого квартала (квартальные авансовые платежи) и ежемесячно в рамках этого квартала (абз.2 п.2 ст.286 НК РФ).

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

Ипотечный агент не ведет отдельные налоговые регистры для учета доходов и расходов. Для целей налогового учета Ипотечный агент использует данные бухгалтерского учета.

Расходы, связанные с получением доходов от уставной деятельности, не уменьшают налогооблагаемую базу по налогу на прибыль.

Налогооблагаемые доходы признаются Ипотечным Агентом по методу начисления в соответствии с порядком признания доходов, установленным 25 главой НК РФ.

Расходы, возникающие при получении доходов, подлежащих налогообложению налогом на прибыль, могут уменьшать налоговую базу в целях исчисления налога на прибыль при соблюдении требований и ограничений, установленных 25 главой НК РФ.



**4 Существенные положения учетной политики (продолжение)**

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

**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 потребуется отток ресурсов, заключающих в себе будущие экономические выгоды, и которые можно оценить с достаточной степенью надежности.

**Акционерный капитал**

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

Возможность Компании объявлять и выплачивать дивиденды подпадает под регулирование действующего законодательства Российской Федерации.

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

**Отчетность по сегментам**

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

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

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

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

**Процентные и комиссионные доходы и расходы**

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

Комиссионные доходы и расходы признаются на момент оказания соответствующей услуги.

**4 Существенные положения учетной политики (продолжение)****Операции в иностранной валюте**

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

Разница между договорным обменным курсом по операции в иностранной валюте и официальным курсом 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 56,2584 рублей за 1 доллар США и 68,3427 рублей за 1 евро (31 декабря 2013 г.: 32,7292 рублей за доллар США и 44,9699 рублей за 1 евро).

**5 Существенные учетные суждения, оценочные значения и допущения*****Использование оценок и суждений***

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

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

***Справедливая стоимость финансовых инструментов***

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

***Резерв под обесценение закладных***

Компания регулярно проводит анализ займов и дебиторской задолженности на предмет обесценения. Исходя из имеющегося опыта, Компания использует свое субъективное суждение при оценке убытков от обесценения в ситуациях, когда заемщик испытывает финансовые затруднения и отсутствует достаточный объем фактических данных об аналогичных заемщиках. Компания аналогичным образом оценивает изменения будущих денежных потоков на основе наблюдаемых данных,

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

указывающих на неблагоприятное изменение в статусе погашения обязательств заемщиками в составе группы или изменение государственных либо местных экономических условий, которое соотносится со случаями невыполнения обязательств по активам в составе группы. Руководство использует оценки, основанные на исторических данных о структуре убытков в отношении активов с аналогичными характеристиками кредитного риска и объективными признаками обесценения по группам кредитов и дебиторской задолженности. Исходя из имеющегося опыта, Компания использует свое субъективное суждение при корректировке наблюдаемых данных применительно к группе займов и дебиторской задолженности для отражения текущих обстоятельств.

**6 Первое применение МСФО**

Компания впервые подготовила финансовую отчетность в соответствии с МСФО. 12 августа 2013 г является датой, начиная с которой Компания применяет МСФО.

Информация о приведении в соответствие данных и количественная оценка влияния перехода с российских правил бухгалтерского учета (РПБУ) на МСФО по состоянию на 1 января 2014, и за год, завершившийся 31 декабря 2014 г не приводится Компанией в связи с тем, что Компания организована в августе 2013 года:

Прим.	На 31 декабря 2013 года 000'RUR	На 01 января 2013 года 000'RUR
<b>Капитал согласно РПБУ</b>	-	-
<b>Влияние изменения учетной политики:</b>	-	-
Закладные: учет по амортизированной стоимости	-	-
Облигации: учет по амортизированной стоимости	-	-
Закладные: начисление резервов по дефолтным закладным	-	-
<b>Итого:</b>	-	-

**6 Первое применение МСФО (продолжение)**

	Прим.	за год, завершив шийся 31.12.2013г. 000'RUR
<b>Прибыль согласно РПБУ</b>		-
<b>Влияние изменения учетной политики:</b>		-
Закладные: учет по амортизированной стоимости		-
Облигации: учет по амортизированной стоимости		-
Закладные: начисление резервов по дефолтным закладным		-
<b>Совокупный доход согласно МСФО:</b>		-

**7 Комиссионные расходы**

Комиссионные расходы включают следующие статьи:

	Прим.	за год, завершив шийся 31.12.2014г. 000'RUR	за год, завершив шийся 31.12.2013г. 000'RUR
<b>Комиссионные расходы</b>			
Услуги сервисного агента		10 408	-
Услуги рейтингового агентства		10 764	-
Услуги депозитария		1 568	-
Услуги расчетного агента		635	-
Услуги резервного сервисного агента		577	-
Услуги биржи		486	-
Прочие расходы		1 378	-
<b>Итого:</b>		<b>25 816</b>	-

# ЗАО «Ипотечный агент АТБ 2»

ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ  
ЗА ГОД, ЗАВЕРШИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2014 ГОДА

(Все табличные числовые значения выражены в тысячах рублей)

## 8 Прочие доходы

Прочие доходы включают следующие статьи:

Прим.	за год, завершив шийся 31.12.2014г. 000'RUR	за год, завершив шийся 31.12.2013г. 000'RUR
<b>Прочие доходы</b>		
Штрафы, пени и неустойки по закладным полученные	642	-
Прибыль от курсовой разницы	(15)	-
<b>Итого:</b>	<b>627</b>	<b>-</b>

## 9 Прочие расходы

На 31 декабря 2014 года прочие расходы у Компании отсутствуют:

Прим.	за год, завершив шийся 31.12.2014г. 000'RUR	за год, завершив шийся 31.12.2013г. 000'RUR
<b>Прочие расходы</b>		
Убыток от курсовой разницы	-	-
<b>Итого:</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## 10 Общехозяйственные и административные расходы

Общие и административные расходы включают следующие статьи:

Прим.	за год, завершив шийся 31.12.2014г. 000'RUR	за год, завершив шийся 31.12.2013г. 000'RUR
<b>Общехозяйственные и административные расходы</b>		
Бухгалтерский учет и аудит	3 561	-
Расходы по внешнему управлению, управленческие расходы	-	-
Банковские услуги, расчетно-кассовое обслуживание	1 133	-
Амортизация нематериальных активов	-	-
Коммуникационные и прочие услуги	7	-
Налоги и сборы	-	-
Прочие расходы	57	-
<b>Итого:</b>	<b>4 758</b>	<b>-</b>

## 11 Денежные средства и их эквиваленты

Денежные средства и их эквиваленты составляют:

Прим.	На 31 декабря 2014 года 000'RUR	На 31 декабря 2013 года 000'RUR	На 01 января 2013 года 000'RUR
<b>Денежные средства и их эквиваленты</b>			
Денежные средства на банковских счетах	188 962	1 749	-
Наличные денежные средства	-	-	-
<b>Итого</b>	<b>188 962</b>	<b>1 749</b>	<b>-</b>

Данные о движении денежных средств за отчетные периоды, завершившиеся 31.12.2014 г. и 31.12.2013 г., классифицированные по операционной (с использованием *прямого метода*), инвестиционной и финансовой деятельности представлены в Отчете о движении денежных средств.

## 12 Средства в кредитных учреждениях

Средства в кредитных учреждениях включают следующие статьи:

Прим.	На 31 декабря 2014 года 000'RUR	На 31 декабря 2013 года 000'RUR	На 01 января 2013 года 000'RUR
<b>Средства в кредитных учреждениях</b>			
Средства с ограниченным правом использования	139 671	-	-
<b>Итого</b>	<b>139 671</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Средства с ограниченным правом использования в размере 139 671 тыс. рублей представлены остатками на корреспондентских счетах в банке ЗАО "РАЙФФАЙЗЕНБАНК", и является обеспечением в рамках сделок российской секьюритизации ипотечных кредитов.

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

Основными целями использования резерва специального назначения являются:

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

### 13 Закладные

Закладные по ипотечным кредитам включают в себя следующие позиции:

Прим.	На 31 декабря 2014 года 000'RUR	На 31 декабря 2013 года 000'RUR	На 01 января 2013 года 000'RUR
<b>Закладные</b>			
Закладные со сроком погашения более 12 месяцев после	2 382 270	-	-
Резерв под обесценение	(30 330)	-	-
<b>Итого закладных со сроком погашения более 12 месяцев</b>	<b>2 351 940</b>	-	-
Закладные со сроком погашения менее 12 месяцев после	136 509	-	-
Резерв под обесценение	(1 579)	-	-
<b>Итого закладных со сроком погашения менее 12 месяцев</b>	<b>134 930</b>	-	-

#### *Обесценение закладных*

Общий объем портфеля закладных Компании по состоянию на 31 декабря 2014 года составляет 1 875 штуки.

По состоянию на 31 декабря 2014 г. портфель закладных Компании содержал 13 закладных с задержкой уплаты аннуитетных платежей более 90 дней.

Прим.	На 31 декабря 2014 года 000'RUR	На 31 декабря 2013 года 000'RUR	На 01 января 2013 года 000'RUR
<b>Общая сумма резерва на начало года</b>	-	-	-
Восстановление (создание) резерва за год	(31 909)	-	-
Списанные суммы	-	-	-
<b>Общая сумма резерва на конец года</b>	<b>(31 909)</b>	-	-
Доля, приходящаяся на дефолтные закладные (%)	1.27	-	-

#### *Концентрация закладных*

По состоянию на 31 декабря 2014 и 31 декабря 2013 года Компания не имела заемщиков или групп связанных заемщиков, задолженность которых превышала бы 10% от совокупной задолженности по закладным.

#### *Закладные, обремененные залогом*

По состоянию на 31 декабря 2014 г. общая стоимость закладных, служащих обеспечением по ипотечным ценным бумагам, которые были выпущены Компанией составила 2 579 886 тыс. рублей. Компанией был создан резерв под обесценение указанных закладных в общей сумме 31 909 тыс. рублей (см. *Примечание 17*).



## 14 Прочие оборотные активы

Прочие оборотные активы содержат следующие статьи:

Прим.	На 31 декабря 2014 года 000'RUR	На 31 декабря 2013 года 000'RUR	На 01 января 2013 года 000'RUR
<b>Прочие оборотные активы</b>			
Проценты к получению по закладным	17 989	-	-
Дебиторская задолженность	113	1	-
<b>Итого</b>	<b>18 102</b>	<b>1</b>	<b>-</b>

## 15 Акционерный капитал

### (a) Акционерный капитал

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

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

Акционерный капитал Общества оплачен в размере 100%.

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

### (b) Выкупленные собственные акции

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

На 31 декабря 2014 и 31 декабря 2013 годов в собственном владении Компании не имелось обыкновенных акций, выкупленных у акционеров.

### (c) Список акционеров

Закрытое акционерное общество «Ипотечный агент АТБ 2» является компанией со 100% иностранными инвестициями. Акционерный капитал Компании составляет 10 000 рублей и разделен на 10 000 обыкновенных именных акций с номинальной стоимостью 1 рубль каждая. 5 000 штук указанных акций принадлежат Учредителю I Штихтинг Азиатско-Тихоокеанский Банк Могидж 3 (Stichting Asian-Pasific Bank Mortgage 3), фонду, учрежденному в соответствии с законодательством королевства Нидерландов, 5 000 штук указанных акций принадлежат Учредителю II Штихтинг Азиатско-Тихоокеанский Банк Могидж 4 (Stichting Asian-Pasific Bank Mortgage 4), фонду, учрежденному в соответствии с законодательством Королевства Нидерландов. По состоянию на 31.12.2014г. все акции полностью оплачены в денежной форме.

## **15 Акционерный капитал (продолжение)**

### **(d) Управление капиталом**

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

Прим.	На 31 декабря 2014 года 000'RUR	На 31 декабря 2013 года 000'RUR	На 01 января 2013 года 000'RUR
Акционерный капитал, тыс.руб.	10	10	-
Нераспределенная прибыль, тыс.руб.	516 967	(2 235)	-
<b>Итого собственных средств</b>	<b>516 977</b>	<b>(2 225)</b>	<b>-</b>
<b>Итого активов</b>	<b>2 833 605</b>	<b>1 750</b>	<b>-</b>
<b>Итого собственных средств в процентах от активов, %</b>	<b>18</b>	<b>(127)</b>	<b>-</b>

## **16 Резервный капитал**

По состоянию на 31.12.2014 года в составе собственных средств Компании отражен резервный капитал, сформированный по решению акционеров 16 мая 2014 года, в размере 5 процентов от Уставного капитала Компании на сумму 500 рублей.

## **17 Облигации выпущенные**

### **(a) Облигации класса «А»**

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

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

### **(b) Облигации класса «Б»**

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

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

**17 Облигации выпущенные (продолжение)**

Номер выпуска	Срок погашения	Ставка купона и период купона	Эффективная процентная ставка	на 31 декабря 2014			
				Номинал	Балансовая стоимость	Закладные, обремененные залогом	Резерв под обесценение закладных, обремененных залогом
				000'RUR	000'RUR	000'RUR	000'RUR
4-02-81584-H	01.10.2046	9,00%, период в три календарных месяца	12.65%	2 553 373	2 027 456	-	-
4-01-81584-H	01.10.2046	не определен, период в три календарных месяца	15.65%	486 357	166 808	-	-
				<b>3 039 730</b>	<b>2 194 264</b>	<b>2 518 779</b>	<b>31 909</b>

## **18 Долгосрочные кредиты и займы**

По состоянию на 31 декабря 2014 года кредиты банков включают в себя кредитную линию от ОАО "Азиатско-Тихоокеанский банк" в сумме 110 00 тыс. рублей (31 декабря 2013 года – 2 150 тыс. рублей), со сроком погашения до 01 октября 2046 года под фиксированную процентную ставку 12,5% годовых.

## **19 Прочие долгосрочные обязательства**

Прочие долгосрочные обязательства содержат следующие статьи:

Прим.	На 31 декабря 2014 года 000'RUR	На 31 декабря 2013 года 000'RUR	На 01 января 2013 года 000'RUR
<b>Прочие долгосрочные обязательства</b>			
Долгосрочные обязательства по выплате процентов	11 983	-	-
<b>Итого</b>	<b>11 983</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

По состоянию на 31 декабря 2014 года долгосрочные обязательства по выплате процентов включают в себя проценты, начисленные по субординированному кредиту, полученному от ОАО "Азиатско-Тихоокеанский банк" в сумме 11 983 тыс. рублей, со сроком погашения до октября 2046 года.

## **20 Прочие краткосрочные обязательства**

Прочие краткосрочные обязательства содержат следующие статьи:

Прим.	На 31 декабря 2014 года 000'RUR	На 31 декабря 2013 года 000'RUR	На 01 января 2013 года 000'RUR
<b>Прочие краткосрочные обязательства</b>			
Кредиторская задолженность	381	1 825	-
<b>Итого</b>	<b>381</b>	<b>1 825</b>	<b>-</b>

## **21 Операции со связанными сторонами**

Список основных связанных сторон по отношению к Компании приведен ниже:

- ООО «ТМФ РУС» - является единоличным исполнительным органом Общества на основании договора с Компанией о передаче полномочий единоличного исполнительного органа Компании от 20 августа 2012 года.
- ООО «РМА Сервис» - является специализированной организацией по оказанию услуг ведения бухгалтерского и налогового учета, а также иных административных услуг на основании договора с Компанией об оказании услуг по ведению бухгалтерского учета и административных услуг от 20 августа 2012 года. ООО «РМА Сервис» принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Компания, и является аффилированным лицом.
- Штихтинг Азиатско-Тихоокеанский Банк Могидж 3 (Stichting Asian-Pasific Bank Mortgage 3) - является учредителем Компании, которому принадлежит 50% Уставного капитала.
- Штихтинг Азиатско-Тихоокеанский Банк Могидж 4 (Stichting Nomos Mortgage 4) является учредителем Компании, которому принадлежит 50% Уставного капитала.

Статьи отчета о финансовом положении Компании по состоянию на 31 декабря 2014, , сложившиеся в результате операций со связанными сторонами, выглядят следующим образом:

Прим.	На 31 декабря 2014 года 000'RUR	На 31 декабря 2013 года 000'RUR	На 01 января 2013 года 000'RUR
<b>Краткосрочные обязательства</b>			
Прочие краткосрочные обязательства	47	1 648	-
<b>Итого</b>	<b>47</b>	<b>1 648</b>	<b>-</b>

Статьи доходов и расходов Отчета о совокупном доходе за 2014 год по операциям со связанными сторонами представлены в таблице ниже:

Прим.	за год, завершив шийся 31.12.2014г. 000'RUR	за год, завершив шийся 31.12.2013г. 000'RUR
Бухгалтерский учет	1 401	-
Расходы по внешнему управлению, управленческие расходы	1 915	-
<b>Итого расходов</b>	<b>3 316</b>	<b>-</b>

## **22 Сегментный анализ**

### ***а) Операционный сегмент***

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

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

### ***б) Географический сегмент***

В таблице ниже представлены активы Компании в разрезе географических сегментов:

Прим.	На 31 декабря 2014 года 000'RUR	На 31 декабря 2013 года 000'RUR	На 01 января 2013 года 000'RUR
<b>Активы сегмента</b>			
<i>Залладные (географическое распределение кредитов)</i>			
Республика Саха (Якутия)	347 542	-	-
Иркутская область	266 357	-	-
Хабаровский край	234 532	-	-
Амурская область	218 490	-	-
Приморский край	195 993	-	-
Камчатский край	191 004	-	-
Красноярский край	174 438	-	-
Свердловская область	150 309	-	-
Республика Хакасия	127 844	-	-
Магаданская область	125 785	-	-
Забайкальский край	120 740	-	-
Республика Бурятия	93 725	-	-
Москва	86 380	-	-
Кемеровская область	80 760	-	-
Прочие	104 880	-	-
<i>Резерв на обесценение</i>	<i>(31 909)</i>	-	-
<b>Итого</b>	<b>2 486 870</b>	-	-

## **22 Сегментный анализ (продолжение)**

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

<b>Прим.</b>	<b>за год, завершив шийся 31.12.2014г. 000'RUR</b>	<b>за год, завершив шийся 31.12.2013г. 000'RUR</b>
<b>Процентные доходы по закладным:</b>		
Республика Саха (Якутия)	34 561	-
Иркутская область	26 989	-
Хабаровский край	24 100	-
Амурская область	21 855	-
Камчатский край	20 230	-
Приморский край	19 004	-
Красноярский край	17 652	-
Свердловская область	16 155	-
Республика Хакасия	14 007	-
Магаданская область	12 289	-
Забайкальский край	12 076	-
Республика Бурятия	9 581	-
Москва	8 358	-
Кемеровская область	7 914	-
Прочие	16 818	-
<b>Итого:</b>	<b>261 589</b>	-

## **23 Управление финансовыми рисками**

Управление рисками является существенным элементом финансовой и операционной деятельности Компании.

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

### **Структура управления рисками**

#### *Внутренний аудит*

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

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

Политика по управлению рисками направлена на повышение эффективности деятельности, обеспечение непрерывности бизнес-процессов и обеспечение высокого уровня собственной кредитоспособности и безусловного исполнения обязательств Компании.

Действующие процедуры нацелены на определение, анализ и управление рисками, которым подвержена Компания, на установление лимитов рисков и соответствующих контролей, а также на постоянную оценку уровня риска и его соответствия установленным лимитам. Политика и процедуры по управлению рисками пересматриваются на регулярной основе с целью отражения изменений рыночной ситуации и учета накопленного опыта.



**23 Управление финансовыми рисками (продолжение)****Кредитный риск**

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

Компания приобретает закладные по кредитам, предоставленным для приобретения и строительства жилой недвижимости, которые удовлетворяют установленным требованиям. Все закладные обеспечены залогом жилой недвижимости. Стоимость обеспечения подтверждается независимой оценкой, проводимой лицензированным независимым оценщиком. Требования к приобретаемым закладным также включают соответствие интервалу текущего значения коэффициента соотношения суммы ипотечного кредита к сумме стоимости обеспечения, что подтверждается независимой оценкой. Страхование жизни и потери трудоспособности заемщика не является обязательным требованием Компании. Однако в случае отсутствия данного вида страхования к процентной ставке по кредиту или займу устанавливается дополнительная надбавка за отсутствие личного страхования. Требованием Компании является страхование квалифицированными страховыми компаниями имущества, находящегося в обеспечении по ипотечным кредитам. Компания устанавливает минимальные требования к финансовому положению заемщиков, а также определяет максимальную сумму кредита и объем ежемесячных выплат в зависимости от финансового положения заемщика.

Компания ежемесячно отслеживает своевременность выплат по закладным и выявляет закладные с просроченными выплатами. Компанией разработаны политика и процедуры в отношении взыскания задолженности по просроченным и дефолтным закладным.

*Кредитное качество по классам финансовых активов*

Компания использует расчет кредитного риска финансовых активов при помощи внутренней системы присвоения рейтингов.

В основе внутреннего подхода Компании лежит использование оценок следующих компонент кредитного риска: вероятность дефолта, уровень потерь при дефолте, величина кредитного требования, подверженная риску дефолта на момент возможного дефолта, срок до погашения кредитного требования. Основой является статистический анализ просроченной задолженности и ожидаемых финансовых потерь с использованием фактических данных Компании.

В таблице ниже представлена классификация взвешенных по риску кредитных требований в разрезе классов активов. Каждой группе соответствует коэффициент риска.

на 31 декабря 2014					
Не просроченные и не обесцененные					
	Низкий 000 RUR	Средний 000 RUR	Высокий 000 RUR	Просроченные 000 RUR	Итого 000 RUR
Средства в кредитных учреждениях	139 671	-	-	-	139 671
Закладные	265 930	2 077 528	140 608	34 713	2 518 779
<b>Итого финансовые активы с кредитным риском</b>	<b>405 601</b>	<b>2 077 528</b>	<b>140 608</b>	<b>34 713</b>	<b>2 658 450</b>

**23 Управление финансовыми рисками (продолжение)***Закладные*

В рамках данного подхода в отношении ипотечных кредитов для оценки вероятности дефолта используются следующие параметры: социально-демографические характеристики заемщика, параметры кредита, кредитная и платежная история и др. Первичным критерием для определения годовой вероятности дефолта стандартных ипотечных кредитов является соотношение суммы ипотечного кредита к сумме стоимости обеспечения на дату выдачи (коэффициент «Кредит/Залог»): закладные с коэффициентом К/З не более 50% имеют очень низкую вероятность дефолта, закладные с коэффициентом К/З более 80% имеют очень высокую вероятность дефолта. Факторами, повышающими вероятность дефолта, являются высокое отношение суммы кредита к рекомендованной сумме в региональном разрезе, высокое отношение аннуитетного платежа к доходам (коэффициент «Платеж/Доход»), свободная форма подтверждения доходов, отсутствие родственных связей среди заемщиков, наличие реструктуризации и/или исторической/текущей просрочки более 45 и 90 дней.

Факторами, понижающими вероятность дефолта, являются длительный срок жизни кредита и сокращение остатка основного долга по сравнению с первоначальной суммой кредита.

Для определения уровня потерь при дефолте используется оценка потенциальной необеспеченной задолженности после процедуры взыскания, а также учитывается сумма операционных расходов на осуществление судебного и исполнительного производства и сопровождение, финансирование и реализацию предмета залога, поставленного на баланс.

Первичным критерием для определения уровня потерь является коэффициент текущего соотношения остатка задолженности по кредиту к стоимости обеспечения с учетом, также используются тип предмета ипотеки, тип населенного пункта, в котором он расположен, признак первичного или вторичного рынка, наличие или отсутствие ипотечного страхования, а также его характеристики. Повышают уровень потерь как низкая ликвидность предмета залога (комната или индивидуальный жилой дом), расположение в небольших населенных пунктах, а также объекты, приобретаемые по договорам долевого строительства (ФЗ от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации").

В рамках данного анализа просроченной считается вся сумма кредита, платежи по которому были просрочены.

Анализ просроченных активов по срокам, прошедшим с даты задержки платежа, в разрезе классов финансовых активов:

	на 31 декабря 2014		
	45-90 дней 000'RUR	более 90 дней 000'RUR	Итого 000'RUR
Закладные	5 609	29 104	34 713
<b>Итого финансовые активы с кредитным риском</b>	<b>5 609</b>	<b>29 104</b>	<b>34 713</b>

Закладные по ипотечным кредитам оценивались на предмет обесценения на совокупной основе. Подробная информация о резерве под обесценения портфеля закладных по ипотечным кредитам представлена в *Примечании 13*.

**23 Управление финансовыми рисками (продолжение)***Оценка обесценения*

Основными факторами, которые учитываются при проверке финансовых активов с кредитным риском на обесценение, являются следующие: просрочены ли выплаты процентов и выплаты в погашение суммы основного долга более чем на 90 дней; известно ли о финансовых затруднениях контрагентов, снижении их кредитного рейтинга или нарушениях первоначальных условий договора.

Компания проводит проверку на обесценение финансовых активов с кредитным риском на двух уровнях – резервов, оцениваемых на индивидуальной основе, и резервов, оцениваемых на совокупной основе. Обесценение по закладным оценивается на совокупной основе.

*Резервы, оцениваемые на совокупной основе*

На совокупной основе оцениваются резервы под обесценение закладных по ипотечным кредитам, которые не являются индивидуально значимыми. Резервы оцениваются на каждую отчетную дату. Руководство Компании использует свое профессиональное суждение для оценки потерь от обесценения закладных по ипотечным кредитам. Руководство оценивает величину потерь от обесценения в сумме разницы между приведенной к текущему моменту стоимостью предполагаемых будущих денежных потоков, ожидаемых от реализации обеспечения и дисконтированных по первоначальной эффективной процентной ставке по закладным, и балансовой стоимостью закладных, с учетом вероятности того, что просроченные закладные не будут погашены заемщиками и потребуются реализация обеспечения.

Следующие ключевые предположения используются при оценке потерь от обесценения:

- руководство считает, что исторические данные о миграции просроченных закладных позволяют с достаточной степенью достоверности оценить сумму обесценения;
- руководство предполагает, что при продаже заложенного обеспечения потребуется дисконт в среднем до 40% к первоначально оцененной стоимости имущества, проиндексированной в соответствии с изменениями стоимости имущества с момента выдачи закладной.

*Резервы, оцениваемые на индивидуальной основе*

Компания определяет резервы, создание которых необходимо по каждому индивидуально значимому кредиту, на индивидуальной основе. При определении размера резервов во внимание принимаются следующие обстоятельства: способность контрагента улучшить результаты деятельности при возникновении финансовых трудностей; прогнозируемые суммы к получению в случае банкротства; возможность привлечения финансовой помощи; стоимость реализации обеспечения; а также сроки ожидаемых денежных потоков.

Убытки от обесценения оцениваются на каждую отчетную дату или чаще, если непредвиденные обстоятельства требуют более пристального внимания.

На отчетную дату у Компании отсутствовали активы, оцениваемые на индивидуальной основе.

Финансовые гарантии также проверяются на предмет обесценения, и по ним создается резерв аналогичным образом, как и в случае кредитов.

**23 Управление финансовыми рисками (продолжение)****Риск ликвидности**

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

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

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

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

Для управления риском ликвидности Компания предпринимает следующие действия:

- осуществляет мониторинг экономических, политических и других факторов, влияющих на ликвидность;
- поддерживает диверсифицированную структуру источников финансирования, состоящую из выпущенных облигаций, кредитов и займов, средств, полученных от продажи закладных, операций по секьюритизации;
- прогнозирует способность Компании удовлетворить потребности в ликвидных средствах;
- осуществляет финансовое планирование и моделирование параметров облигаций с учетом прогнозируемых денежных потоков для различных вариантов развития макроэкономической ситуации;
- поддерживает портфель высоколиквидных активов;
- осуществляет непрерывный мониторинг текущих поступлений и обязательств, не допуская снижения коэффициентов первичной (исполнение безусловных обязательств) и вторичной (исполнение безусловных и условных обязательств) ликвидности ниже 1 и 0,8 соответственно на ближайшие 6 месяцев;
- формирует фонд погашения обязательств за счет ежемесячных отчислений из средств аннуитетных поступлений.

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

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

**23 Управление финансовыми рисками (продолжение)**

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

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

## 23 Управление финансовыми рисками (продолжение)

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

	От 1 до 3 месяцев	От 3 месяцев до 1 года	От 1 года до 5 лет	От 5 лет до 10 лет	От 10 до 15 лет	Свыше 15 лет	Просроченные и ожидаемые потоки в части погашения основного долга по просроченным активам	Суммарная величина притока/оттока денежных средств	Балансовая стоимость
	000'RUR	000'RUR	000'RUR	000'RUR	000'RUR	000'RUR	000'RUR	000'RUR	000'RUR
<b>Активы</b>									
Денежные средства и их эквиваленты	188 962	-	-	-	-	-	-	188 962	<b>188 962</b>
Средства в кредитных учреждениях	3 127	-	-	136 544	-	-	-	139 671	<b>139 671</b>
Закладные	166 906	503 812	1 684 044	1 563 167	904 030	655 628	31 909	5 509 496	<b>2 486 870</b>
Прочие активы	18 102	-	-	-	-	-	-	18 102	<b>18 102</b>
<b>Итого активы</b>	<b>377 097</b>	<b>503 812</b>	<b>1 684 044</b>	<b>1 699 711</b>	<b>904 030</b>	<b>655 628</b>	<b>31 909</b>	<b>5 856 231</b>	<b>2 833 605</b>
<b>Обязательства</b>									
Облигации выпущенные	303 443	111 977	815 655	1 444 103	131 601	-	-	2 806 779	<b>2 194 264</b>
Кредиты банков	-	-	-	110 000	-	-	-	110 000	<b>-</b>
Прочие обязательства	-	12 364	-	-	-	-	-	12 364	<b>12 364</b>
<b>Итого обязательства</b>	<b>303 443</b>	<b>124 341</b>	<b>815 655</b>	<b>1 554 103</b>	<b>131 601</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2 929 143</b>	<b>2 206 628</b>
<b>Чистая позиция</b>	<b>73 654</b>	<b>379 471</b>	<b>868 389</b>	<b>145 608</b>	<b>772 429</b>	<b>655 628</b>	<b>31 909</b>	<b>2 927 088</b>	<b>626 977</b>

**23 Управление финансовыми рисками (продолжение)****Рыночный риск**

Рыночный риск – это риск того, что справедливая стоимость будущих денежных потоков по финансовым инструментам будет колебаться вследствие изменений в рыночных параметрах. Рыночный риск состоит из валютного риска, риска изменения процентных ставок, а также других ценовых рисков. Рыночный риск возникает в отношении открытых позиций по процентным, валютным и долевым финансовым инструментам, подверженным влиянию общих и специфических изменений на рынке и изменений уровня волатильности рыночных цен. Компания анализирует только риск по неторговому портфелю. Риск по неторговым позициям управляется и контролируется с использованием анализа чувствительности. Компания не имеет значительных концентраций рыночного риска.

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

***Риск изменения процентной ставки***

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

Хеджирование рисков Компания не производится.

***Риск досрочного погашения.***

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

Досрочные погашения оказывают исключительно высокое влияние на распределение денежных потоков по портфелю закладных и величину чистого процентного дохода. Моделирование сценариев досрочных погашений является одной из основных функций управления рисками.

На основании проведенного анализа сроков погашения закладных по ипотечным кредитам Компания выявила, что в течение 2014 года соответственно 6,79% указанных финансовых инструментов были погашены до наступления срока погашения, включая частичное и полное досрочное погашения

Досрочное погашение 10% портфеля закладных в начале 2015 года, при условии сохранения прочих факторов постоянными, привело бы к снижению прибыли Компании до налогообложения на 276 112 тыс. рублей.

Полные досрочные погашения в значительной степени связаны с перекредитованием и определяются главным образом изменением рыночных процентных ставок. Частичные досрочные погашения связаны, главным образом, с получением заемщиками дополнительных доходов, как регулярных (увеличение заработной платы), так и нерегулярных (например, средства материнского семейного капитала).



## **23 Управление финансовыми рисками (продолжение)**

### ***Валютный риск***

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

Соответственно, руководство полагает, что по состоянию на 31 декабря 2014 г., 31 декабря 2013 г. и 01 января 2013 г. валютный риск, связанный с изменением обменных курсов иностранных валют, у Компании может быть оценен как отсутствующий.

### ***Операционный риск***

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

Операционный риск включает в себя правовой риск.

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

## **24 Договорные и условные обязательства**

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

Ипотечное покрытие по выпущенным облигациям Компании на 31 декабря 2014 составляет 2 658 450 тыс. рублей, в том числе:

- остаток денежных средств на счете ипотечного покрытия (резерва специального назначения) в размере 139 671 тыс. рублей;
- требования, обеспеченные ипотекой, удостоверенные закладными в размере 2 518 779 тыс. рублей.

### **Судебные разбирательства**

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

### **Условные налоговые обязательства**

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

## **23 Управление финансовыми рисками (продолжение)**

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

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

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

## **25 Справедливая стоимость финансовых инструментов**

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

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

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

<i>31 декабря 2014</i>	<b>Уровень 1</b> 000'RUR	<b>Уровень 2</b> 000'RUR	<b>Уровень 3</b> 000'RUR	<b>Итого</b> 000'RUR
<b>Активы, справедливая стоимость которых раскрывается</b>				
Денежные средства и их эквиваленты	-	-	188 962	<b>188 962</b>
Средства в кредитных учреждениях	-	-	139 671	<b>139 671</b>
Закладные	-	-	2 486 870	<b>2 486 870</b>
<b>Итого активы</b>	-	-	<b>2 815 503</b>	<b>2 815 503</b>
<b>Обязательства, справедливая стоимость которых раскрывается</b>				
Облигации выпущенные	-	-	2 194 264	<b>2 194 264</b>
Кредиты банков	-	-	110 000	<b>110 000</b>
<b>Итого обязательства</b>	-	-	<b>2 304 264</b>	<b>2 304 264</b>

**25 Справедливая стоимость финансовых инструментов (продолжение)**

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

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

<i>31 декабря 2014</i>	<b>Балансовая стоимость</b> 000'RUR	<b>Справедливая стоимость</b> 000'RUR	<b>Непризнанный доход / (расход)</b> 000'RUR
<b>Финансовые активы</b>			
Денежные средства и их эквиваленты	188 962	188 962	-
Средства в кредитных учреждениях	139 671	139 671	-
Закладные	2 486 870	2 486 870	-
<b>Итого активы</b>	<b>2 815 503</b>	<b>2 815 503</b>	<b>-</b>
<b>Финансовые обязательства</b>			
Облигации выпущенные	2 194 264	2 194 264	-
Кредиты банков	110 000	110 000	-
<b>Итого обязательства</b>	<b>2 304 264</b>	<b>2 304 264</b>	<b>-</b>

**25 Справедливая стоимость финансовых инструментов (продолжение)**

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

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

В случае котируемых на бирже долговых инструментов справедливая стоимость основана на объявленных рыночных ценах. 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.

## 26 Анализ сроков погашения активов и обязательств

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

<i>на 31 декабря 2014</i>	<b>От 1 до 3 месяцев 000'RUR</b>	<b>От 3 месяцев до 1 года 000'RUR</b>	<b>От 1 года до 5 лет 000'RUR</b>	<b>От 5 лет до 10 лет 000'RUR</b>	<b>От 10 до 15 лет 000'RUR</b>	<b>Свыше 15 лет 000'RUR</b>	<b>Итого 000'RUR</b>
<b>Активы</b>							
Денежные средства и их эквиваленты	188 962	-	-	-	-	-	<b>188 962</b>
Средства в кредитных учреждениях	3 127	-	-	136 544	-	-	<b>139 671</b>
Закладные	29 102	107 407	661 298	793 105	506 233	389 724	<b>2 486 869</b>
Прочие активы	18 102	-	-	-	-	-	<b>18 102</b>
<b>Итого активы</b>	<b>239 293</b>	<b>107 407</b>	<b>661 298</b>	<b>929 649</b>	<b>506 233</b>	<b>389 724</b>	<b>2 833 604</b>
<b>Обязательства</b>							
Облигации выпущенные	150 353	172 049	728 553	1 066 393	76 917	-	<b>2 194 264</b>
Кредиты банков	-	-	-	110 000	-	-	<b>110 000</b>
Прочие обязательства	-	12 364	-	-	-	-	<b>12 364</b>
<b>Итого обязательства</b>	<b>150 353</b>	<b>184 413</b>	<b>728 553</b>	<b>1 176 393</b>	<b>76 917</b>	<b>-</b>	<b>2 316 628</b>
<b>Чистая позиция по состоянию на 31 декабря 2014г.</b>	<b>88 940</b>	<b>(77 006)</b>	<b>(67 255)</b>	<b>(246 744)</b>	<b>429 316</b>	<b>389 724</b>	<b>516 976</b>

**27 События, произошедшие после отчетной даты**

**(a) Облигации**

26 января 2015 года Компания осуществила следующие выплаты:

- ❖ общий размер процентов, выплаченных по Облигациям класса «А» по 8-му купону: 49 305 633 (сорок девять миллионов триста пять тысяч шестьсот тридцать три) рубля);
- ❖ общий размер частично погашенной суммы номинальной стоимости по Облигациям класса «А» в дату выплаты 8-го купона: 118 323 305 (сто восемнадцать миллионов триста двадцать три тысячи триста пять) рублей.

После отчетной даты выплаты по Облигациям класса «А» не осуществлялись.

**(b) Дивиденды**

Дивиденды не объявлялись и не выплачивались.

**28 Контактная информация**

**Закрытое акционерное общество "Ипотечный агент ИТБ 2"**

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

Телефон/факс: +7 (495) 777-00-85, +7 (495) 777-00-86

Официальный сайт: <http://maatb2.ru/>

Адрес электронной почты: [Russia@TMF Group.com](mailto:Russia@TMF Group.com)