



Аудиторское заключение

о финансовой отчетности

Общества с ограниченной ответственностью

«Ипотечный агент СБ-2014»

за 2015 год

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Участникам общества с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент СБ-2014»

Мы провели аудит прилагаемой финансовой отчетности общества с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент СБ-2014» (далее – «Компания»), состоящей из отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2015 года, отчетов о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе, о движении денежных средств и об изменениях капитала за 2015 год, а также примечаний, состоящих из основных положений учетной политики и прочих пояснений.

Ответственность Руководства за Составление Финансовой Отчетности

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

Ответственность Аудитора

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

Аудит включал проведение аудиторских процедур, целью которых является получение аудиторских доказательств в отношении числовых данных и информации, содержащихся в финансовой отчетности. 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 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 бухгалтерских оценок, сделанных руководством Компании, а также оценку представления финансовой отчетности в целом.

НИЖНИЙ СУСАЛЬНЫЙ ПЕРЕУЛОК, Д. 5, СТР. 19, МОСКВА, 105064 - РОССИЯ
Тел: +7 (495) 792 52 45/46 - ФАКС: +7 (495) 792 52 47 - WWW.MAZARS.RU

ООО "МАЗАР Аудит"



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

Мнение

По нашему мнению, финансовая отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Компании по состоянию на 31 декабря 2015 года, финансовые результаты ее деятельности и движение денежных средств за 2015 год в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности.

ООО «Мазар Аудит»

Аудитор



Лытов С.И.

(квалификационный аттестат аудитора № 03-000074, выдан на основании решения СРО НП МоАП, протокол №166 от 30 ноября 2011 года, ОРНЗ 20903038266 на неограниченный срок).

28 апреля 2016 года

Аудируемое лицо

Наименование: ООО «Ипотечный агент СБ-2014».

Основной государственный регистрационный номер: 5147746111618.

Место нахождения: Российская Федерация, 119435, город Москва, Большой Саввинский переулок, дом 10, строение 2А.

Аудитор

Наименование: Общество с Ограниченной Ответственностью «Мазар Аудит» (ООО «Мазар Аудит»).

Основной государственный регистрационный номер: 1147746603124.

Место нахождения: 105064, г. Москва, Нижний Сусальный переулок, д. 5, строение 19.

Аудитор является корпоративным членом профессионального аудиторского объединения, саморегулируемой организации аудиторов Некоммерческое Партнерство «Московская аудиторская палата». Номер в реестре аудиторов и аудиторских организаций саморегулируемой организации аудиторов (основной регистрационный номер записи): 11403052852.

НИЖНИЙ СУСАЛЬНЫЙ ПЕРЕУЛОК, Д. 5, СТ. 19, МОСКВА, 105064 - РОССИЯ
ТЕЛ: +7 (495) 792 52 45/46 - ФАКС: +7 (495) 792 52 47 - WWW.MAZARS.RU

ООО «Мазар Аудит»



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

Общества с ограниченной ответственностью

«Ипотечный агент СБ-2014»

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.....	9
3 Основные принципы учетной политики.....	11
4 Существенные учетные суждения и оценки.....	15
5 Первое применение.....	15
6 Процентные доходы.....	15
7 Процентные расходы.....	15
8 Прочие доходы.....	16
9 Административные расходы.....	16
10 Налог на прибыль.....	16
11 Денежные средства и их эквиваленты.....	16
12 Ипотечные закладные.....	17
13 Прочие краткосрочные активы.....	20
14 Облигации выпущенные.....	20
15 Кредиты полученные.....	22
16 Прочие краткосрочные обязательства.....	23
17 Уставный капитал.....	23
18 Анализ по сегментам деятельности.....	23
19 Операции со связанными сторонами.....	24
20 Вознаграждения управленческому персоналу.....	24
21 Управление финансовыми рисками.....	24
22 Оценка справедливой стоимости финансовых активов и обязательств.....	29
23 Условные обязательства.....	29
24 События, произошедшие после отчетной даты.....	29



Отчет о совокупном доходе

за год, закончившийся 31 декабря 2015 года

(в тысячах российских рублей)

	Примечания	2015 год	2014 год
Процентные доходы	6	979 603	41 039
Процентные расходы	7	(793 235)	(29 962)
Чистые процентные доходы		186 368	11 077
Чистые доходы от реализации ценных бумаг			
Прочие доходы	8	1 323	116
Операционные доходы		187 690	11 194
Административные расходы	9	(67 637)	(203 830)
Прибыль (убыток) до налогообложения		120 053	(192 636)
Текущий налог на прибыль	10	-	-
Чистая прибыль (убыток)		120 053	(192 636)
Прочий совокупный доход/(расход)		-	-
Итого совокупный доход (расход) за период		120 053	(192 636)

Финансовая отчетность была одобрена к выпуску 28 апреля 2016 года.


 Качалина Татьяна Валентиновна

 Генеральный директор ООО «Тревеч-
 Управление», управляющей организации ООО
 «Ипотечный агент СБ-2014»

Предлагаемые примечания 1-24 являются неотъемлемой частью настоящей финансовой отчетности.



Отчет о финансовом положении

на 31 декабря 2015 г.

(в тысячах российских рублей)

	Примечания	2015 год	2014 год
АКТИВЫ			
Денежные средства и их эквиваленты	11	232 699	847 068
Ипотечные закладные	12	8 503 843	10 295 080
Прочие краткосрочные активы	13	14 366	14 325
Итого активы		8 750 908	11 156 473
КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Обязательства			
Облигации выпущенные	14	8 683 239	11 138 005
Банковские кредиты	15	139 440	205 872
Прочие краткосрочные обязательства	16	803	5 221
Итого обязательства		8 823 481	11 349 099
Собственный капитал			
Уставный капитал	17	10	10
Нераспределенная прибыль (убыток)		(72 583)	(192 636)
Итого собственный капитал		(72 573)	(192 626)
Итого капитал и обязательства		8 750 908	11 156 473

Финансовая отчетность была одобрена к выпуску 28 апреля 2016 года.


Качалина Татьяна Валентиновна

Генеральный директор ООО «Трест-Управление», управляющей организации ООО «Ипотечный агент СБ-2014»

Прилагаемые примечания 1-24 являются неотъемлемой частью настоящей финансовой отчетности.



Отчет об изменениях в капитале

за год, закончившийся 31 декабря 2015 г.

(в тысячах российских рублей)

	Уставный капитал	Нераспределенная прибыль	Итого собственный капитал
Остаток по состоянию на 31 декабря 2013 г.	-	-	-
Совокупный доход		(192 636)	(192 636)
Оплата уставного капитала	10		10
Остаток по состоянию на 31 декабря 2014 г.	10	(192 636)	(192 626)
Совокупный доход		120 053	120 053
Остаток по состоянию на 31 декабря 2015 г.	10	(72 583)	(72 573)

Финансовая отчетность была одобрена к выпуску 28 апреля 2016 года.



Качалина Татьяна Валентиновна

Генеральный директор ООО «Тренч-Управление», управляющей организации ООО «Ипотечный агент СБ - 2014»

Прилагаемые примечания 1-24 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	986 440	49 483
Проценты выплаченные	(818 563)	-
Приобретение закладных	-	(10 429 213)
Поступления по закладным	1 783 966	115 976
Прочие доходы полученные	1 252	17
Административные расходы оплаченные	(71 594)	(201 870)
Чистые денежные потоки от операционной деятельности до налога на прибыль	1 881 502	(10 465 608)
Уплаченный налог	-	-
Чистые денежные потоки от операционной деятельности	1 881 502	(10 465 608)
Денежные потоки от финансовой деятельности		
Облигации выпущенные	-	(11 109 922)
Облигации погашенные	(2 432 300)	-
Кредиты и займы полученные	6 016	202 744
Кредиты и займы погашенные	(69 586)	-
Оплата уставного капитала	-	10
Чистые денежные потоки от финансовой деятельности	(2 495 871)	(10 907 168)
Чистое увеличение/уменьшение денежных средств и их эквивалентов	(614 369)	847 068
Денежные средства и их эквиваленты на начало года	847 068	-
Денежные средства и их эквиваленты на конец года	232 699	847 068

Финансовая отчетность была одобрена к выпуску 28 апреля 2016 года.


 Качалина Татьяна Валентиновна

 Генеральный директор ООО «Тревеч-
 Управление», управляющей организации ООО
 «Ипотечный агент СБ - 2014»

Прилагаемые примечания 1-24 являются неотъемлемой частью настоящей финансовой отчетности.




Примечания к финансовой отчетности

1 Введение

Основные виды деятельности

Основной деятельностью Общества с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент СБ-2014» (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 участников.

Учредителями ООО «Ипотечный агент СБ-2014» являются фонды, созданные в соответствии с законодательством РФ.

В соответствии с п. 1 ст. 7 Федерального закона от 12.01.1996 N 7-ФЗ «О некоммерческих организациях» фондом признается не имеющая членства некоммерческая организация, учрежденная гражданами и (или) юридическими лицами на основе добровольных имущественных взносов и преследующая социальные, благотворительные, культурные, образовательные или иные общественно полезные цели. Имущество, переданное фонду его учредителями (учредителем), является собственностью фонда. Учредители не отвечают по обязательствам созданного ими фонда, а фонд не отвечает по обязательствам своих учредителей. Аналогичная норма предусмотрена в п. 1 ст. 118 Гражданского кодекса России.

В данной связи бенефициары у юридического лица, созданного в форме фонда, отсутствуют.

Информация о бенефициарах данных юридических лиц не приводится, принимая во внимание выше изложенное.

Единоличным исполнительным органом Компании является ООО «Тревич-Управление». В соответствии с ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах» ведение бухгалтерского учета передано специализированной организации ООО «Тревич-Учет».

Компания зарегистрирована в Российской Федерации 18 сентября 2014 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;



1 Введение (продолжение)

- расходов, связанных с обслуживанием ипотечного портфеля и облигаций;
- формирования 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;
- реализация предмета залога по закладным в случае неплатежеспособности заемщика и (или) получения 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 интерпретациям и изменениям, которые могут происходить часто.

Политическая и экономическая нестабильность, текущая ситуация с введением санкций, неопределенность и волатильность фондового рынка и другие риски оказывают 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 подготовлена исходя из принципа непрерывности деятельности, в соответствии с которым реализация активов и исполнение обязательств происходит в обычном установленном порядке. Способность Компании реализовывать свои активы, а также ее деятельность в будущем могут в значительной степени зависеть от существующей и будущей экономической ситуации в Российской Федерации. Настоящая финансовая отчетность не содержит корректировок, которые были бы необходимы в том случае, если бы Компания не могла продолжать свою деятельность в соответствии с принципом непрерывности деятельности.

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.

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 2015 г.

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



2 Основа подготовки отчетности (продолжение)

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.

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



2 Основа подготовки отчетности (продолжение)

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.

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 встроженный производный финансовый инструмент, который существенно изменяет потоки денежных средств, которые при его отсутствии ожидался бы по договору.



3 Основные принципы учетной политики (продолжение)

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 непроизводные 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.

Последующая оценка залковых и дебиторской задолженности

Закладные и дебиторская задолженность представляют собой непроизводные 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.



3 Основные принципы учетной политики (продолжение)

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 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 не 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.

Уставный капитал

Уставный капитал состоит из номинальной стоимости долей его участников

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.



3 Основные принципы учетной политики (продолжение)

По состоянию на 31 декабря 2015 г. официальные валютные курсы, установленные Центральным банком Российской Федерации и использованные для пересвода 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 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 обязательства заемщиками в составе группы или изменение государственных либо местных экономических условий, которое соотносится со случаями невыполнения обязательств по активам.

5 Первое применение МСФО

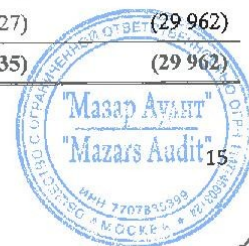
Компания впервые подготовила финансовую отчетность в соответствии с МСФО за год, закончившийся 31.12.2015 г. Компания создана 18 сентября 2014 г., поэтому положения МСФО (IFRS) 1 «Первое применение МСФО» не использовались.

6 Процентные доходы

	2015 год	2014 год
Проценты к получению по закладным	979 603	41 039
Итого	979 603	41 039

7 Процентные расходы

	2015 год	2014 год
Проценты начисленные по выпущенным облигациям	(754 208)	-
Проценты к уплате по кредитам	(39 027)	(29 962)
Итого	(793 235)	(29 962)



8 Прочие доходы

	2015 год	2014 год
Курсовые разницы	70	100
Штрафы, пени по задатным	1 253	16
Итого	1 323	116

9 Административные расходы

	2015 год	2014 год
Расходы на услуги сервисного агента	(19 665)	-
Расходы на услуги спец.депозитария	(18 479)	(946)
Прочие административные расходы	(18 073)	(22 399)
Налоги и сборы, за исключением налога на прибыль	(5 676)	(25 740)
Расходы на ведение бухгалтерского учета	(2 589)	(786)
Расходы по управлению	(1 518)	(921)
Расходы на аудит	(750)	(119)
Расходы на услуги расчетного агента	(649)	-
Расходы на услуги банков	(174)	(12)
Расходы на услуги депозитария	(64)	(3 057)
Консультационные услуги	-	(137 500)
Расходы на размещение облигаций	-	(11 100)
Расходы на услуги биржи	-	(1 250)
Итого	(67 637)	(203 830)

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:

	2015 год	2014 год
Денежные средства на текущих счетах в российских банках	232 672	847 068
Денежные средства на расчетных и специальных счетах, ограниченные в использовании	27	-
Итого	232 699	847 068

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

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

Данные о движении денежных средств за отчетный период, закончившийся 31.12.2015 года, представлены в Отчете о движении денежных средств.



11 Денежные средства и их эквиваленты (продолжение)

Расчетные счета открыты в ПАО «Сбербанк России». ПАО «Сбербанк России» является крупнейшим российским банком и среди них занимает 1 место по активам-нетто.

12 Ипотечные закладные

Закладные по ипотечным кредитам включают в себя следующие позиции:

	2015 год	2014 год
Долгосрочные ипотечные закладные	7 781 844	9 575 266
Краткосрочные ипотечные закладные	721 999	719 814
Итого	8 503 843	10 295 080

Долгосрочные ипотечные закладные

	2015 год	2014 год
Ипотечные закладные - со сроком погашения от 1 года до 5 лет	805 997	1 084 544
Ипотечные закладные - со сроком погашения свыше 5 лет	6 975 847	8 490 722
Итого	7 781 844	9 575 266

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

	2015 год	2014 год
Ипотечные закладные - со сроком погашения до 1 года	3 833	-
Ипотечные закладные - текущая часть долгосрочных закладных - со сроком погашения от 1 года до 5 лет	255 514	277 242
Ипотечные закладные - текущая часть долгосрочных закладных - со сроком погашения свыше 5 лет	428 857	413 450
Итого	688 204	690 692

Проценты к получению по ипотечным закладным

	2015 год	2014 год
Проценты к получению по ипотечным закладным	33 795	29 122
Итого краткосрочных ипотечных закладных	721 999	719 814

Концентрация ипотечных закладных

По состоянию на 31 декабря 2015 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. ни один сервисный агент не обслуживал пакет закладных на общую сумму, превышающую 10% от совокупной задолженности по закладным.



12 Ипотечные закладные (продолжение)**Обеспечения, полученные при покупке ипотечных закладных**

	2015 год	2014 год
Обеспечение по закладным	26 738 040	40 448 434

Полученные обеспечения по ипотечным закладным не персонифицировались.

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.



12 Ипотечные закладные (продолжение)
Классификация ипотечных закладных по срокам погашения

По состоянию на 31.12.2015

Ипотечные закладные – номинальная стоимость	3 833	1 061 511	7 404 704	8 470 048
Ипотечные закладные – проценты по ипотечным закладным	33 795	-	-	33 795
Итого дебиторская задолженность по ипотечным закладным	37 628	1 061 511	7 404 704	8 503 843

По состоянию на 31.12.2014

Ипотечные закладные – номинальная стоимость	-	1 361 785	8 904 173	10 265 958
Ипотечные закладные – проценты по ипотечным закладным	29 122	-	-	29 122
Итого дебиторская задолженность по ипотечным закладным	29 122	1 361 785	8 904 173	10 295 080



13 Прочие краткосрочные активы

	2015 год	2014 год
Авансы выданные поставщикам	4 219	4 611
Дебиторская задолженность по погашенным закладным и процентам	10 147	9 714
Итого прочих активов	14 366	14 325

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».

	2015 год	2014 год
Долгосрочные облигации	7 990 668	10 420 480
Текущая часть долгосрочных облигаций	688 204	690 692
Проценты к оплате по облигациям	4 367	26 833
Итого	8 683 239	11 138 005

Движение по облигациям выпущенным

	2015 год	2014 год
Остаток на начало года		
Долгосрочные облигации	10 420 480	-
Текущая часть долгосрочных облигаций	717 525	-
Итого	11 138 005	-

Движение облигаций выпущенных за год

	2015 год	2014 год
Выпуск облигаций	754 208	11 138 005
Выплаты по облигациям	(3 208 974)	-
Итого	(2 454 766)	11 138 005

Остаток на конец года

	2015 год	2014 год
Долгосрочные облигации	7 990 668	10 420 480
Текущая часть долгосрочных облигаций	692 571	717 525
Итого	8 683 239	11 138 005

Движение процентов к оплате по облигациям выпущенным

	2015 год	2014 год
Остаток на начало года	26 833	-
Начислено за период	754 208	26 833
Выплачено за период	(776 674)	-
Остаток на конец года	4 367	26 833



14 Облигации выпущенные (продолжение)

По состоянию на 31.12.2015

номер выпуска	срок погашения	ставка купона	количество облигаций, шт.	номинал единицы, руб.	номинальная стоимость, тыс.руб.	проценты по облигациям, тыс.руб.	итого балансовая стоимость, тыс.руб.
Жилищные облигации с ипотечным покрытием класса "А"	28 декабря 2046 г.	9%	6 666 667	756,77	5 045 134	3 733	5 048 867
Жилищные облигации с ипотечным покрытием класса "Б"	28 декабря 2046 г.	3%	3 333 333	756,77	2 522 566	633	2 523 200
Жилищные облигации с ипотечным покрытием класса "В"	28 декабря 2046 г.	переменная ставка	1 111 172	1 000	1 111 172	-	1 111 172
Итого облигации выпущенные					8 678 872	4 367	8 683 239

По состоянию на 31.12.2014

номер выпуска	срок погашения	ставка купона	количество облигаций, шт.	номинал единицы, руб.	номинальная стоимость, тыс.руб.	проценты по облигациям, тыс.руб.	итого балансовая стоимость, тыс.руб.
Жилищные облигации с ипотечным покрытием класса "А"	28 декабря 2046 г.	9%	6 666 667	1 000,00	6 666 667	23 000	6 689 667
Жилищные облигации с ипотечным покрытием класса "Б"	28 декабря 2046 г.	3%	3 333 333	1 000,00	3 333 333	3 833	3 337 166
Жилищные облигации с ипотечным покрытием класса "В"	28 декабря 2046 г.	переменная ставка	1 111 172	1 000,00	1 111 172	-	1 111 172
Итого облигации выпущенные					11 111 172	26 833	11 138 005

15 Кредиты полученные

	2015 год	2014 год
Долгосрочные кредиты	139 173	202 744
Проценты по долгосрочным кредитам	267	3 128
Итого	139 440	205 872

Движение по кредитам полученным

	2015 год	2014 год
Остаток на начало года	202 744	-
Долгосрочные кредиты	202 744	-
Итого	202 744	-

Движение кредитов за год

Получено кредитов	6 016	202 744
Погашено кредитов	(69 587)	-
Итого	(63 571)	202 744

Остаток на конец года

Долгосрочные кредиты	139 173	202 744
Итого	139 173	202 744

Движение процентов к оплате по кредитам полученным

	2015 год	2014 год
Остаток на начало года	3 128	-
Начислено за период	39 028	3 128
Выплачено за период	(41 889)	-
Остаток на конец года	267	3 128

Заемные средства предоставлены ПАО «Сбербанк» в виде долгосрочных кредитов.

Рейтинг кредитоспособности банка СБЕРБАНК РОССИИ от аккредитованных рейтинговых агентств (по состоянию на 15 Апреля 2016 г.):

Агентство	Долгосрочный международный	Краткосрочный	Национальный	Прогноз
Moody's	Ba2 (Сравнительно небольшая уязвимость)		Aa1.ru (Высокая кредитоспособность)	на контроле
Fitch	BBB- (Хорошая кредитоспособность)	F3 (Приемлемый уровень краткосрочной кредитоспособности)	AAA(rus) (Наивысший уровень кредитоспособности)	негативный

За прошедший месяц рейтинги рейтинговых агентств не менялись.



16 Прочие краткосрочные обязательства

2014 год

Задолженность перед поставщиками услуг	803	5 221
Итого прочих обязательств	803	5 221

17 Уставный капитал

Уставный капитал Компании в размере 100% составляет 10 000 (десять тысяч) рублей и состоит из номинальной стоимости долей участников Компании.

На 31.12.2015	Номинальная стоимость, руб.	Доля участия, %	Балансовая стоимость, руб.
Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования «Платформа 1»	5 000	50	5000
Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования «Платформа 2»	5 000	50	5000
Итого	10 000	100	10 000

Собственный капитал

В соответствии с российским законодательством, участники в обществах с ограниченной ответственностью могут выходить из общества в любой момент. В этом случае компания обязана выплатить стоимость их доли в чистых активах компании, определенной на основе регламентированной бухгалтерской отчетности того года, в котором произошел выход участника из общества. Выплата доли происходит в форме наличных денежных средств, или, по согласию с участниками, в виде передачи части активов, не позднее шести месяцев с момента выхода участника из Общества. Взносы участников общества с ограниченной ответственностью зачастую классифицируются как обязательства. Руководство рассмотрело вопрос о классификации данных обязательств Компании и сделало вывод, что взносы участников должны быть классифицированы, как собственный капитал. Это связано с небольшим количеством участников и характером их вкладов (долгосрочные инвестиции от материнской компании), это означает, что ни один участник не выйдет из капитала Компании без последующей его ликвидации. Таким образом, трактовка собственного капитала соответствует параграфу 16C IAS32.



18 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.

19 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.

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

	2015 год	2014 год	2013 год
Дебиторская задолженность	795	768	-
Кредиторская задолженность	5	27	-

Расходы по связанным сторонам за отчетные годы следующие:

	2015 год	2014 год
Административные расходы	28 077	2 182
Расходы на покупку закладных	-	11 540 385

20 Вознаграждения управленческому персоналу

Ключевой управленческий персонал не предусмотрен уставом Компании.

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

21 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.



21 Управление финансовыми рисками (продолжение)

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.
- 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) залладных.

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

Кредитный риск по залладным, входящим в состав ипотечного покрытия

Данный риск связан с потенциальной неспособностью или нежеланием заемщиков выполнять свои обязанности по обеспеченным ипотекой обязательствам, удостоверенным залладными, входящими в состав ипотечного покрытия облигаций. Нисполнение обязательств по залладным 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 созасмпиков 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 залладными, Компания как заллодержатель несет риск неполного удовлетворения своих требований по залладным.

Кредитный риск

Кредитный риск определен как вероятность убытков из-за неспособности другого участника операции с данным финансовым инструментом выполнить условия договора. Цель управления



21 Управление финансовыми рисками (продолжение)

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.

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.



28

21 Управление финансовыми рисками (продолжение)

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 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 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.



21 Управление финансовыми рисками (продолжение)

на 31.12.2015

Активы	До востреб. (1 месяц)	До 1 года	От 1 года до 5 лет	Свыше 5 лет	Итого
Денежные средства и их эквиваленты	232 672	-	-	27	232 699
Закладные	166 231	555 768	805 997	6 975 847	8 503 843
Прочие активы	10 421	3 945	-	-	14 366
Итого активы	409 324	559 713	805 997	6 975 874	8 750 908
Обязательства					
Облигации выпущенные	4 366	688 204	805 997	7 184 671	8 683 239
Кредиты банков	267	-	-	139 173	139 440
Прочие обязательства	798	5	-	-	803
Итого обязательства	5 431	688 209	805 997	7 323 844	8 823 481
Чистая позиция	403 893	(128 496)	-	(347 970)	(72 573)

на 31.12.2014

Активы	До востреб. (1 месяц)	До 1 года	От 1 года до 5 лет	Свыше 5 лет	Итого
Денежные средства и их эквиваленты	847 068	-	-	-	847 068
Закладные	180 718	539 097	1 084 543	8 490 722	10 295 080
Прочие активы	10 056	4 269	-	-	14 325
Итого активы	1 037 842	543 366	1 084 543	8 490 722	11 156 473
Обязательства					
Облигации выпущенные	26 834	690 692	1 084 543	9 335 937	11 138 005
Кредиты банков	3 128	-	-	202 744	205 872
Прочие обязательства	4 756	466	-	-	5 221
Итого обязательства	34 718	691 158	1 084 543	9 538 680	11 349 099
Чистая позиция	1 003 124	(147 792)	-	(1 047 958)	(192 626)



22 Оценка справедливой стоимости финансовых активов и обязательств

Справедливая стоимость финансовых активов Компании, представленных ипотечными закладными, не может быть надежно определена в связи с тем, что не представляется возможным произвести надежную оценку ожидаемых денежных потоков и срока обращения закладных ввиду наличия у заемщиков права досрочного погашения ипотечных кредитов и наличия у originатора права обратного выкупа закладных.

Справедливая стоимость финансовых обязательств Компании, представленных выпущенными облигациями, не может быть надежно определена в связи с тем, что не представляется возможным произвести надежную оценку ожидаемых денежных потоков и срока обращения облигаций ввиду наличия у Компании права досрочного погашения облигаций, которым Компания обычно пользуется при обратном выкупе закладных originатором и досрочном погашении закладных заемщиками.

23 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 на общую сумму 15 082 685 тыс. рублей по состоянию на 31.12.2015 г. (по состоянию на 31.12.2014 - 18 826 896 тыс. рублей).

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

24 События, произошедшие после отчетной даты

В течение периода с 01 января 2016 года по 28 апреля 2016 года дивиденды по результатам финансового года, закончившегося 31 декабря 2015 года, не начислялись и не выплачивались.

События после отчетной даты, подлежащие отражению в отчетности отсутствуют.

24 марта 2016 года Компанией были осуществлены выплаты по следующим классам облигаций:

Класс «А» номинальная стоимость - 323 333 тыс.руб.

Класс «А» купонный доход - 113 200 тыс.руб.

Класс «Б» номинальная стоимость - 161 667 тыс.руб.



24 События, произошедшие после отчетной даты (продолжение)

Класс «Б» купонный доход - 18 867 тыс.руб.

Класс «В» купонный доход - 51 970 тыс.руб.

Финансовая отчетность была одобрена к выпуску 28 апреля 2016 года.


Качалина Татьяна Валентиновна

Генеральный директор ООО «Тревеч-
Управление», управляющей организацией ООО
«Ипотечный агент СБ - 2014»

Прилагаемые примечания 1-24 являются неотъемлемой частью настоящей финансовой отчетности.

