



DELOVOY  
PROFIL

AUDIT  
& CONSULTING  
GROUP

## Аудиторское заключение

и финансовая отчетность, подготовленная в соответствии  
с международными стандартами финансовой отчетности (МСФО)  
ЗАО «Восточно-Сибирский ипотечный агент 2012»

за год, закончившийся 31 декабря 2014

## Содержание

Заключение независимого аудитора.....	3
Отчет о совокупном доходе .....	5
Отчет о финансовом положении.....	6
Отчет об изменениях в капитале .....	7
Отчет о движении денежных средств .....	8
Примечания к финансовой отчетности .....	9
1 Введение.....	9
2 Основа подготовки отчетности.....	10
3 Основные принципы учетной политики .....	13
4 Существенные учетные суждения и оценки.....	16
5 Первое применение МСФО.....	17
6 Процентные доходы.....	18
7 Процентные расходы .....	18
8 Прочие доходы .....	18
9 Административные расходы .....	18
10 Налог на прибыль.....	19
11 Денежные средства и их эквиваленты .....	19
13 Ипотечные закладные .....	19
14 Прочие краткосрочные активы .....	22
15 Облигации выпущенные.....	22
16 Займы полученные .....	255
17 Прочие краткосрочные обязательства.....	255
18 Акционерный капитал .....	25
19 Прибыль на акцию .....	26
20 Анализ по сегментам деятельности.....	26
21 Операции со связанными сторонами.....	26
22 Вознаграждения управленческому персоналу .....	288
23 Управление финансовыми рисками .....	28
24 Условные обязательства .....	34
25 События, произошедшие после отчетной даты.....	34



## **ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМЫХ АУДИТОРОВ**

Акционерам закрытого акционерного общества  
«Восточно-Сибирский ипотечный агент 2012»

Мы провели аудит прилагаемой финансовой отчетности закрытого акционерного общества «Восточно-Сибирский ипотечный агент 2012», которая включает отчет о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2014 г., отчет о совокупном доходе, отчет об изменениях капитала и отчет о движении денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, а также информацию о существенных аспектах учетной политики и примечания к финансовой отчетности.

### **Ответственность руководства в отношении финансовой отчетности**

Полномочия единоличного исполнительного органа закрытого акционерного общества «Восточно-Сибирский ипотечный агент 2012» осуществляет управляющая компания ООО «Тревич Корпоративный Сервис - Управление». Ответственность за подготовку и достоверное представление данной финансовой отчетности в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности несет руководство управляющей компании ООО «Тревич Корпоративный Сервис - Управление». Данная ответственность включает разработку, внедрение и поддержание системы внутреннего контроля, необходимой для подготовки финансовой отчетности, не содержащей существенных искажений допущенных вследствие недобросовестных действий или ошибок.

### **Ответственность аудиторов**

Наша обязанность заключается в том, чтобы выразить мнение о данной финансовой отчетности на основе проведенного аудита. Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита. Данные стандарты требуют, чтобы мы соблюдали этические нормы и спланировали и провели аудит с тем, чтобы получить достаточную уверенность в отсутствии существенного искажения финансовой отчетности.

Аудит включает выполнение процедур, направленных на получение аудиторских доказательств в отношении сумм и информации, представленных в финансовой отчетности. Выбор процедур основывается на суждении аудитора, включая оценку риска существенного искажения финансовой отчетности вследствие мошенничества или ошибки. При оценке этого риска аудитор рассматривает аспекты внутреннего контроля в отношении подготовки и достоверного представления предприятием финансовой отчетности с тем, чтобы определить процедуры аудита, необходимые в конкретных обстоятельствах, а не для выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля предприятия. Аудит также включает оценку уместности выбранной учетной политики и обоснованности бухгалтерских оценок, сделанных руководством, и оценку представления финансовой отчетности в целом.

Мы считаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими для выражения нашего мнения.

## Заключение

По нашему мнению, финансовая отчетность во всех существенных аспектах достоверно отражает финансовое положение закрытого акционерного общества «Восточно-Сибирский ипотечный агент 2012» по состоянию на 31 декабря 2014 г., а также его финансовые результаты и движение денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности.

03 апреля 2015 года

С.В. Крапивенцева

Генеральный директор

ЗАО АК «ДЕЛОВОЙ ПРОФИЛЬ»



**Отчет о совокупном доходе**

за год, закончившийся 31 декабря 2014 года

(в тысячах российских рублей)

	Примечания	2014 год	2013 год
Процентные доходы	6	346 891	180 514
Процентные расходы	7	(272 529)	(106 525)
<b>Чистые процентные доходы</b>		<b>74 362</b>	<b>73 989</b>
Прочие доходы	8	458	53
Прочие расходы			
<b>Операционные доходы</b>		<b>74 820</b>	<b>74 042</b>
Административные расходы	9	(41 001)	(20 733)
<b>Прибыль до налогообложения</b>		<b>33 819</b>	<b>53 309</b>
Текущий налог на прибыль			
<b>Чистая прибыль</b>		<b>33 819</b>	<b>53 309</b>
Прочий совокупный доход/(расход)			
<b>Итого совокупный доход за период</b>		<b>33 819</b>	<b>53 309</b>

Финансовая отчетность была одобрена к выпуску 03 апреля 2015 года.

Качалина Татьяна Валентиновна

Генеральный директор ООО «ТКС-  
Управление», управляющей организации ЗАО  
«Восточно-Сибирский ипотечный агент 2012»

Прилагаемые примечания 1-25 являются неотъемлемой частью настоящей финансовой отчетности.



**Отчет о финансовом положении****на 31 декабря 2014 г.***(в тысячах российских рублей)*

	<i>Примечания</i>	<i>2014 год</i>	<i>2013 год</i>	<i>2012 год</i>
<b>АКТИВЫ</b>				
Денежные средства и их эквиваленты	11	154 386	127 260	6 588
Денежные средства, ограниченные к использованию	12	52 136		
Ипотечные закладные	13	2 413 404	2 909 139	225 862
Прочие краткосрочные активы	14	21 673	26 318	50
<b>Итого активы</b>		<b>2 641 599</b>	<b>3 062 717</b>	<b>232 500</b>
<b>КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
<b>Обязательства</b>				
Облигации выпущенные	15	2 550 811	3 002 594	
Замы полученные	16			228 392
Прочие краткосрочные обязательства	17	2 643	5 797	3 091
		<b>2 553 454</b>	<b>3 008 391</b>	<b>231 483</b>
<b>Собственный капитал</b>				
Акционерный капитал	18	10	10	10
Нераспределенная прибыль		88 135	54 316	1 007
<b>Итого собственный капитал</b>		<b>88 145</b>	<b>54 326</b>	<b>1 017</b>
<b>Итого капитал и обязательства</b>		<b>2 641 599</b>	<b>3 062 717</b>	<b>232 500</b>

Финансовая отчетность была одобрена к выпуску 03 апреля 2015 года.


 Качалина Татьяна Валентиновна

 Генеральный директор ООО «ТКС-  
 Управление», управляющей организации ЗАО  
 «Восточно-Сибирский ипотечный агент 2012»

*Прилагаемые примечания 1-25 являются неотъемлемой частью настоящей финансовой отчетности.*

**Отчет об изменениях в капитале**

за год, закончившийся 31 декабря 2014 г.

(в тысячах российских рублей)

	Акционерный капитал	Нераспределенная прибыль	Итого собственный капитал
<b>Остаток по состоянию на 31 декабря 2012 г.</b>	<b>10</b>	<b>1007</b>	<b>1017</b>
Совокупный доход		53 309	53 309
Дивиденды, выплаченные акционерам			
Прочие операции с капиталом			
<b>Остаток по состоянию на 31 декабря 2013 г.</b>	<b>10</b>	<b>54 316</b>	<b>54 326</b>
Совокупный доход		33 819	33 819
Дивиденды, выплаченные акционерам			
Прочие операции с капиталом			
<b>Остаток по состоянию на 31 декабря 2014 г.</b>	<b>10</b>	<b>88 135</b>	<b>88 145</b>

Финансовая отчетность была одобрена к выпуску 03 апреля 2015 года.


 Качалина Татьяна Валентиновна

 Генеральный директор ООО «ТКС-  
Управление», управляющей организации ЗАО  
«Восточно-Сибирский ипотечный агент 2012»

Прилагаемые примечания 1-25 являются неотъемлемой частью настоящей финансовой отчетности.

**Отчет о движении денежных средств**

за год, закончившийся 31 декабря 2014 г.

(в тысячах российских рублей)

	<i>Примечания</i>	<i>2014 год</i>	<i>2013 год</i>
<b>Денежные потоки от операционной деятельности</b>			
Проценты полученные		345 022	211 659
Проценты выплаченные		(251 049)	(102 248)
Приобретение закладных		(68)	(3 062 655)
Поступления по закладным		503 091	320 123
Прочие доходы полученные		458	53
Административные расходы оплаченные		(44 929)	(16 456)
<b>Чистые денежные потоки от операционной деятельности до налога на прибыль</b>		<b>552 525</b>	<b>(2 649 524)</b>
Уплаченный налог			
<b>Чистые денежные потоки от операционной деятельности</b>		<b>552 525</b>	<b>(2 649 524)</b>
<b>Денежные потоки от финансовой деятельности</b>			
Облигации выпущенные			2 997 374
Облигации погашенные		(473 263)	
Кредиты и займы полученные			1 673 915
Кредиты и займы погашенные			(1 901 093)
<b>Чистые денежные потоки от финансовой деятельности</b>		<b>(473 263)</b>	<b>2 770 196</b>
<b>Чистое увеличение денежных средств и их эквивалентов</b>		<b>79 262</b>	<b>120 672</b>
<b>Денежные средства и их эквиваленты на начало года</b>		<b>127 260</b>	<b>6 588</b>
<b>Денежные средства и их эквиваленты на конец года</b>		<b>206 522</b>	<b>127 260</b>

Финансовая отчетность была одобрена к выпуску 03 апреля 2015 года.


 Качалина Татьяна Валентиновна

 Генеральный директор ООО «ТКС-  
Управление», управляющей организации ЗАО  
«Восточно-Сибирский ипотечный агент 2012»

Прилагаемые примечания 1-25 являются неотъемлемой частью настоящей финансовой отчетности.



## Примечания к финансовой отчетности

### 1 Введение

#### Основные виды деятельности

Основной деятельностью Закрытого акционерного общества «Восточно-Сибирский ипотечный агент 2012» (далее – Компания или «Ипотечный агент») является приобретение закладных по ипотечным кредитам (далее – «закладные») для осуществления эмиссий выпуска облигаций с ипотечным покрытием, обслуживания этих выпусков облигаций и осуществления действий, связанных с выпуском, обращением и погашением облигаций с ипотечным покрытием.

Компания является ипотечным агентом на основании Федерального Закона от 11.11.2003 г. №152-ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах».

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

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

Высшим органом управления Компании является Общее собрание акционеров. Единоличным исполнительным органом Компании является ООО «ТКС-Управление». В соответствии с ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах» ведение бухгалтерского учета передано специализированной организации ООО «ТКС-Учет».

Компания зарегистрирована в Российской Федерации 25 июля 2012 года в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 46 г. Москвы.

Юридический адрес Компании: 119435, РФ, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д.10, стр.2А.

Компания осуществляет свою деятельность в России.

Основной источник финансирования Компании – размещение облигаций.

Доходы в виде имущества, включая денежные средства, и (или) имущественных прав, которые получены Компанией, будут предназначены в основном для:

- оплаты процентов по выпущенным облигациям с ипотечным покрытием владельцам или номинальным держателям данных облигаций;
- погашения, в том числе досрочного, облигаций с ипотечным покрытием в соответствии с условиями выпуска данных облигаций;
- расходов, связанных с обслуживанием ипотечного портфеля и облигаций;
- формирование необходимых средств для покрытия потенциальных рисков, связанных с приобретенным ипотечным портфелем.

В рамках уставной деятельности Компания выполняет следующие виды хозяйственных операций:

- приобретение портфелей закладных у originаторов;
- эмиссия выпусков облигаций с ипотечным покрытием;
- начисление процентов по закладным в конце каждого отчетного периода в соответствии с отчетами Сервисного агента;
- получение денежных средств по закладным в оплату основного долга и начисленных процентов, включая досрочное погашение задолженности по закладным;
- начисление процентов по выпущенным облигациям с ипотечным покрытием в соответствии с отчетами платежного агента и их выплата владельцам или номинальным держателям облигаций;



## 1 Введение (продолжение)

- реализация предмета залога по закладным в случае неплатежеспособности заемщика и (или) получение страхового возмещения при наступлении страхового случая по Договору страхования;
- досрочное погашение облигаций;
- размещение временно свободных денежных средств (вследствие наличия временного лага между датой их получения и датой уплаты) на депозите в банке с целью формирования дополнительных средств для покрытия потенциальных рисков, связанных с приобретенным ипотечным портфелем;
- вступление в договорные отношения со специализированными организациями в связи с формированием и обслуживанием ипотечного покрытия, выпуском облигаций и их обслуживанием, и другими операциями, связанными с осуществлением уставной деятельности;
- продажа оставшихся непогашенными закладных после погашения всех облигаций.

### Условия осуществления финансово-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.

Российская Федерация продолжает проявлять некоторые характеристики развивающегося рынка. Эти характеристики включают наличие валюты, которая не является свободно конвертируемой в большинстве стран вне Российской Федерации, ограничительный валютный контроль и относительно высокую инфляцию. Налоговое, валютное и таможенное законодательство Российской Федерации подвержено различающимся интерпретациями и изменениям, которые могут происходить часто.

Политическая и экономическая нестабильность, текущая ситуация с введением санкций, неопределенность и волатильность фондового рынка и другие риски оказали и могут продолжать оказывать влияние на российскую экономику. Будущее экономическое развитие Российской Федерации зависит от внешних факторов и мер внутреннего характера, предпринимаемых правительством для поддержания роста и внесения изменений в налоговую, юридическую и нормативную базу.

Развитие ситуации может отличаться от оценки руководства.

Руководство Компании считает, что оно предпринимает надлежащие меры по поддержанию экономической устойчивости Компании в текущих условиях.

## 2 Основа подготовки отчетности

### Общая часть

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

В соответствии с законодательством Российской Федерации по бухгалтерскому учету (далее по тексту – «РСБУ»), Компания обязана вести бухгалтерский учет и составлять отчетность в российских рублях.

Настоящая финансовая отчетность основана на учетных данных Компании, сформированных по РСБУ, с учетом корректировок и переклассификации статей, которые необходимы для приведения ее в соответствие с МСФО.



## 2 Основа подготовки отчетности (продолжение)

### Принципы оценки финансовых показателей

Прилагаемая финансовая отчетность подготовлена в соответствии с принципом учета по фактическим затратам.

### Функциональная валюта и валюта представления данных финансовой отчетности

Национальной валютой Российской Федерации является российский рубль. Руководство Компании приняло решение использовать в качестве функциональной валюты Ипотечного агента российский рубль, так как это наилучшим образом отражает экономическую сущность 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.

### Принцип непрерывности деятельности

Настоящая финансовая отчетность была подготовлена исходя из допущения непрерывности деятельности, в соответствии с которым реализация активов и погашение обязательств происходит в ходе обычной деятельности. Настоящая отчетность не включает корректировки, которые необходимо было бы произвести в том случае, если бы Компания не могла продолжить дальнейшее осуществление финансово-хозяйственной деятельности в соответствии с принципом непрерывности деятельности.

### Заявление о соответствии

Финансовая отчетность подготовлена Компанией впервые в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности в редакции, опубликованной Советом по Международным стандартам финансовой отчетности и утвержденной к применению на территории РФ.

### Новые и пересмотренные стандарты и интерпретации, вступившие в силу с 1 января 2014 г.

Следующие изменения к действующим стандартам МСФО и новый комментарий, вступили в силу, начиная с 1 января 2014 г.:

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

МСФО (IFRS) 9, выпущенный по результатам двух из трех этапов проекта Совета по МСФО по замене МСФО (IAS) 39, применяется в отношении классификации и оценки финансовых активов и обязательств, а также учета хеджирования. Стандарт не устанавливает дату обязательного применения и может применяться на добровольной основе. Применение МСФО (IFRS) 9 окажет влияние на классификацию и оценку финансовых активов Компании, но не окажет влияния на классификацию и оценку финансовых обязательств Компании. Компания оценит влияние после публикации оставшейся части стандарта, содержащей указания по обесценению финансовых активов.

#### *Поправки к МСФО (IAS) 32 «Взаимозачет финансовых активов и финансовых обязательств»*

В рамках данных поправок разъясняется значение фразы «в настоящий момент обладает юридически закрепленным правом на осуществление взаимозачета», а также критерии взаимозачета в отношении расчетных систем, в рамках которых используются механизмы одновременных валовых платежей. Поправки вступают в силу для годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2014 г. или после этой даты. Предполагается, что поправки не окажут влияния на Компанию.



## 2 Основа подготовки отчетности (продолжение)

### *Интерпретация IFRIC 21 «Обязательные платежи»*

Интерпретация разъясняет, что компания должна признавать обязательство в отношении сборов и иных обязательных платежей, если имеет место деятельность, обуславливающая необходимость выплаты, которая определена соответствующим законодательством. В случае обязательного платежа, необходимость выплаты которого возникает вследствие достижения некоторого минимального порогового значения, Интерпретация разъясняет, что обязательство не признается до достижения определенного минимального порогового значения. Интерпретация IFRIC 21 вступает в силу для годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2014 г. или после этой даты. Компания считает, что Интерпретация IFRIC 21 не окажет существенного влияния на финансовую отчетность.

### *Поправки к МСФО (IAS) 39 «Новация производных инструментов и продолжение учета хеджирования»*

Поправки освобождают от необходимости прекращения учета хеджирования в случае, когда новация производного инструмента, классифицированного в качестве инструмента хеджирования, удовлетворяет определенным критериям. Поправки вступают в силу для годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2014 г. или после этой даты. В текущем отчетном периоде у Компании не было новации производных финансовых инструментов. Однако данные поправки будут учитываться в случае новации в будущем.

Компания рассмотрела данные изменения к стандартам при подготовке данной финансовой отчетности. Изменения к действующим стандартам не оказали существенного влияния на финансовую отчетность.

### **Стандарты, поправки и интерпретации к существующим стандартам, не вступившие в силу и не применяемые Компанией досрочно**

Ряд новых стандартов, поправок и интерпретаций к стандартам, вступают в силу в отношении годовых периодов, начинающихся после 1 января 2015 г.

### *Поправки в МСФО (IAS) 1 «Представление финансовой отчетности» (применяются для годовых отчетных периодов, начинающихся с 1 января 2016 г. или позднее).*

Стандарт был изменен для уточнения понятия материальности и объясняет, что предприятие не обязано предоставлять отдельное раскрытие, требуемое МСФО, если информация, вытекающая из данного раскрытия незначительна, даже если МСФО содержит список отдельных раскрытий или описывает их как минимальные требования. Стандарт также предоставляет новое руководство в отношении промежуточных итоговых сумм в финансовой отчетности.

### *МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты» (применяется к годовым отчетным периодам, начинающимся с 1 января 2018 г. или позднее).*

МСФО (IFRS) 9 заменяет части МСФО (IAS) 39, относящиеся к классификации и оценке финансовых активов. Финансовые активы должны классифицироваться по двум категориям оценки: оцениваемые впоследствии по справедливой стоимости и оцениваемые впоследствии по амортизированной стоимости. Выбор метода оценки должен быть сделан при первоначальном признании. Классификация зависит от бизнес-модели управления финансовыми инструментами предприятия и от характеристик потоков денежных средств, предусмотренных контрактом по инструменту. Требования учета хеджирования были скорректированы для установления более тесной связи учета с управлением рисками. Стандарт предоставляет предприятиям возможность выбора между учетной политикой с применением требований учета хеджирования, содержащихся в МСФО (IFRS) 9, или продолжением применения МСФО (IAS) 39 ко всем инструментам хеджирования, так как в настоящий момент стандарт не предусматривает учета для случаев макрохеджирования.

Компания не применяла досрочно какие-либо другие стандарты, интерпретации или поправки, которые были выпущены, но еще не вступили в силу.



### 3 Основные принципы учетной политики

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

#### Финансовые активы

##### *Дата признания*

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

##### *Классификация финансовых инструментов*

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

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

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

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

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

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

*Дебиторская задолженность* представляет собой непроемные финансовые активы с фиксированными или определенными платежами, не котируемые на активно функционирующем рынке, за исключением тех, которые:

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

Финансовые активы Компании включают денежные средства и их эквиваленты, закладные и прочую дебиторскую задолженность.



### 3 Основные принципы учетной политики (продолжение)

#### *Последующая оценка закладных и дебиторской задолженности*

Закладные и дебиторская задолженность представляют собой производные финансовые активы с установленными или определяемыми выплатами. После первоначальной оценки такие финансовые активы оцениваются по амортизированной стоимости, определяемой с использованием метода эффективной процентной ставки, за вычетом убытков от обесценения. Амортизированная стоимость рассчитывается с учетом дисконтов или премий при приобретении, а также комиссионных или затрат, которые являются неотъемлемой частью эффективной процентной ставки. Амортизация на основе использования эффективной процентной ставки включается в состав финансовых доходов в отчете о прибылях и убытках. Убытки от обесценения отражаются в составе коммерческих, общехозяйственных и административных расходов.

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

#### **Финансовые обязательства**

Финансовые обязательства, находящиеся в сфере действия МСФО (IAS) 39, классифицируются соответственно как финансовые обязательства, переоцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток, кредиты и займы, или производные инструменты, определенные в качестве инструментов хеджирования при эффективном хеджировании. Компания классифицирует свои финансовые обязательства при их первоначальном признании. Все финансовые обязательства первоначально признаются по справедливой стоимости.

В дальнейшем финансовые обязательства Компании отражаются по амортизированной стоимости, определяемой с использованием метода эффективной процентной ставки.

#### *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.

#### *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.



### 3 Основные принципы учетной политики (продолжение)

#### *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 консолидированном отчете о прибылях и убытках при прекращении признания обязательств, а также в процессе амортизации.

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

#### *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 сохранила за собой все риски и выгоды от актива, но передала контроль над данным активом.

В случае если Компания передала свои права на получение денежных потоков от актива, при этом ни передав, ни сохранив за собой практически всех рисков и выгод, связанных с ним, а также не передав контроль над активом, такой актив отражается в учете в пределах продолжающегося участия Компании в этом активе.

Продолжение участия в активе, имеющее форму гарантии по переданному активу, оценивается по наименьшему из значений первоначальной балансовой стоимости актива и максимального размера возмещения, которое может быть предъявлено к оплате Компании.

##### *Финансовые обязательства*

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

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

#### **Резервы**

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



### **3 Основные принципы учетной политики (продолжение)**

#### **Акционерный капитал**

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

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

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

#### **Процентные доходы и расходы и административные расходы**

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

Административные расходы признаются на момент оказания соответствующей услуги.

#### **Операции в иностранной валюте**

Операции в иностранной валюте переводятся в функциональную валюту по валютному курсу, действовавшему на дату совершения операции.

Монетарные активы и обязательства, выраженные в иностранных валютах, по состоянию на отчетную дату, переводятся в функциональную валюту по валютному курсу, действовавшему на отчетную дату. Доходы и расходы, возникающие при пересчете операций в иностранных валютах, отражаются в отчете о прибылях и убытках.

Немонетарные статьи, отражаемые по фактической стоимости в иностранной валюте, пересчитываются по обменному курсу, действующему на дату операции. Немонетарные статьи, отражаемые по справедливой стоимости в иностранной валюте, пересчитываются по обменному курсу, действующему на дату определения справедливой стоимости.

Курсовые разницы, возникающие при пересчете, отражаются в составе прибылей и убытков, за исключением разницы, возникающей при пересчете инвестиций в капитал, имеющих в наличии для продажи.

Разница между договорным обменным курсом по операции в иностранной валюте и официальным курсом ЦБ РФ на дату такой операции включается в состав доходов за вычетом расходов по операциям в иностранной валюте.

По состоянию на 31 декабря 2014 г. официальные валютные курсы, установленные Центральным банком Российской Федерации и использованные для перевода остатков, выраженных в иностранной валюте, составили 56,2584 рублей за 1 доллар США и 68,3427 рублей за 1 евро (31 декабря 2013 г.: 32,7292 рублей за 1 доллар США и 44,9699 рублей за 1 евро).

### **4 Существенные учетные суждения и оценки**

#### **Использование оценок и суждений**

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

Компанией сделаны следующие основные допущения, относящиеся к будущим событиям, а также к основным источникам неопределенности оценок на отчетную дату и несущие в себе

#### 4 Существенные учетные суждения и оценки (продолжение)

существенный риск возникновения необходимости внесения существенных корректировок в балансовую стоимость активов и обязательств в течение следующего отчетного года:

##### *Резерв под обесценение закладных*

Компания регулярно проводит анализ ипотечных закладных 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 оценивает изменения будущих денежных потоков на основе наблюдаемых данных, указывающих на неблагоприятное изменение в статусе погашения обязательств заемщиками в составе группы или изменение государственных либо местных экономических условий, которое соотносится со случаями невыполнения обязательств по активам.

#### 5 Первое применение МСФО

Компания впервые подготовила финансовую отчетность в соответствии с МСФО за год, закончившийся 31.12.2014 г. Датой перехода на МСФО является дата 31.12.2012 года.

Кроме некоторых исключений, МСФО (IFRS) 1 «Применение МСФО впервые» требует ретроспективного применения редакции стандартов и интерпретаций МСФО, действительных на 31.12.2014 года. При подготовке настоящей финансовой отчетности Компания применяла обязательные исключения и следующие добровольные исключения с учетом ретроспективного применения:

##### *Оценочные значения*

Оценочные значения, использованные для составления отчетности в соответствии с МСФО на 31.12.2014 и 31.12.2013 года соответствуют оценкам, сделанным на ту же самую дату в соответствии с ранее использовавшимися национальными стандартами учета, если только не существует объективных данных, свидетельствующих о том, что эти оценки были ошибочными.

	<i>По национальным стандартам на 31.12.2012</i>	<i>Корректировки в соответствии с МСФО</i>	<i>По МСФО на 31.12.2012</i>
<b>АКТИВЫ</b>			
Денежные средства и их эквиваленты	6 588	-	6 588
Ипотечные закладные	230 955	(5093)	225 862
Прочие краткосрочные активы	1 905	(1855)	50
<b>Итого активы</b>	<b>239 448</b>	<b>(6 948)</b>	<b>232 500</b>
<b>КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>			
<b>Обязательства</b>			
Займы полученные	228 392	-	228 392
Прочие обязательства	10 039	(6 948)	3 091
<b>Итого обязательства</b>	<b>238 431</b>	<b>(6 948)</b>	<b>231 483</b>
<b>Собственный капитал</b>			
Акционерный капитал	10	-	10
Нераспределенная прибыль	1 007	-	1 007



Итого собственный капитал	1 017	-	1 017
Итого капитал и обязательства	239 488	-	232 500

Произведенные выше корректировки связаны со свернутым представлением ипотечных закладных в отчетности по МСФО.

## 6 Процентные доходы

	2014 год	2013 год
Проценты к получению по закладным	341 633	180 514
Доходы по банковским процентам	5 258	-
<b>Итого</b>	<b>346 891</b>	<b>180 514</b>

## 7 Процентные расходы

	2014 год	2013 год
Начисленные проценты по облигациям	272 529	5 220
Проценты к уплате по займам полученным	-	101 305
<b>Итого</b>	<b>272 529</b>	<b>106 525</b>

## 8 Прочие доходы

	2014 год	2013 год
Штрафы, пени по закладным	458	53
<b>Итого</b>	<b>458</b>	<b>53</b>

## 9 Административные расходы

	2014 год	2013 год
Расходы на услуги Сервисного агента	21 957	10 922
Расходы на услуги Специального депозитария	7 826	4 046
Расходы на услуги депозитария	22	1 077
Расходы на управление	885	550
Расходы на ведение бухгалтерского учета	905	659
Налоги и сборы, за исключением налога на прибыль	4 988	3 214
Расходы на услуги Расчетного агента	1 000	33
Расходы на услуги банков	426	84
Расходы на аудит	196	118
Прочие административные расходы	2 796	30
<b>Итого</b>	<b>41 001</b>	<b>20 733</b>

**10 Налог на прибыль**

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

**11 Денежные средства и их эквиваленты**

Денежные средства и их эквиваленты составляют:

	<i>2014 год</i>	<i>2013 год</i>	<i>2012 год</i>
Денежные средства на текущих счетах в российских банках	154 386	127 260	6 588
Депозиты в российских банках со сроком погашения до трех месяцев	-	-	-
Денежные средства в пути	-	-	-
<b>Итого</b>	<b>154 386</b>	<b>127 260</b>	<b>6 588</b>

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

Данные о движении денежных средств за отчетный период, закончившийся 31.12.2014 года, классифицированные по операционной и финансовой деятельности, представлены в Отчете о движении денежных средств.

**12 Средства с ограниченным правом использования**

Средства с ограниченным правом использования в размере 52 136 тыс. рублей (в 2013 году: 0, в 2012 году: 0) размещены на счете ипотечного покрытия в качестве обеспечения выпущенных облигаций.

**13 Ипотечные закладные**

Закладные по ипотечным кредитам включают в себя следующие позиции:

	<i>2014 год</i>	<i>2013 год</i>	<i>2012 год</i>
Долгосрочные ипотечные закладные	2 271 476	2 761 913	215 086
Краткосрочные ипотечные закладные	141 928	147 226	10 776
<b>Итого</b>	<b>2 413 404</b>	<b>2 909 139</b>	<b>225 862</b>

*Долгосрочные ипотечные закладные*

	<i>2014 год</i>	<i>2013 год</i>	<i>2012 год</i>
Ипотечные закладные - со сроком погашения от 1 года до 5 лет	100 145	70 790	18 018
Ипотечные закладные - со сроком погашения свыше 5 лет	2 171 331	2 691 123	197 068
<b>Итого</b>	<b>2 271 476</b>	<b>2 761 913</b>	<b>215 086</b>

**13 Ипотечные закладные (продолжение)****Краткосрочные ипотечные закладные****Основная сумма долга**

	<i>2014 год</i>	<i>2013 год</i>	<i>2012 год</i>
Ипотечные закладные - со сроком погашения до 1 года	1 643	269	-
Ипотечные закладные - текущая часть долгосрочных закладных - со сроком погашения от 1 года до 5 лет	28 433	3 648	1 054
Ипотечные закладные - текущая часть долгосрочных закладных - со сроком погашения свыше 5 лет	108 563	141 888	7 867
<b>Итого</b>	<b>138 638</b>	<b>145 805</b>	<b>8 921</b>

**Проценты к получению по ипотечным закладным**

	<i>2014 год</i>	<i>2013 год</i>	<i>2012 год</i>
Проценты к получению по ипотечным закладным	3 290	1 421	1 855
<b>Итого краткосрочных ипотечных закладных</b>	<b>141 928</b>	<b>147 226</b>	<b>10 776</b>

**Концентрация ипотечных закладных**

По состоянию на 31 декабря 2014 г. и 31 декабря 2013 г. Компания не имела заемщиков или групп связанных заемщиков, задолженность которых превышала бы 10% от совокупной задолженности по закладным. По состоянию на 31 декабря 2014 г. и 31 декабря 2013 г. ни один сервисный агент не обслуживал пакет закладных на общую сумму, превышающую 10% от совокупной задолженности по закладным.

**Обеспечения, полученные при покупке ипотечных закладных**

	<i>2014 год</i>	<i>2013 год</i>	<i>2012 год</i>
Обеспечение по закладным	4 333 659	4 845 944	379 929

Полученные обеспечения по ипотечным закладным не переоценивались.

**Обесценение закладных**

При возникновении задержек в платежах по ипотечным закладным, Компания может использовать следующие возможности для возмещения задолженности:

- договориться с заемщиком о возобновлении платежей;
- реструктурировать задолженность;
- получить страховое возмещение (в случае наступления страхового случая);
- реализовать закладную третьим лицам;
- реализовать предмет залога в досудебном порядке;
- реализовать предмет залога через суд.

Таким образом, возникновение просрочек по ипотечным закладным не обязательно влечет за собой обесценение закладных, так как они по-прежнему обеспечены предметом залога и получение убытков от реализации предмета залога в случае существенных просрочек платежей крайне маловероятно. В связи с указанным обстоятельством резерв под обесценение ипотечных закладных не создавался.



### 13 Ипотечные закладные (продолжение)

#### Классификация ипотечных закладных по срокам погашения

	Со сроком погашения до 1 года	Со сроком погашения от 1 года до 5 лет	Со сроком погашения свыше 5 лет	Итого ипотечных закладных
<b>По состоянию на 31.12.2014</b>				
Ипотечные закладные – номинальная стоимость	138 638	100 145	2 171 331	2 410 114
Ипотечные закладные – проценты по ипотечным закладным	3 290	-	-	3 290
<b>Итого дебиторская задолженность по ипотечным закладным</b>	<b>141 928</b>	<b>100 145</b>	<b>2 171 331</b>	<b>2 413 404</b>
<b>По состоянию на 31.12.2013</b>				
Ипотечные закладные – номинальная стоимость	145 805	70 790	2 691 123	2 907 718
Ипотечные закладные – проценты по ипотечным закладным	1 421	-	-	1 421
<b>Итого дебиторская задолженность по ипотечным закладным</b>	<b>147 226</b>	<b>70 790</b>	<b>2 691 123</b>	<b>2 909 139</b>
<b>По состоянию на 31.12.2012</b>				
Ипотечные закладные – номинальная стоимость	8 921	18 018	197 068	224 007
Ипотечные закладные – проценты по ипотечным закладным	1 855	-	-	1 855
<b>Итого дебиторская задолженность по ипотечным закладным</b>	<b>10 776</b>	<b>18 018</b>	<b>197 068</b>	<b>225 862</b>

**14 Прочие краткосрочные активы**

	<i>2014 год</i>	<i>2013 год</i>	<i>2012 год</i>
Дебиторская задолженность по погашенным закладным и процентам	20 396	25 883	50
Авансы выданные поставщикам	1 277	435	-
<b>Итого прочих активов</b>	<b>21 673</b>	<b>26 318</b>	<b>50</b>

**15 Облигации выпущенные**

В отчетном периоде Компания имела неконвертируемые документарные процентные жилищные облигации с ипотечным покрытием на предъявителя с обязательным централизованным хранением класса «А» и жилищные облигации с ипотечным покрытием класса «Б», обеспеченные залогом того же ипотечного покрытия, с возможностью досрочного погашения по требованию владельцев Облигаций и по усмотрению Компании.

Обязательства класса А исполняются преимущественно перед обязательствами класса «Б».

	<i>2014 год</i>	<i>2013 год</i>	<i>2012 год</i>
Долгосрочные облигации	2 385 473	2 851 569	-
Текущая часть долгосрочных облигаций	138 638	145 805	-
Проценты к оплате по облигациям	26 700	5 220	-
<b>Итого</b>	<b>2 550 811</b>	<b>3 002 594</b>	<b>-</b>

*Движение по облигациям выпущенным*

	<i>2014 год</i>	<i>2013 год</i>
<b>Остаток на начало года</b>		
Долгосрочные облигации	2 851 569	-
Текущая часть долгосрочных облигаций	145 805	-
<b>Итого</b>	<b>2 997 374</b>	<b>-</b>

*Движение облигаций выпущенных за год*

Выпуск облигаций	-	2 997 374
Выплаты по облигациям	(473 263)	-
<b>Итого</b>	<b>(473 263)</b>	<b>2 997 374</b>

**Остаток на конец года**

Долгосрочные облигации	2 385 473	2 851 569
Текущая часть долгосрочных облигаций	138 638	145 805
<b>Итого</b>	<b>2 524 111</b>	<b>2 997 374</b>

*Движение процентов к оплате по облигациям выпущенным*

	<i>2014 год</i>	<i>2013 год</i>
<b>Остаток на начало года</b>	<b>5 220</b>	<b>-</b>
Начислено за период	272 529	5 220
Выплачено за период	251 049	-
<b>Остаток на конец года</b>	<b>26 700</b>	<b>5 220</b>



**15 Облигации выпущенные (продолжение)***Классификация по видам облигаций выпущенных*

По состоянию на 31.12.2014	Срок погашения	Ставка купона, %	Количество облигаций, шт	Номинал единицы, тыс.руб.	Номинальная стоимость, тыс.руб.	Проценты по облигациям	Балансовая стоимость, тыс.руб.
Жилищные облигации с ипотечным покрытием класса "А"	11 августа 2046 г	8,75%	2 614 712	819	2 141 449	25 677	2 167 126
Жилищные облигации с ипотечным покрытием класса "Б"	11 августа 2046 г	11%	82 924	1 000	82 924	1 023	83 947
Жилищные облигации с ипотечным покрытием класса "В1"	11 августа 2046 г	плавающая ставка	68 092	1 000	68 092	-	68 092
Жилищные облигации с ипотечным покрытием класса "В2"	11 августа 2046 г	плавающая ставка	97 760	1 000	97 760	-	97 760
Жилищные облигации с ипотечным покрытием класса "В3"	11 августа 2046 г	плавающая ставка	133 886	1 000	133 886	-	133 886
					<b>2 524 111</b>	<b>26 700</b>	<b>2 550 811</b>

По состоянию на 31.12.2014	Срок погашения	Ставка купона, %	Количество облигаций, шт	Номинал единицы, тыс.руб.	Номинальная стоимость, тыс.руб.	Проценты по облигациям	Балансовая стоимость, тыс. руб.
Жилищные облигации с ипотечным покрытием класса "А"	11 августа 2046 г	8,75%	2 614 712	1 000	2 614 712	5 020	2 619 732
Жилищные облигации с ипотечным покрытием класса "Б"	11 августа 2046 г	11%	82 924	1 000	82 924	200	83 124
Жилищные облигации с ипотечным покрытием класса "В1"	11 августа 2046 г	плавающая ставка	68 092	1 000	68 092	-	68 092
Жилищные облигации с ипотечным покрытием класса "В2"	11 августа 2046 г	плавающая ставка	97 760	1 000	97 760	-	97 760
Жилищные облигации с ипотечным покрытием класса "В3"	11 августа 2046 г	плавающая ставка	133 886	1 000	133 886	-	133 886
					2 997 374	5 220	3 002 594



**16 Займы полученные**

	<i>2014 год</i>	<i>2013 год</i>	<i>2012 год</i>
Краткосрочные займы	-	-	227 449
Проценты по краткосрочным займам	-	-	943
<b>Итого</b>	-	-	<b>228 392</b>

**17 Прочие краткосрочные обязательства**

	<i>2014 год</i>	<i>2013 год</i>	<i>2012 год</i>
Задолженность перед поставщиками услуг и сервисным агентом	2 642	5 728	1 016
Задолженность по договорам купли-продажи закладных	1	69	2075
<b>Итого прочих обязательств</b>	<b>2 643</b>	<b>5 797</b>	<b>3 091</b>

**18 Акционерный капитал**

Акционерный капитал Компании составляет 10 000 (десять тысяч) рублей и состоит из номинальной стоимости акций Компании, приобретенных акционерами. Акционерный капитал Компании разделен на 100 (сто) обыкновенных именных бездокументарных акций номинальной стоимостью 100 (сто) рублей каждая.

<i>На 31.12.2014</i>	<i>Вид акций</i>	<i>Номинальная стоимость, руб.</i>	<i>Количество акций, шт</i>	<i>Балансовая стоимость, тыс.руб.</i>
Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования «Платформа 1»	Обыкновенные именные акции	100	50	5
Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования «Платформа 2»	Обыкновенные именные акции	100	50	5
<b>Итого</b>				<b>10</b>

<i>на 31.12.2013</i>	<i>Вид акций</i>	<i>Номинальная стоимость, руб.</i>	<i>Количество акций, шт</i>	<i>Балансовая стоимость, тыс.руб.</i>
Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования «Платформа 1»	Обыкновенные именные акции	100	50	5
Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования «Платформа 2»	Обыкновенные именные акции	100	50	5
<b>Итого</b>				<b>10</b>

<i>На 31.12.2012</i>	<i>Вид акций</i>	<i>Номинальная стоимость, руб.</i>	<i>Количество акций, шт</i>	<i>Балансовая стоимость, тыс.руб.</i>
Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования «Платформа 1»	Обыкновенные именные акции	100	50	5
Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования «Платформа 2»	Обыкновенные именные акции	100	50	5
<b>Итого</b>				<b>10</b>

Все акции полностью оплачены в денежной форме. Дивиденды в течение 2014 года не начислялись и не выплачивались.

### 19 Прибыль на акцию

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

	<i>За год, закончившийся 31.12.2014</i>	<i>За год, закончившийся 31.12.2014</i>
Чистая прибыль от продолжающей деятельности, приходящаяся на акционеров компании	33 819	53 309
Средневзвешенное количество обыкновенных акций в обращении за отчетный период	100	100
<b>Базовая прибыль на акцию</b>	<b>338</b>	<b>533</b>

### 20 Анализ по сегментам деятельности

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

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

### 21 Операции со связанными сторонами

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



**21 Операции со связанными сторонами (продолжение)**

Список основных связанных сторон по отношению к Компании приведен ниже:

	<i>Страна</i>	<i>Характер влияния</i>
Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования «Платформа 1»	Россия	Договор о создании ЗАО «Восточно-Сибирский ипотечный агент 2012» от 19.07.2012
Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования «Платформа 2»	Россия	Договор о создании ЗАО «Восточно-Сибирский ипотечный агент 2012» от 19.07.2012
ООО «ТКС-Управление»	Россия	Договор о передаче полномочий единоличного исполнительного органа Общества от 02.08.2012 г.
ООО «ТКС-Учет»	Россия	Договор об оказании услуг по ведению бухгалтерского и налогового учета от 02.08.2012 г.
Качалина Татьяна Валентиновна	Россия	Договор о передаче полномочий единоличного исполнительного органа Общества от 02.08.2012 г.
ОАО "Агентство по ипотечному жилищному кредитованию" (ОАО «АИЖК»)	Россия	Материнская компания

На основании МСФО (IFRS 10) «Консолидированная финансовая отчетность» Компания считает, что ОАО «АИЖК» контролирует Компанию и является ее материнской организацией.

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

	<i>2014 год</i>	<i>2013 год</i>	<i>2012 год</i>
Ипотечные закладные	1 400 979	1 294 608	-
Дебиторская задолженность	1 197	413	-
Кредиторская задолженность	2 029	1739	845

Расходы по связанным сторонам за отчетные годы следующие:

	<i>2014 год</i>	<i>2013 год</i>
Административные расходы	29 985	5 568

31 октября 2013 года Обществом был заключен договор с ОАО «АИЖК» о предоставлении последним поручительства по обязательствам Общества перед владельцами жилищных облигаций с ипотечным покрытием класса «А».

Размер обязательств ОАО «АИЖК» как поручителя равен общей сумме предстоящих выплат по процентным (купонным) выплатам по указанным выше облигациям и по погашению номинальной стоимости указанных выше облигаций.

По состоянию на 31.12.2014 г. размер предстоящих выплат по облигациям класса «А», обеспеченным залогом ипотечного покрытия, равен 2 167 126 тыс. рублей.

## **21 Операции со связанными сторонами (продолжение)**

По состоянию на 31.12.2013 г. размер предстоящих выплат по облигациям класса «А», обеспеченным залогом ипотечного покрытия, равен 2 619 732 тыс. рублей.

## **22 Вознаграждения управленческому персоналу**

Ключевой управленческий персонал не предусмотрен уставом Компании.

Функции единоличного исполнительного органа Компании переданы управляющей организации ООО «ТКС-Управление».

## **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, рыночный риск, риск ликвидности и операционный риск.

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

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

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

### **Страновые риски**

Основные страновые риски, влияющие на Компанию, это риски Российской Федерации.

- Политическая нестабильность может негативно отразиться на деятельности и финансовом положении. В последнее время в Российской политической системе наблюдается стабилизация, однако, в целом она в существенной степени подтверждена различными формам волнений.
- Конфликты между федеральными и региональными органами власти и прочие конфликты могут создать неблагоприятные экономические условия, что может негативно отразиться на деятельности и финансовом положении.
- Производственная инфраструктура России (энергетическая система, системы сообщения и связи) находится в неудовлетворительном состоянии и, в течение более десяти последних лет не поддерживалась достаточным финансированием и обслуживанием. Правительство активно разрабатывает планы реорганизации систем железных дорог, электроэнергетики и телефонной связи. Любая такая реорганизация может привести к увеличению платежей и тарифов. Износ производственной инфраструктуры России наносит вред национальной экономике, нарушает доступ к средствам связи, приводит к росту затрат на осуществление коммерческой деятельности в России и срывам в ее осуществлении, что может оказать неблагоприятное воздействие на коммерческую деятельность Компании.
- Социальная нестабильность может привести к расширению поддержки возобновленного государственного централизма, национализма или насилия, оказав тем самым существенное неблагоприятное влияние на возможности Компании по эффективному ведению бизнеса.
- Слабость российской юридической системы и российского законодательства создает неопределенную среду для инвестиций и хозяйственной деятельности.

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



## 23 Управление финансовыми рисками (продолжение)

### *Отраслевые риски*

Согласно требованиям Закона об ипотечных ценных бумагах, правоспособность Компании ограничена, в связи с чем Компания не ведет никакой хозяйственной деятельности, за исключением видов деятельности, предусмотренных уставом. Согласно уставу исключительным предметом деятельности Компании является приобретение требований по кредитам, обеспеченным ипотекой, и (или) закладных.

К рискам, которые могут повлиять на деятельность Компании и исполнение Компанией обязательств по облигациям, связанным с возможным ухудшением экономической ситуации на российском рынке ипотечного кредитования, и являющимся наиболее значимыми, по мнению Компании, относятся следующие:

### *Кредитный риск по закладным, входящим в состав ипотечного покрытия*

Данный риск связан с потенциальной неспособностью или нежеланием заемщиков выполнять свои обязанности по обеспеченным ипотекой обязательствам, удостоверенным закладными, входящими в состав ипотечного покрытия облигаций. Неисполнение обязательств по закладным может быть вызван как снижением доходов заемщиков, так и увеличением их расходов. При этом следует отметить, что снижение доходов заемщиков может быть вызвано как внутренними факторами (снижение заработной платы одного или нескольких из созаемщиков и др.), так и внешними факторами (общее ухудшение макроэкономической ситуации в стране, снижение темпов роста экономики, увеличение темпов инфляции и др.).

Согласно требованиям Закона об ипотечных ценных бумагах предмет ипотеки страхуется заемщиком от риска утраты и/или повреждения. Страховая сумма в течение всего срока действия обязательств по каждому договору должна быть не менее, чем размер (сумма) обеспеченного ипотекой требования о возврате суммы основного долга.

### *Риск падения цен на недвижимое имущество на рынке РФ*

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

### **Кредитный риск**

Кредитный риск определен как вероятность убытков из-за неспособности другого участника операции с данным финансовым инструментом выполнить условия договора. Цель управления кредитным риском заключается в предотвращении потери ликвидных средств, депонированных у таких контрагентов или инвестированных в них. Финансовые активы, которые потенциально подвергают Компанию кредитному риску, состоят, в основном, из закладных с учётом начисленных процентов, денежных средств на расчётных счетах и прочей дебиторской задолженности.

Политика и процедуры управления кредитным риском включают требования к выкупаемым закладным и оценке платежеспособности заемщиков, лимиты рефинансирования на поставщиков закладных, требования к сервисным агентам, которые обеспечивают обслуживание закладных Компании.

Компания приобретает закладные по кредитам, предоставленным для приобретения и строительства жилой недвижимости, которые удовлетворяют установленным требованиям. Все закладные обеспечены залогом жилой недвижимости. Требования к приобретаемым закладным 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



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

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.

#### **Рыночный риск**

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

#### **Валютный риск**

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

#### **Риск изменения процентных ставок**

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

Для управления риском изменения процентных ставок Компания:

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

Большинство активов и обязательств Компании состоит из активов и обязательств с процентной ставкой, фиксированной на весь срок кредита, и сроком погашения более года после отчетной даты.

Руководство Компании считает, что подверженность и чувствительность к процентному риску незначительна.

#### **Ценовой риск**

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

По состоянию на 31 декабря 2014 и 31 декабря 2013 гг. Компания в целом не была подвержена значительному ценовому риску.

#### **Риск досрочного погашения**

Риск досрочного погашения - это риск того, что Компания понесет финансовый убыток вследствие того, что его клиенты и контрагенты погасят или потребуют погашения обязательств



## 23 Управление финансовыми рисками (продолжение)

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.

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).

### Риск ликвидности

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

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

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

Позиция Компании по недисконтированным прогнозируемым потокам денежных средств может быть представлена следующим образом:

**23 Управление финансовыми рисками (продолжение)**

По состоянию на 31.12.2014

	<i>До 1 года</i>	<i>От 1 года до 5 лет</i>	<i>Свыше 5 лет</i>	<i>Итого</i>
<b>Активы</b>				
Денежные средства и их эквиваленты	206 522	-	-	206 522
Ипотечные закладные	141 928	100 145	2 171 331	2 413 404
Прочие активы	21 673	-	-	21 673
<b>Итого активы</b>	<b>370 123</b>	<b>100 145</b>	<b>2 171 331</b>	<b>2 641 599</b>
<b>Обязательства</b>				
Облигации выпущенные	165 338	100 145	2 285 328	2 550 811
Прочие обязательства	2 643	-	-	2 643
<b>Итого обязательств</b>	<b>167 981</b>	<b>100 145</b>	<b>2 285 328</b>	<b>2 553 454</b>
<b>Чистая позиция</b>	<b>202 142</b>	<b>-</b>	<b>(113 997)</b>	<b>88 145</b>

По состоянию на 31.12.2013

	<i>До 1 года</i>	<i>От 1 года до 5 лет</i>	<i>Свыше 5 лет</i>	<i>Итого</i>
<b>Активы</b>				
Денежные средства и их эквиваленты	127 260	-	-	127 260
Ипотечные закладные	147 226	70 790	2 691 123	2 909 139
Прочие активы	26 318	-	-	26 318
<b>Итого активы</b>	<b>300 804</b>	<b>70 790</b>	<b>2 691 123</b>	<b>3 062 717</b>
<b>Обязательства</b>				



Облигации выпущенные	151 025	70 790	2 780 779	3 002 594
Прочие обязательства	5 797	-	-	5 797
<b>Итого обязательств</b>	<b>156 822</b>	<b>70 790</b>	<b>2 780 779</b>	<b>3 008 391</b>
<b>Чистая позиция</b>	<b>143 982</b>	<b>-</b>	<b>(89 656)</b>	<b>54 326</b>

По состоянию на 31.12.2012

Активы	До 1 года	От 1 года до 5 лет	Свыше 5 лет	Итого
Денежные средства и их эквиваленты	6 588	-	-	6 588
Ипотечные закладные	10 776	18 018	197 068	225 862
Прочие активы	50	-	-	50
<b>Итого активы</b>	<b>17 414</b>	<b>18 018</b>	<b>197 068</b>	<b>232 500</b>
<b>Обязательства</b>				
Займы полученные	228 393	-	-	228 393
Прочие обязательства	3 091	-	-	3 091
<b>Итого обязательств</b>	<b>231 484</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>231 484</b>
<b>Чистая позиция</b>	<b>(214 070)</b>	<b>18 018</b>	<b>197 068</b>	<b>1 016</b>

## 24 Условные обязательства

### *Контрактные обязательства, выданные гарантии, поручительства*

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

### *Налогообложение*

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

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

### *Страхование*

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

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

### *Судебные разбирательства*

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

## 25 События, произошедшие после отчетной даты

В течение периода с 01 января 2015 года по 31 марта 2015 года дивиденды по результатам финансового года, закончившегося 31 декабря 2014 года, не начислялись и не выплачивались.

11 февраля 2015 года были осуществлены выплаты по следующим классам облигаций:

Класс «А» номинальная стоимость - 150 137 тыс.руб.

Класс «А» купонный доход - 47 222 тыс.руб.

Класс «Б» купонный доход - 2 299 тыс.руб.

Класс «В1» купонный доход - 3 433 тыс.руб.

Класс «В3» купонный доход - 10 651 тыс.руб.



Пронумеровано, прошнуровано  
и скреплено печатью:

34  
мусоргский - автор а

Дата: «15» апреля 2015 г.

лист а

Подпись: 

М.П.

