



**DELOVOY
PROFIL**

AUDIT
& CONSULTING
GROUP

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

о годовой финансовой отчетности

Закрытого акционерного общества

«Ипотечный агент ДВИЦ-1»

за 2015 год

АКГ «ДЕЛОВОЙ ПРОФИЛЬ» (GGI)

г. Москва, ул. Вятская, 70. Тел: +7 (495) 740-16-01, e-mail: info@delprof.ru, web: www.delprof.ru



АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Акционерам ЗАО «Ипотечный агент ДВИЦ-1»,
иным лицам

СВЕДЕНИЯ ОБ АУДИРУЕМОМ ЛИЦЕ:

Наименование: Закрытое акционерное общество «Ипотечный агент ДВИЦ-1»
(ЗАО «Ипотечный агент ДВИЦ-1»)

Основной государственный регистрационный номер: 1137746958535

Местонахождение: 119435, Москва г, Саввинский Б. пер, дом № 10, строение 2А

СВЕДЕНИЯ ОБ АУДИТОРЕ:

Наименование: Акционерное общество Аудиторская компания «ДЕЛОВОЙ
ПРОФИЛЬ» (АО АК «ДЕЛОВОЙ ПРОФИЛЬ»)

Основной государственный регистрационный номер: 1027700253129

Местонахождение: 117342, г. Москва, ул. Бутлерова, д. 17Б

АО АК «ДЕЛОВОЙ ПРОФИЛЬ» является членом некоммерческого партнерства «Аудиторская Палата России» (НП АПР), включено в реестре аудиторов и аудиторских организаций за основным регистрационным номером записи (ОРНЗ) 10201003075.

Мы провели аудит прилагаемой годовой финансовой отчетности ЗАО «Ипотечный агент ДВИЦ-1» (далее – аудируемое лицо), состоящей из отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2015 года, отчетов о совокупном доходе, об изменениях в капитале, и о движении денежных средств за 2015 год, а также примечаний, состоящих из краткого обзора основных положений учетной политики и прочей пояснительной информации за 2015 год.

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 ДВИЦ-1» по состоянию на 31 декабря 2015 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2015 год в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности.

АО АК «ДЕЛОВОЙ ПРОФИЛЬ»
Генеральный директор

«28» апреля 2016г.



Крапивенцева С.В.

Финансовая отчетность,
подготовленная в соответствии с международными стандартами финансовой
отчетности (МСФО),

Закрытого акционерного общества «Ипотечный агент ДВИЦ-1»

за год, закончившийся 31 декабря 2015

Содержание

Отчет о совокупном доходе.....	3
Отчет о финансовом положении.....	4
Отчет об изменениях в капитале.....	5
Отчет о движении денежных средств.....	6
Примечания к финансовой отчетности	7
1 Введение.....	7
2 Основа подготовки отчетности.....	8
3 Основные принципы учетной политики	10
4 Существенные учетные суждения и оценки.....	16
5 Первое применение МСФО.....	16
6 Процентные доходы.....	17
7 Процентные расходы.....	17
8 Прочие доходы.....	18
9 Административные расходы	18
10 Налог на прибыль	18
11 Денежные средства и их эквиваленты.....	18
12 Ипотечные закладные	19
13 Прочие краткосрочные активы	22
14 Облигации выпущенные	22
15 Прочие заемные средства	24
16 Прочие краткосрочные обязательства.....	24
17 Акционерный капитал.....	25
18 Прибыль на акцию.....	26
19 Анализ по сегментам деятельности	26
20 Операции со связанными сторонами.....	26
21 Вознаграждения управленческому персоналу.....	27
22 Управление финансовыми рисками.....	27
23 Оценка справедливой стоимости финансовых активов и обязательств.....	34
24 Условные обязательства	34
25 События, произошедшие после отчетной даты	36

Отчет о совокупном доходе

за год, закончившийся 31 декабря 2015 года

(в тысячах российских рублей)

	Примечания	2015 год	2014 год
Процентные доходы	6	329 673	197 943
Процентные расходы	7	(219 566)	(165 018)
Чистые процентные доходы		110 107	32 926
Прочие доходы	8	975	246
Прочие расходы			
Операционные доходы		111 082	33 171
Административные расходы	9	(74 797)	(11 283)
Прибыль (убыток) до налогообложения		36 284	21 888
Текущий налог на прибыль	10	-	-
Чистая прибыль (убыток)		36 284	21 888
Прочий совокупный доход (расход)			
Итого совокупный доход (расход) за период		36 284	21 888

Финансовая отчетность была одобрена к выпуску 27 апреля 2016 года.


 Качалина Татьяна Валентиновна

 Генеральный директор ООО «РКС-
 Управление», управляющей организации ЗАО
 «Ипотечный агент ДВИЦ-1»


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

Отчет о финансовом положении

на 31 декабря 2015 г.

(в тысячах российских рублей)

	Примечания	2015 год	2014 год	2013 год
АКТИВЫ				
Денежные средства и их эквиваленты	11	160 098	62 715	4 194
Ипотечные закладные	12	2 369 454	2 704 995	113 539
Прочие краткосрочные активы	13	2 952	7	-
Итого активы		2 532 505	2 767 718	117 733
КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
Обязательства				
Облигации выпущенные	14	2 379 883	-	-
Прочие заемные средства	15	99 020	2 749 005	125 583
Прочие краткосрочные обязательства	16	4 870	6 265	1 590
		2 483 773	2 755 270	127 173
Собственный капитал				
Акционерный капитал	17	10	10	10
Нераспределенная прибыль		48 722	12 438	(9 450)
Итого собственный капитал		48 732	12 448	(9 440)
Итого капитал и обязательства		2 532 505	2 767 718	117 733

Финансовая отчетность была одобрена к выпуску 27 апреля 2016 года.


 Качалина Татьяна Валентиновна

 Генеральный директор ООО «ТКС-
Управление», управляющей организации ЗАО
«Ипотечный агент ДВИЦ-1»


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

Отчет об изменениях в капитале

за год, закончившийся 31 декабря 2015 г.

(в тысячах российских рублей)

	Акции капитал	Нераспределенная прибыль	Итого собственный капитал
Остаток по состоянию на 31 декабря 2013 г.	10	(9 450)	(9 440)
Совокупный доход		21 888	21 888
Дивиденды, выплаченные акционерам			
Прочие операции с капиталом			
Остаток по состоянию на 31 декабря 2014 г.	10	12 438	12 448
Совокупный доход		36 284	36 284
Дивиденды, выплаченные акционерам			
Прочие операции с капиталом			
Остаток по состоянию на 31 декабря 2015 г.	10	48 722	48 732

Финансовая отчетность была одобрена к выпуску 27 апреля 2016 года.


 Качалина Татьяна Валентиновна

 Генеральный директор
 ООО «ТКС-
 Управление», управляющей организации ЗАО
 «Ипотечный агент ДВИЦ-1»


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

Отчет о движении денежных средств

за год, закончившийся 31 декабря 2015 г.

(в тысячах российских рублей)

	Примечания	2015 год	2014 год
Денежные потоки от операционной деятельности			
Проценты полученные		320 656	221 197
Проценты выплаченные		(187 023)	(157 141)
Приобретение закладных		-	(2 914 798)
Поступления по закладным		341 975	303 995
Прочие доходы полученные		1 604	246
Прочие расходы оплаченные		-	(36)
Административные расходы оплаченные		(77 158)	(10 486)
Чистые денежные потоки от операционной деятельности до налога на прибыль		400 055	(2 557 024)
Уплаченный налог			
Чистые денежные потоки от операционной деятельности		400 055	(2 557 024)
Денежные потоки от финансовой деятельности			
Облигации выпущенные		2 632 591	-
Облигации погашенные		(277 054)	-
Кредиты и займы полученные		83 522	2 886 656
Кредиты и займы погашенные		(2 741 730)	(271 111)
Чистые денежные потоки от финансовой деятельности		(302 671)	2 615 545
Чистое увеличение денежных средств и их эквивалентов		97 383	58 521
Денежные средства и их эквиваленты на начало года		62 715	4 194
Денежные средства и их эквиваленты на конец года		160 098	62 715

Финансовая отчетность была одобрена к выпуску 27 апреля 2016 года


 Качалина Татьяна Валентиновна

 Генеральный директор ООО «ТКС-
 Управление», управляющей организации ЗАО
 «Ипотечный агент ДВИЦ-1»

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

Примечания к финансовой отчетности

1 Введение

Основные виды деятельности

Основной деятельностью Закрытого акционерного общества «Ипотечный агент ДВИЦ-1» (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 17 октября 2013 года в Инспекции Федеральной налоговой службы № 4 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 2015 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

Настоящая финансовая отчетность впервые составлена 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 2015 г.

Следующие изменения к действующим стандартам МСФО и новые комментарии, вступили в силу, начиная с 1 января 2015 г.:

Поправки в МСФО (IAS) 19 «Пенсионные программы с установленными выплатами – взносы работников».

Поправки требуют отражать в учете взносы работников следующим образом:

- добровольные взносы работников учитываются как уменьшение стоимости услуг при выплате взносов;
- взносы работников, предусмотренные условиями программы, отражаются в качестве уменьшения стоимости, только если такие взносы связаны с услугами.

Ежегодные усовершенствования МСФО, период 2010-2012 гг.

Ежегодные усовершенствования МСФО, период 2011-2013 гг.

Вышеуказанные поправки к стандартам и интерпретациям не оказали значительного влияния на финансовую отчетность Компании.

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 2016 г.

2 Основа подготовки отчетности (продолжение)

Ежегодные усовершенствования МСФО, период 2012-2014 гг. (применяются для годовых отчетных периодов, начинающихся с 1 января 2016 г.)

МСФО 14 «Счета отложенных тарифных разниц» (применяется для годовых отчетных периодов, начинающихся с 1 января 2016 г.)

Поправки к МСБУ 16 и МСБУ 38 «Разъяснение допустимых методов амортизации»

— запрет организациям использовать метод амортизации на основе выручки в отношении объектов основных средств (применяются для годовых отчетных периодов, начинающихся с 1 января 2016 г.)

Поправки к МСБУ 27 «Применение метода долевого участия в отдельной

финансовой отчетности» — поправки, позволяющие организациям применять метод долевого участия как один из возможных методов учета инвестиций в дочерние, совместные и зависимые предприятия в отдельной финансовой отчетности (применяются для годовых отчетных периодов, начинающихся с 1 января 2016 г.)

Поправки к МСБУ 16 и МСБУ 41 «Сельское хозяйство: плодоносящие растения» —

поправки, определяющие плодоносящее растение и вносят требование учитывать биологические активы, соответствующие определению плодоносящих растений, в качестве основных средств в соответствии с МСБУ 16 вместо МСБУ 41 (применяются для годовых отчетных периодов, начинающихся с 1 января 2016 г.)

Поправки к МСБУ 1 «Представление финансовой отчетности» — требования к раскрытию информации (применяются для годовых отчетных периодов, начинающихся с 1 января 2016 г.)

Поправки к МСФО 11 «Учет приобретения доли участия в совместных операциях»

— поправки, содержащие разъяснения по учету инвестиций в совместные операции, представляющие собой отдельный бизнес (применяются для годовых отчетных периодов, начинающихся с 1 января 2016 г.)

Поправки к МСФО 10 и МСБУ 28 «Продажа или взнос активов инвестором в совместное или зависимое предприятие» — при продаже или взносе активов в совместное или зависимое предприятие, а также при потере контроля над дочерним предприятием, когда сохраняется совместный контроль или существенное влияние, прибыль или убыток признаются в зависимости от того, являются ли активы или дочернее предприятие бизнесом, как определено в МСФО 3 (применяются для годовых отчетных периодов, начинающихся с 1 января 2016 г.)

МСФО 15 «Выручка по договорам с клиентами» — содержит единое руководство по учету выручки (применяются для годовых отчетных периодов, начинающихся с 1 января 2017 г.)

МСФО 9 «Финансовые инструменты» — новые требования по классификации и оценке финансовых активов привели к пересмотру требования по классификации и оценке финансовых обязательств (применяются для годовых отчетных периодов, начинающихся с 1 января 2018 г.)

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

Руководство предполагает, что вышеуказанные поправки к стандартам и интерпретациям не окажут значительного влияния на финансовую отчетность Компании.

3 Основные принципы учетной политики

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

Оценка справедливой стоимости

Компания оценивает такие финансовые инструменты, как торговые и имеющиеся в наличии для продажи, ценные бумаги, производные инструменты, и такие нефинансовые активы, как инвестиционная недвижимость, по справедливой стоимости на каждую отчетную дату. Информация о справедливой стоимости финансовых инструментов, оцениваемых по амортизированной стоимости, раскрывается в Примечании 23.

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

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

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

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

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

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

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

3 Основные принципы учетной политики (продолжение)

Финансовые активы

Первоначальное признание

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

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.

Финансовые активы, переоцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток

Финансовые активы, классифицируемые в качестве предназначенных для торговли, включаются в категорию «финансовые активы, переоцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток». Финансовые активы классифицируются в качестве предназначенных для торговли, если они приобретены для целей продажи в ближайшем будущем. Производные инструменты также классифицируются как предназначенные для торговли, за исключением случаев, когда они представляют собой эффективные инструменты хеджирования. Доходы и расходы по финансовым активам, предназначенным для торговли, отражаются в составе отчета о совокупном доходе.

Инвестиции, удерживаемые до погашения

Непроизводные финансовые активы с фиксированными или определяемыми платежами и фиксированным сроком погашения классифицируются в качестве удерживаемых до погашения в случае, если Компания намерена и способна удерживать их до срока погашения. Инвестиции, которые Компания намерена удерживать в течение неопределенного периода времени, не включаются в данную категорию. Инвестиции, удерживаемые до погашения, впоследствии учитываются по амортизированной стоимости. Доходы и расходы отражаются в составе прибыли или убытка при обесценении инвестиций, а также в процессе амортизации.

Кредиты и дебиторская задолженность

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

Компания классифицирует ипотечные закладные как кредиты и дебиторскую задолженность.

3 Основные принципы учетной политики (продолжение)

Финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи

Финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи, представляют собой производные финансовые активы, классифицированные как имеющиеся в наличии для продажи или не включенные ни в одну из трех вышеназванных категорий. После первоначального отражения в учете финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи, оцениваются по справедливой стоимости, при этом доходы и расходы отражаются в прочем совокупном доходе до момента выбытия или обесценения инвестиции. В этом случае накопленные доходы и расходы, ранее отраженные в прочем совокупном доходе, переклассифицируются в отчет о совокупном доходе. Однако проценты, рассчитываемые по методу эффективной ставки процента, отражаются в составе прибыли или убытка.

Оценка финансовых инструментов при первоначальном признании

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

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

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

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.

3 Основные принципы учетной политики (продолжение)

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.

Заемные средства

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

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

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.

3 Основные принципы учетной политики (продолжение)

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.

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, имеющихся 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.

3 Основные принципы учетной политики (продолжение)

По состоянию на 31 декабря 2015 г. официальные валютные курсы, установленные Центральным банком Российской Федерации и использованные для перевода остатков, выраженных в иностранной валюте, составили 72,8827 рублей за 1 доллар США и 79,6972 рублей за 1 евро (31 декабря 2014 г.: 56,2584 рублей за 1 доллар США и 68,3427 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 существенный риск возникновения необходимости внесения существенных корректировок в балансовую стоимость активов и обязательств в течение следующего отчетного года:

Резерв под обесценение залладных

Компания регулярно проводит анализ ипотечных залладных 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 31.12.2015 г. Датой перехода на МСФО является дата 31.12.2013 года.

Кроме некоторых исключений, МСФО (IFRS) 1 «Применение МСФО впервые» требует ретроспективного применения редакции стандартов и интерпретаций МСФО, действительных на 31.12.2015 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 31.12.2015 и 31.12.2014 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.

5 Первое применение МСФО (продолжение)

	<i>По национальным стандартам на 31.12.2013</i>	<i>Корректировки в соответствии с МСФО</i>	<i>По МСФО на 31.12.2013</i>
АКТИВЫ			
Денежные средства и их эквиваленты	4 194	-	4 194
Ипотечные закладные	112 329	1 210	113 539
Прочие краткосрочные активы	1210	(1 210)	-
Итого активы	117 732		117 733
КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Обязательства			
Займы полученные	125 583	-	125 583
Прочие обязательства	1 590	-	1 590
Итого обязательства	127 172	-	127 173
Собственный капитал			
Акционерный капитал	10	-	10
Нераспределенная прибыль	(9 450)	-	(9 450)
Итого собственный капитал	(9 440)	-	(9 440)
Итого капитал и обязательства	117 732	-	117 733

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

6 Процентные доходы

	<i>2015 год</i>	<i>2014 год</i>
Проценты к получению по закладным	325 344	197 211
Доходы по банковским процентам	4 330	732
Итого	329 673	197 943

7 Процентные расходы

	<i>2015 год</i>	<i>2014 год</i>
Начисленные проценты по облигациям	(138 158)	-
Проценты к уплате по прочим заемным средствам	(81 408)	(165 018)
Итого	(219 566)	(165 018)

8 Прочие доходы

	<i>2015 год</i>	<i>2014 год</i>
Штрафы, пени по закладным	975	246
Итого	975	246

9 Административные расходы

	<i>2015 год</i>	<i>2014 год</i>
Комиссии за услуги расчетного агента	(518)	-
Комиссии за услуги сервисного агента	(18 643)	(3 894)
Расходы по управлению	(1 523)	(1 268)
Расходы на ведение бухгалтерского учета	(2 271)	(1 266)
Расходы на услуги депозитария	(1 091)	-
Расходы на услуги спецдепозитария	(5 210)	(3 298)
Расходы на аудит	(231)	(161)
Налоги и сборы, за исключением налога на прибыль	(6 319)	(1 191)
Расходы на оплату штрафов, пеней, неустойки	-	(36)
Расходы на услуги банков	(87)	(77)
Расходы на услуги по размещению облигаций	-	-
Расходы на услуги биржи	(80)	-
Прочие административные расходы	(38 823)	(94)
Итого	(74 797)	(11 283)

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>2015 год</i>	<i>2014 год</i>	<i>2013 год</i>
Денежные средства на текущих счетах в российских банках	106 222	62 715	4 194
Денежные средства на расчетных и специальных счетах, ограниченные в использовании	53 876	-	-
Депозиты в российских банках со сроком погашения до трех месяцев	-	-	-
Денежные средства в пути	-	-	-
Итого	160 098	62 715	4 194

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

Данные о движении денежных средств за отчетный период, закончившийся 31.12.2015 года, классифицированные по операционной и финансовой деятельности, представлены в Отчете о движении денежных средств.

11 Денежные средства и их эквиваленты (продолжение)

Средства с ограниченным правом использования размещены на счете ипотечного покрытия в качестве обеспечения выпущенных облигаций.

12 Ипотечные закладные

Закладные по ипотечным кредитам включают в себя следующие позиции:

	2015 год	2014 год	2013 год
Долгосрочные ипотечные закладные	2 273 568	2 627 588	72 787
Краткосрочные ипотечные закладные	95 886	77 407	40 752
Итого	2 369 454	2 704 995	113 539

Долгосрочные ипотечные закладные

	2015 год	2014 год	2013 год
Ипотечные закладные - со сроком погашения от 1 года до 5 лет	64 393	55 489	2 915
Ипотечные закладные - со сроком погашения свыше 5 лет	2 209 175	2 572 099	69 872
Итого	2 273 568	2 627 588	72 787

*Краткосрочные ипотечные закладные***Основная сумма долга**

	2015 год	2014 год	2013 год
Ипотечные закладные - со сроком погашения до 1 года	425	91	-
Ипотечные закладные - текущая часть долгосрочных закладных - со сроком погашения от 1 года до 5 лет	2 362	1 557	607
Ипотечные закладные - текущая часть долгосрочных закладных - со сроком погашения свыше 5 лет	78 599	70 548	38 805
Итого	81 386	72 196	39 412

Проценты к получению по ипотечным закладным

	2015 год	2014 год	2013 год
Проценты к получению по ипотечным закладным	14 500	5 211	1 340
Итого краткосрочных ипотечных закладных	95 886	77 407	40 752

12 Ипотечные закладные (продолжение)**Концентрация ипотечных закладных**

По состоянию на 31 декабря 2015 г. и 31 декабря 2014 г. Компания не имела заемщиков или групп связанных заемщиков, задолженность которых превышала бы 10% от совокупной задолженности по закладным. По состоянию на 31 декабря 2015 г. и 31 декабря 2014 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

	2015 год	2014 год	2013 год
Обеспечение по закладным	4 283 227	4 660 045	179 330

Полученные обеспечения по ипотечным закладным не переоценивались.

Обесценение закладных

На отчетную дату было проанализировано наличие объективных признаков обесценения финансового актива или группы финансовых активов, т.е. существует ли объективное свидетельство обесценения в результате одного или более событий, произошедших после первоначального признания актива (произошедший «случай наступления убытка») и случай (или случаи) наступления убытка, которые оказывают влияние на ожидаемые будущие потоки денежных средств от финансового актива или группы финансовых активов, которое можно надежно оценить.

Согласно условиям договоров купли-продажи закладных в случае наступления одного из нижеперечисленных событий:

- заемщик нарушает обязательства по выплате процентов или по основной сумме долга более чем на 89 дней или более 3-х раз в течение 12-ти месяцев,
 - заемщик признан банкротом,
 - утрачен предмет ипотеки,
 - в течение более 6-ти месяцев отсутствует страхование недвижимого имущества,
- соответствующие Закладные подлежат передаче (обратной продаже) оригинатору.

В Компании налажена система, обеспечивающая своевременное выявление фактов возникновения вышеперечисленных событий. Закладным, в отношении которых был выявлен факт возникновения одного из вышеперечисленных событий, присваивается статус дефолтных и такие закладные передаются оригинатору.

Все ипотечные закладные обеспечены предметом залога, который в свою очередь застрахован.

Если по каким-либо причинам у оригинатора отсутствует возможность выкупить дефолтную закладную, Компания может реализовать закладную третьим лицам, а также реализовать предмет залога в досудебном порядке либо через суд.

Какие-либо признаки, указывающие на то, что оригинатор не сможет выполнить свои обязательства по обратному выкупу закладных у Компании в обозримом будущем, отсутствуют.

На основании вышеизложенного руководство Компании полагает, что закладные, находящиеся в собственности Компании, не имеют признаков обесценения. Резерв обесценения закладных не создается.

12 Ипотечные закладные (продолжение)

Классификация ипотечных закладных по срокам погашения

По состоянию на 31.12.2015

Ипотечные закладные – номинальная стоимость

Ипотечные закладные – проценты по ипотечным закладным

Итого дебиторская задолженность по ипотечным закладным

	Со сроком погашения до 1 года	Со сроком погашения от 1 года до 5 лет	Со сроком погашения свыше 5 лет	Итого ипотечных закладных
	425	64 393	2 209 175	2 354 954
	14 500	-	-	14 500
	14 925	64 393	2 209 175	2 369 454

По состоянию на 31.12.2014

Ипотечные закладные – номинальная стоимость

Ипотечные закладные – проценты по ипотечным закладным

Итого дебиторская задолженность по ипотечным закладным

	91	55 489	2 572 099	2 699 784
	5 211	-	-	5 211
	5 301	55 489	2 572 099	2 704 995

По состоянию на 31.12.2013

Ипотечные закладные – номинальная стоимость

Ипотечные закладные – проценты по ипотечным закладным

Итого дебиторская задолженность по ипотечным закладным

	-	2 915	69 872	112 198
	1 340	-	-	1 340
	1 340	2 915	69 872	113 539

13 Прочие краткосрочные активы

	<i>2015 год</i>	<i>2014 год</i>	<i>2013 год</i>
Авансы выданные поставщикам	2 952	7	-
Итого прочих активов	2 952	7	-

14 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>2015 год</i>	<i>2014 год</i>	<i>2013 год</i>
Долгосрочные облигации	2 274 151	-	-
Текущая часть долгосрочных облигаций	81 386	-	-
Проценты к оплате по облигациям	24 346	-	-
Итого	2 379 883	-	-

Движение по облигациям выпущенным

	<i>2015 год</i>	<i>2014 год</i>
Остаток на начало года		
Долгосрочные облигации	-	-
Текущая часть долгосрочных облигаций	-	-
Итого	-	-

Движение облигаций выпущенных за год

Выпуск облигаций	2 632 591	-
Выплаты по облигациям	(277 054)	-
Итого	2 355 537	-
Остаток на конец года		
Долгосрочные облигации	2 274 151	-
Текущая часть долгосрочных облигаций	81 386	-
Итого	2 355 537	-

Движение процентов к оплате по облигациям выпущенным

	<i>2015 год</i>	<i>2014 год</i>
Остаток на начало года		
Начислено за период	138 158	-
Выплачено за период	(113 812)	-
Остаток на конец года	24 346	-

14 Облигации выпущенные (продолжение)

По состоянию на 31.12.2015

номер выпуска	срок погашения	ставка купона	количество облигаций, шт.	номинал единицы, тыс.руб	номинальная стоимость, тыс.руб.	проценты по облигациям	итого балансовая стоимость, тыс.руб.
Жилищные облигации с ипотечным покрытием класса "А"	07 ноября 2047 г	9%	2 106 072	868,45	1 829 018	24 346	1 853 364
Жилищные облигации с ипотечным покрытием класса "Б"	07 ноября 2047 г	плавающая ставка	526 519	1 000	526 519	-	526 519
Итого облигации выпущенные					2 355 537	24 346	2 379 883

15 Прочие заемные средства

	<i>2015 год</i>	<i>2014 год</i>	<i>2013 год</i>
Долгосрочные займы	82 800	414 645	125 463
Краткосрочные займы	-	2 326 364	-
Проценты по долгосрочным займам	16 220	7 996	120
Итого	99 020	2 749 005	125 583

Движение по займам полученным

	<i>2015 год</i>	<i>2014 год</i>
Остаток на начало года		
Долгосрочные займы	414 645	125 463
Краткосрочные займы	2 326 364	-
Итого	2 741 009	125 463

Движение займов полученных за год

Займы долгосрочные полученные	82 800	433 361
Займы долгосрочные погашенные	414 645	144 179
Займы краткосрочные полученные	722	2 549 995
Займы краткосрочные погашенные	2 327 086	223 631
Итого	82 800	2 741 009

Остаток на конец года

Долгосрочные займы	82 800	414 645
Краткосрочные займы	-	2 326 364
Итого	82 800	2 741 009

Движение процентов к оплате по займам полученным

	<i>2015 год</i>	<i>2014 год</i>
Остаток на начало года	7 996	120
Начислено процентов по долгосрочным займам за период	29 162	33 536
Выплачено процентов по долгосрочным займам за период	20 938	25 660
Начислено процентов по краткосрочным займам за период	52 272	131 521
Выплачено процентов по краткосрочным займам за период	52 272	131 521
Остаток на конец года	16 220	7 996

16 Прочие краткосрочные обязательства

	2015 год	2014 год	2013 год
Задолженность перед поставщиками услуг	2 375	1 187	418
Задолженность перед сервисным агентом	2 495	5 078	0
Задолженность по договорам купли-продажи закладных	-	-	1 171
Итого прочих обязательств	4 870	6 265	1 589

17 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.

На 31.12.2015	Вид акций	Номинальная стоимость, руб.	Количество акций, шт	Балансовая стоимость, руб.
Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования «Платформа 1»	Обыкновенные именные акции	100	50	5000
Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования «Платформа 2»	Обыкновенные именные акции	100	50	5000
Итого				10 000

на 31.12.2014	Вид акций	Номинальная стоимость, руб.	Количество акций, шт	Балансовая стоимость, руб.
Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования « Платформа 1»	Обыкновенные именные акции	100	50	5000
Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования «Платформа 2»	Обыкновенные именные акции	100	50	5000
Итого				10 000

<i>на 31.12.2013</i>	<i>Вид акций</i>	<i>Номинальная стоимость, руб.</i>	<i>Количество акций, шт</i>	<i>Балансовая стоимость, руб.</i>
Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования «Платформа 1»	Обыкновенные именные акции	100	50	5000
Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования «Платформа 2»	Обыкновенные именные акции	100	50	5000
Итого				10 000

Все акции полностью оплачены в денежной форме. Дивиденды в течение 2015 года не начислялись и не выплачивались.

18 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 31.12.2015</i>	<i>За год, закончившийся 31.12.2014</i>
Чистая прибыль (убыток) от продолжающей деятельности, приходящаяся на акционеров компании	36 284	21 888
Средневзвешенное количество обыкновенных акций в обращении за отчетный период	100	100
Базовая прибыль (убыток) на акцию	363	219

19 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.

20 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.

20 Операции со связанными сторонами (продолжение)

Список основных связанных сторон по отношению к Компании приведен ниже:

	<i>Страна</i>	<i>Характер влияния</i>
АО «ДВИЦ»	России	Является originатором сделки секьюритизации ипотечных кредитов, кредитором по которым является Компания
ООО «ТКС-Управление»	Россия	Договор о передаче полномочий единоличного исполнительного органа Общества от 18.11.2013 г.
ООО «ТКС-Учет»	Россия	Договор об оказании услуг по ведению бухгалтерского и налогового учета от 18.11.2013 г.
Качалина Татьяна Валентиновна	Россия	Договор о передаче полномочий единоличного исполнительного органа Общества от 18.11.2013 г.

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

	<i>2015 год</i>	<i>2014 год</i>	<i>2013 год</i>
Дебиторская задолженность	981	-	-
Кредиторская задолженность	14	701	381
Задолженность по договорам купли-продажи закладных	-	-	1 171

Расходы по связанным сторонам за отчетные годы следующие:

	<i>2015 год</i>	<i>2014 год</i>
Административные расходы	8 316	3 354
Расходы на покупку закладных	-	2 913 627

21 Вознаграждения управленческому персоналу

Ключевой управленческий персонал не предусмотрен уставом Компании.

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

22 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.

22 Управление финансовыми рисками (продолжение)

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 различным 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, электроэнергии 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.

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) зкладных.

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 зкладным, входящим в состав ипотечного покрытия

Данный риск связан с потенциальной неспособностью или нежеланием заемщиков выполнять свои обязанности по обеспеченным ипотекой обязательствам, удостоверенным зкладными, входящими в состав ипотечного покрытия облигаций. Неисполнение обязательств по зкладным 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

22 Управление финансовыми рисками (продолжение)

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

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.

22 Управление финансовыми рисками (продолжение)**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 2015 и 31 декабря 2014 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 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

22 Управление финансовыми рисками (продолжение)

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:

22 Управление финансовыми рисками (продолжение)

По состоянию на 31.12.2015

	До 1 года	От 1 года до 5 лет	Свыше 5 лет	Итого
АКТИВЫ				
Денежные средства и их эквиваленты	160 098	-	-	160 098
Ипотечные закладные	95 886	64 393	2 209 175	2 369 454
Прочие активы	2 952	-	-	2 952
Итого активы	258 937	64 393	2 209 175	2 532 505
Обязательства				
Облигации выпущенные	105 732	64 393	2 209 158	2 379 883
Займы полученные	16 220	-	82 800	99 020
Прочие обязательства	4 870	-	-	4 870
Итого обязательств	126 822	64 393	2 292 558	2 483 773
Чистая позиция	132 115	-	(83 383)	48 732

По состоянию на 31.12.2014

	До 1 года	От 1 года до 5 лет	Свыше 5 лет	Итого
АКТИВЫ				
Денежные средства и их эквиваленты	62 715	-	-	62 715
Ипотечные закладные	77 407	55 489	2 572 099	2 704 995
Прочие активы	7	-	-	7
Итого активы	140 129	55 489	2 572 099	2 767 718

Обязательства				
Займы полученные	2 334 360	-	414 645	2 749 005
Прочие обязательства	6 265	-	-	6 265
Итого обязательств	2 340 625	-	414 645	2 755 270
Чистая позиция	(2 200 496)	55 489	2 157 454	12 448

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>
Активы				
Денежные средства и их эквиваленты	4 194	-	-	4 194
Ипотечные закладные	40 752	2 915	69 872	113 539
Прочие активы	-	-	-	-
Итого активы	44 946	2 915	69 872	117 733
Обязательства				
Займы полученные	120	-	125 464	125 583
Прочие обязательства	1 590	-	-	1 590
Итого обязательств	1 709	-	125 464	127 173
Чистая позиция	43 236	2 915	(55 592)	(9 440)

23 Оценка справедливой стоимости финансовых активов и обязательств

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, для которых все исходные данные, оказывающие существенное влияние на отражаемую в отчетности сумму справедливой стоимости, прямо или косвенно основываются на информации, наблюдаемой на рынке;
- Уровень 3: модели оценки, использующие исходные данные, оказывающие существенное влияние на отражаемую в отчетности сумму справедливой стоимости, которые не основываются на информации, наблюдаемой на рынке.

В следующей таблице представлен анализ балансовой и справедливой стоимости финансовых инструментов в разрезе уровней иерархии источников справедливой стоимости:

активы/обязательства	уровень 1	уровень 2	уровень 3	итого
Активы, справедливая стоимость которых раскрывается:				
Денежные средства и их эквиваленты	-	-	160 098	160 098
Закладные	-	-	2 369 454	2 369 454
Итого активы на 31.12.2015	-	-	2 529 552	2 529 552
Обязательства, справедливая стоимость которых раскрывается:				
Облигации выпущенные	-	-	2 379 883	2 379 883
Прочие заемные средства	-	-	99 020	99 020
Итого обязательства на 31.12.2015	-	-	2 478 903	2 478 903
Активы, справедливая стоимость которых раскрывается:				
Денежные средства и их эквиваленты	-	-	62 715	62 715
Закладные	-	-	2 704 995	2 704 995
Итого активы на 31.12.2014	-	-	2 767 710	2 767 710
Обязательства, справедливая стоимость которых раскрывается:				
Облигации выпущенные	-	-	-	-
Прочие заемные средства	-	-	2 749 005	2 749 005
Итого обязательства на 31.12.2014	-	-	2 749 005	2 749 005

23 Оценка справедливой стоимости финансовых активов и обязательств (продолжение)

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

31 декабря 2015 года	балансовая стоимость	справедливая стоимость	непризнанный доход/(расход)
Финансовые активы:			
Денежные средства и их эквиваленты	160 098	160 098	-
Закладные	2 369 454	2 369 454	-
Итого активы на 31.12.2015	2 529 552	2 529 552	-
Финансовые обязательства:			
Облигации выпущенные	2 379 883	2 379 883	-
Прочие заемные средства	99 020	99 020	-
Итого обязательства на 31.12.2015	2 478 903	2 478 903	-
31 декабря 2014 года	балансовая стоимость	справедливая стоимость	непризнанный доход/(расход)
Финансовые активы:			
Денежные средства и их эквиваленты	62 715	62 715	-
Закладные	2 704 995	2 704 995	-
Итого активы на 31.12.2014	2 767 710	2 767 710	-
Финансовые обязательства:			
Облигации выпущенные	-	-	-
Прочие заемные средства	2 749 005	2 749 005	-
Итого обязательства на 31.12.2014	2 749 005	2 749 005	-

24 Условные обязательства**Контрактные обязательства, выданные гарантии, поручительства**

В обеспечение выплат по выпущенным Компанией облигациям сформировано ипотечное покрытие, которое состоит из обеспеченных ипотекой требований, удостоверенных закладными, а также из резерва денежных средств и на 31.12.2015 составляет 5 259 316 тыс. рублей.

На 31 декабря 2015 года Компания не имеет обязательств по договорам залога и поручительства.

24 Условные обязательства (продолжение)***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 2015 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 2016 года по 27 апреля 2016 года дивиденды по результатам финансового года, закончившегося 31 декабря 2015 года, не начислялись и не выплачивались.

04 февраля 2016 года были осуществлены выплаты по следующим классам облигаций:

Класс «А» номинальная стоимость - 56 253 тыс.руб.

Класс «А» купонный доход - 41 490 тыс.руб.