

## ПОЯСНЕНИЯ

к Бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за период с 29 Апреля по 31 Декабря 2014 г.

### 1. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ДЕЯТЕЛЬНОСТИ КОМПАНИИ

Закрытое акционерное общество "Ипотечный агент ХМБ-2" (в дальнейшем именуемое также как Общество или Ипотечный агент) зарегистрировано в Инспекции Федеральной налоговой службы № 46 г. Москвы 03.10.2012 г. (Основной государственный регистрационный номер – 1147746477603 код ОКПО 29462721. Обществу присвоен идентификационный номер налогоплательщика 7743925351/774301001. Юридический адрес Общества: Российская Федерация, 125171, г. Москва, Ленинградское шоссе, д. 16А, строение 1, этаж 8.

Общество является ипотечным агентом на основании Федерального Закона от 11.11.03 г. № 152-ФЗ "Об ипотечных ценных бумагах" (далее - Федеральный Закон "Об ипотечных ценных бумагах").

В соответствии с Федеральным законом "Об ипотечных ценных бумагах" ипотечный агент, как специализированная коммерческая организация, не может иметь штат сотрудников.

Высшим органом управления Общества является Общее собрание акционеров.  
Единоличным исполнительным органом Общества является ООО "ТМФ РУС".

В соответствии с Федеральным Законом "Об ипотечных ценных бумагах" ведение бухгалтерского учета передано специализированной организации ООО "РМА Сервис".

В соответствии с Уставом предметом деятельности ЗАО "ИА ХМБ-2" является 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.

ЗАО "ИА ХМБ-2" не вправе заключать возмездные договоры с физическими лицами и осуществлять виды предпринимательской деятельности, не предусмотренные Федеральным Законом «Об ипотечных ценных бумагах».

Доходы в виде имущества, включая денежные средства, и (или) имущественные права, которые получены Ипотечным агентом, будут предназначены в основном для:

- оплаты процентов по выпущенным облигациям с ипотечным покрытием владельцам или номинальным держателям данных облигаций,
- погашения, в т.ч. 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 Ипотечный агент выполняет следующие виды хозяйственных операций:

- приобретение Портфеля закладных и прав требований у ПАО «Ханты-Мансийский банк Открытие» (бывшего Ханты-Мансийский банк Открытое Акционерное Общество);



- 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) получение страхового возмещения при наступлении страхового случая по Договору страхования;

Обеспечения, полученные при покупке закладных, подлежат учету за балансом. Запись по забалансовому счету на сумму полученного обеспечения исполнения обязательств производится в соответствии с условиями договора купли-продажи закладных между Обществом и ипотечным банком. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения должником обеспеченного залогом обязательства на заложенное имущество может быть обращено взыскание для удовлетворения требований Общества. Вырученные денежные средства будут включаться в состав ипотечного покрытия.

- досрочное погашение облигаций;  
Расчет суммы частичного досрочного погашения производится расчетным агентом (определяется в соответствии с договором о расчетном агенте). Сумма частичного досрочного погашения облигаций уменьшает сумму номинальной стоимости, подлежащей погашению в последующие платежные периоды. Уменьшение номинальной стоимости отражается в бухгалтерском балансе путем уменьшения долгосрочной кредиторской задолженности.
- 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.

## 2. УСТАВНЫЙ КАПИТАЛ

Уставный капитал Общества составляет 10 000 рублей и разделен на 100 обыкновенных именных акций с номинальной стоимостью 100 рублей каждая. Учредителю I, Штихтинг КХМБ-1 (Stichting КНМБ-1) фонду, учрежденному в соответствии с законодательством королевства Нидерландов (регистрационный номер 55975232), принадлежат 50 акций обыкновенных. Учредителю II, Штихтинг КХМБ-2 (Stichting КНМБ-2) фонду, учрежденному в соответствии с законодательством королевства Нидерландов (регистрационный номер 55975674), принадлежат 50 акций обыкновенных. Все акции оплачены в денежной форме.

## 3. КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ

В связи с тем, что уставная деятельность Общества не связана с производственным процессом и оказанием услуг, а также осуществлением торговой деятельности, доходы по финансовым вложениям в рамках уставной деятельности признаются в учете Общества прочими поступлениями с учетом требований п.4 Положения по бухгалтерскому учету "Доходы организации" ПБУ 9/99 (далее – ПБУ 9/99) и п.34 Положения по бухгалтерскому учету "Учет финансовых вложений" ПБУ 19/02 (далее – ПБУ 19/02).



Приобретаемые закладные (портфель закладных) являются именными ценными бумагами (п.2 ст.13 Федерального Закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» №102-ФЗ) и включаются в состав долгосрочных финансовых вложений.

Финансовые вложения, принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью финансовых вложений, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат Общества на их приобретение (за исключением налога на добавленную стоимость (далее – «НДС») и других возмещаемых налогов).

В случае, если Общество не будет иметь права на вычет или возмещение НДС и других налогов по указанным затратам, то такой НДС и налоги при приобретении финансовых вложений включаются в первоначальную стоимость финансовых вложений Общества.

Фактическими затратами на приобретение закладных признается сумма, уплаченная по договору продавцу закладных, состоящая из суммы основного долга (ссудной задолженности) по закладной и суммы процентов по ипотечному кредиту в соответствии с договором купли-продажи закладных.

Под номинальной стоимостью закладной понимается стоимость равная сумме обеспеченного ипотекой основного обязательства по договору займа, возникшего в момент предоставления денежных средств заемщику.

При приобретении финансовых вложений за счет заемных средств расходы по полученным кредитам или займам признаются прочими расходами в том отчетном периоде, в котором приняты к учету ценные бумаги (закладные).

Стоимость финансовых вложений при их выбытии определяется по балансовой стоимости каждой единицы финансовых вложений.

Доход от выбытия закладных признается при их частичном погашении, и сумма активов уменьшается на сумму частично погашенной задолженности.

Аннуитетным платежом является платеж, включающий в себя сумму денежных средств, направленную на погашение ссудной задолженности (основной суммы долга) по закладной и сумму процентов.

Суммы (аннуитетные платежи), поступающие в погашение долговых ценных бумаг (закладных), по условиям которых производится частичное погашение долга, в части погашения основной суммы долга по закладной и сумме начисленного процентного дохода, ранее уплаченного обществом продавцу ценной бумаги, отражаются в учете Ипотечного агента в составе прочих доходов.

Одновременно, первоначальная стоимость закладной подлежит уменьшению по мере частичного погашения для обеспечения сопоставимости стоимости финансового вложения с величиной экономических выгод, ожидаемых к получению от данного вложения. При этом сумма частичного погашения в части оплаченного долга подлежит включению в состав прочих расходов.

Указанный порядок учета закладных отражает экономическую суть проводимых операций. При получении аннуитетного платежа кредиторская задолженность не возникает, а уменьшается сумма требования по закладной. Таким образом, полученные аннуитетные платежи в части, относящейся к погашению задолженности по закладной, частично уменьшают сумму задолженности по закладной. При этом отражаются доходы и расходы, возникающие в результате частичного выбытия финансовых вложений.



Признание дохода по процентам, причитающимся по закладным, производится ежемесячно.

Эмиссия выпуска облигаций с ипотечным покрытием рассматривается как способ привлечения заемных средств путем выпуска и продажи облигаций (ст.816 ГК РФ) и включается в состав долгосрочных займов Общества.

Выпущенные облигации с ипотечным покрытием отражаются в бухгалтерском учете по номинальной стоимости как кредиторская задолженность с учетом причитающихся к оплате на конец отчетного периода процентов.

Поскольку эмиссия облигаций осуществляется в целях привлечения заемного капитала, то операции, связанные с их движением отражаются в бухгалтерском учете в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расходов по кредитам и займам» ПБУ 15/2008 (далее - ПБУ 15/2008).

Для обобщения информации о доходах и расходах в рамках уставной деятельности Общества Рабочим планом счетов предусмотрен счет 91 "Прочие доходы и расходы" с соответствующими субсчетами. Аналитический учет по счету 91 организован по каждому виду прочих доходов и расходов таким образом, чтобы обеспечить возможность выявления финансового результата по каждой операции.

Общество имеет право создавать следующие виды резервов, в соответствии с законодательством Российской Федерации и видом осуществляемой деятельности:

#### **Резервы предстоящих расходов и платежей.**

Обществом принято решение не создавать резервы предстоящих расходов и платежей в связи с тем, что перечень расходов Общества с течением времени не меняется, все расходы строго лимитированы в эмиссионных документах и учтены в расчетах по частичному досрочному погашению облигаций. В связи с этим, Обществом не ожидается значительных колебаний сумм расходов в течение года.

#### **Резерв под обесценение финансовых вложений**

Общий объем портфеля закладных Общества на 31 декабря 2014 составил 3 966 штук.

По состоянию на 31 декабря 2014 на балансе Общества нет закладных с задержкой уплаты аннуитетных платежей более 90 дней.

Согласно п. 37 ПБУ 19/02 «Учет финансовых вложений» (далее – «ПБУ 19/02»), если у организации имеются финансовые вложения, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, но демонстрируется устойчивое существенное снижение их стоимости, то должен быть создан резерв под обесценение финансовых вложений.

Устойчивое снижение стоимости финансовых вложений характеризуется одновременным наличием следующих условий:



- на отчетную дату и на предыдущую отчетную дату учетная стоимость существенно выше их расчетной стоимости;
- в течение отчетного года расчетная стоимость финансовых вложений существенно изменялась исключительно в направлении ее уменьшения;
- на отчетную дату отсутствуют свидетельства того, что в будущем возможно существенное повышение расчетной стоимости данных финансовых вложений.

При возникновении задержек в платежах по кредитам, Общество 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 кредитам не обязательно влечет за собой обесценение закладных, т.к. они по-прежнему обеспечены предметом залога и получение убытков от реализации предмета залога в случае существенных просрочек платежей крайне маловероятно.

В связи с этим Общество делает вывод, что не выполняется первое из трех условий устойчивого снижения стоимости финансовых вложений, предусмотренное п. 37 ПБУ 19/02. В связи с этим было принято решение не создавать резерв под обесценение финансовых вложений по состоянию на 31 декабря 2014 г.

### **Резерв по сомнительным долгам**

Согласно п. 70 Положения по ведению бухгалтерского учета и отчетности в Российской Федерации, утвержденного приказом Министерства Финансов Российской Федерации от 29 июля 1998 года №34Н (в ред. Приказа Минфина РФ от 24.12.2010 N 186н), организация создает резерв сомнительных долгов в случае признания дебиторской задолженности сомнительной с отнесением сумм резервов на финансовые результаты организации.

Сомнительной считается дебиторская задолженность организации, которая не погашена или с высокой степенью вероятности не будет погашена в сроки, установленные договором, и не обеспечена соответствующими гарантиями.

На 31 декабря 2014 сомнительная дебиторская задолженность у Общества отсутствует. Общество не создает резерв по сомнительным долгам по состоянию на 31 декабря 2014г.

Обществом определен порядок расчета краткосрочных вложений. Он заключается в следующем: к краткосрочным финансовым вложениям относятся плановые платежи по основному долгу по закладным исходя из графиков погашения по кредитным договорам на следующий за отчетным год. Данную информацию предоставляет Обществу Сервисный Агент по обслуживанию закладных.

Общество сочло возможным отразить в Бухгалтерской отчетности, в краткосрочных обязательствах сумму по облигациям, подлежащую к погашению в следующем за отчетным году. Данная сумма будет равна плановой сумме поступлений по закладным. Расчет произведен исходя из Эмиссионной документации Ипотечного Агента. В основу взято Решения о выпуске облигаций,



пункт «Порядок распределения поступлений по основному долгу», из которого следует, что если не брать в расчет дефолтные и досрочные погашения, то вся сумма поступлений по основному долгу по закладным подлежит к выплате части номинала по облигациям.

#### **4. ПОРЯДОК БУХГАЛТЕРСКОГО УЧЕТА ЗАКЛАДНЫХ.**

В связи с тем, что в ПБУ 19/02 отсутствует понятие частичного погашения финансовых вложений, то согласно п.7 ПБУ 1/2008 в случае, если по конкретному вопросу в нормативных правовых актах не установлены способы ведения бухгалтерского учета, то при формировании учетной политики осуществляется разработка организацией соответствующего способа, исходя из положений по бухгалтерскому учету, а также Международных стандартов финансовой отчетности (МСФО). Так, согласно МСФО 39, финансовые активы подлежат классификации в одну из следующих категорий: «оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период», «займы и дебиторская задолженность», «удерживаемые до срока погашения» или «имеющиеся в наличии для продажи». По данным активам при их частичном погашении сумма активов уменьшается на сумму частично погашенной задолженности.

Для целей настоящей учетной политики аннуитетным платежом является платеж, включающий в себя сумму денежных средств, направленную на погашение ссудной задолженности (основной суммы долга) по закладной и сумму процентов

#### **5. БУХГАЛТЕРСКАЯ ОТЧЕТНОСТЬ**

Бухгалтерская отчетность Общества сформирована, исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, предусмотренных Федеральным Законом «О бухгалтерском учете» от 06.12.2011 г. № 402-ФЗ, Положением по бухгалтерскому учету «Бухгалтерская отчетность организации» ПБУ 4/99 (далее – ПБУ 4/99) и другими соответствующими нормативными актами.

*Форма 1 «Бухгалтерский баланс» на 31.12.2014 содержит следующие показатели:*

##### Активы баланса

По строке 1170 «Финансовые вложения» отражена стоимость закладных в размере 6 421 365 тыс. рублей, которые были приобретены у Публичного акционерного общества «Ханты-Мансийский банк Открытие». Данная сумма отражает стоимость не погашенных (не реализованных) закладных, по которым продолжают поступать частичные плановые и досрочные суммы погашения задолженности до момента реализации (полного погашения) сроком погашения более 12 месяцев.

Долговые финансовые вложения рассчитаны с учетом планируемых платежей на 2015г. на основании предоставленной информации Сервисного агента (ПАО «Ханты-Мансийский банк Открытие») в виде официального письма на 31.12.2014г., в размере 357 751 тыс. рублей (отражено в краткосрочных финансовых вложениях, по строке 12401).

По строке **1230** «Дебиторская задолженность» по состоянию на 31 декабря 2014 года отражена сумма 10 686 тыс. рублей;

в том числе:

- Авансы выданные поставщикам (строка **12301**) по состоянию на 31 декабря 2014 в размере 1 524 тыс. рублей. По результатам проведенной инвентаризации просроченной дебиторской задолженности не выявлено.

Наименование контрагента	Сумма, тыс. рублей на 31.12.2014 г.
Интерфакс, ЗАО	3
НКО ЗАО НРД	1 521
<b>Итого</b>	<b>1 524</b>

- Задолженность по процентам по состоянию на 31.12.2014 г. в размере 9 156 тыс. рублей. Данная сумма состоит из начисленных процентов к получению по закладным, которые были приобретены у ПАО «Ханты-Мансийский банк Открытие»

- сумма начисленной задолженности ПАО «Ханты-Мансийский банк Открытие» перед Обществом в размере 6 тыс. рублей.

По строке **1240** «Финансовые вложения» по состоянию на 31.12.2014 г. отражена стоимость закладных в размере 357 751 тыс. рублей, которые были приобретены у ПАО «Ханты-Мансийский банк Открытие», срок погашения которых менее 12 месяцев.

Плановые платежи по основному долгу по финансовым вложениям на 2015г. составляют 357 751 тыс. рублей. Данные предоставлены Сервисным агентом (ПАО «Ханты-Мансийский банк Открытие»), в т. ч. официальное письмо.

По строке **1250** «Денежные средства и денежные эквиваленты» по состоянию на 31.12.2014 г. отражена сумма остатка на расчетных счетах денежных средств в размере 873 003 тыс. рублей.

в том числе:	Сумма, тыс. рублей на 31.12.2014
Расчетные счета в т.ч.	
<i>ипотечный в АО «МСП Банк»</i>	490 759
<i>расчетный в АО «МСП Банк»</i>	264 631
<i>счет сбора платежей в Ф-Л ЗС ПАО "ХАНТЫ-МАНСИЙСКИЙ БАНК ОТКРЫТИЕ" Г ХАНТЫ-МАНСИЙСК</i>	113 844
<i>расчетный в Ф-Л МСК ПАО "ХАНТЫ-МАНСИЙСКИЙ БАНК ОТКРЫТИЕ" Г МОСКВА</i>	3 769

#### Пассивы баланса

По строке **1310** «Уставный капитал»

Уставный капитал Общества в сумме 10 000 рублей.



По строке **1370** «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)» по состоянию на 31.12.2014 г. отражена нераспределенная прибыль Общества в размере 87 320 тыс. рублей.

По строке **1410** «Заемные средства» по состоянию на 31.12.2014 г. отражена сумма 7 180 675 тыс. рублей, которая включает в себя:

- сумму долга по реализованным облигациям в сумме 7 180 675 тыс. рублей

Вид займа	Количество облигаций, шт	Номинальная стоимость 1 облигации, руб.	Общая стоимость облигаций, тыс. руб	Срок погашения облигаций
Облигации класса А	4 392 000	1 000, 00	4 392 000	01 июля 2047
Облигации класса Б	2 196 000	1 000, 00	2 196 000	01 июля 2047

Из Общей стоимости облигаций класса А и Б (6 588 000 тыс. рублей) вычтена часть, подлежащая погашению в следующем 2015 году (357 751 тыс. рублей). Данная сумма отражена по строке 15 102 «Долгосрочные займы». Таким образом, долгосрочной частью облигаций класса А и Б, к отражению в сумме по строке 14101 будет сумма 6 230 249 тыс. рублей. И, полностью сумма общей стоимости облигаций по классу В и премией по классу В (см. таблицу):

Вид займа	Количество облигаций, шт	Номинальная стоимость 1 облигации, руб.	Общая стоимость облигаций, тыс. руб	Срок погашения облигаций
Облигации класса В	732 000	1 000,00	732 000	01 июля 2047
Премия по облигациям класса В			218 426	01 июля 2047

По строке **1510** «Заемные средства» отражена сумма в размере 386 804 тыс. рублей, в том числе:

- начисленным, но не выплаченным купонным доходом по выпущенным облигациям, в сумме 29 053 тыс. рублей. Данный купонный доход будет выплачен в первом отчетном периоде.

Облигации	Ставка купона, %	Сумма купона, тыс. рублей	Дата выплаты следующей купонного дохода
Класса А	9	24 903	27 февраля 2015
Класса Б	3	4 150	27 февраля 2015

- расчетной суммы части стоимости облигаций класса А и Б, подлежащей погашению в следующем 2015 году 357 751 тыс. рублей (строка 15102).

По строке **1520** «Кредиторская задолженность» по состоянию на 31.12.2014 г. отражена сумма



7 996 тыс. рублей, включающая в себя:

- задолженность в отношении поставщиков услуг, в том числе:

Наименование контрагента	Сумма, тыс. рублей на 31.12.2014 г.
ЗАО "ДК РЕГИОН"	743
ЗАО «Компьютершер Регистратор»	34
ОАО «АИЖК»	69
ООО "Интерком-Аудит БКР"	130
ООО "РМА СЕРВИС"	172
ООО "ТМФ РУС"	229
ООО «ВЭБ КАПИТАЛ»	6 588

- задолженность Общества страховой компании в размере 31 тыс. рублей.

**Форма 2 «Отчет о финансовых результатах» содержит следующие показатели:**

По строке 2320 «Проценты к получению» по состоянию за период с 29 апреля 2014 г. по 31 декабря 2014 г. отражена сумма доходов 131 311 тыс. рублей, которая была получена в результате - поступления начисленного процентного дохода в составе аннуитетных платежей в погашение начисленной дебиторской задолженности по закладным – 127 287 тыс. рублей  
- и в результате поступления банковских процентов на остаток денежных средств по счетам - 4 024 тыс. рублей.

Строка 2320 Отчета о финансовых результатах	Сумма, тыс. рублей за период с 29.04.2014 по 31.12.2014 год
Проценты к получению	131 311

По строке 2330 «Проценты к уплате» отражены суммы расходов:

Строка 2330 Отчета о финансовых результатах	Сумма, тыс. рублей за период с 29.04.2014 по 31.12.2014 год
Проценты за пользование долгосрочным кредитом	227
Проценты (купоны) по облигациям	29 053
Итого (строка 2330 Отчета о финансовых результатах)	29 280

По строке 2340 «Прочие доходы» отражены суммы доходов:

Строка 2340 Отчета о финансовых результатах	Сумма, тыс. рублей за период с 29.04.2014 по 31.12.2014 год
Доходы от полного и частичного погашения и реализации долговых ценных бумаг (закладных)	297 831
Начисление пени по закладным	27
Признание дохода по премии с облигаций	442



По строке **2350 «Прочие расходы»** за период с 29 апреля 2014 г. по 31 декабря 2014 года отражены расходы в сумме 313 011 тыс. рублей, в том числе:

<b>Строка 2350 Отчета о финансовых результатах</b>	<b>Сумма, тыс. рублей за период с 29.04.2014 по 31.12.2014 г.</b>
Расходы, понесенные в результате полного погашения и реализации долговых ценных бумаг (закладных)	297 831
Расходы на бухгалтерские услуги	742
Госпошлины	660
Комиссия ММВБ за размещение облигаций	824
Раскрытие информации в ленте новостей	13
Расходы на услуги банков	19
Расходы на услуги биржи	962
Расходы на аудит	270
Расходы на услуги по ведению реестра закладных	59
Услуги по изготовлению электронных ключей	4
Расходы на услуги Резервного Сервисного агента	69
Услуги по хранению сертификата и учету ценных бумаг	2 281
Расходы на управленческие услуги	1 398
Услуги Андеррайтера	6 588
Услуги Специализированного депозитария	1 291
Итого (строка 2350 Отчета о финансовых результатах)	313 011

В строке 2300 «Прибыль (убыток) до налогообложения» по состоянию за период с 29.04.2014 по 31.12.2014 г.

<b>Строка 2300 Отчета о финансовых результатах</b>	<b>Сумма, тыс. рублей за период с 29.04.2014 по 31.12.2014 г.</b>
Прибыль (убыток) до налогообложения	87 320
Итого (строка 2300 Отчета о финансовых результатах)	87 320

В соответствии с Налоговым кодексом РФ (статья 251 пункт 1 подпункт 29) доходы в виде имущества, включая денежные средства и (или) имущественные права, которые получены Ипотечным агентом в связи с осуществлением его уставной деятельности, не облагаются налогом на прибыль. В результате сумма в строке 2400 «Чистая прибыль (убыток)» равна сумме, отраженной в строке 2300.

В соответствии с п. 25 ПБУ 18/02 Общество раскрывает следующие показатели:

- Условный расход по налогу на прибыль за период с 29.04.2014 по 31.12.2014 года составляет 17 464 тыс. рублей.

- Постоянные налоговые активы отражены по строке 2421 «Постоянные налоговые обязательства (активы)» и за период с 29.04.2014 по 31.12.2014 составляют 17 464 тыс. рублей.

## **6. ОПЕРАЦИИ СО СВЯЗАННЫМИ СТОРОНАМИ**



На счетах Общества отражена следующая кредиторская задолженность по операциям с аффилированными лицами:

Наименование контрагента	Сумма, тыс. рублей
ООО "РМА СЕРВИС"	172
ООО "ТМФ РУС"	229

Данная задолженность отражена в сумме по строке **1520** Бухгалтерского баланса «Кредиторская задолженность».

ООО «ТМФ РУС» является единоличным исполнительным органом Общества на основании договора с Обществом о передаче полномочий единоличного исполнительного органа Общества от 26 мая 2014 года.

Общая сумма услуг ООО «ТМФ РУС», оказанных Обществу за период с 29.04.2014 по 31.12.2014 года, составила 1 398 тыс. рублей. Данные услуги отражены в сумме по строке 2350 «Прочие расходы» Отчета о финансовых результатах.

ООО «РМА Сервис» является специализированной организацией по оказанию услуг ведения бухгалтерского и налогового учета, а также иных административных услуг на основании договора с Обществом об оказании услуг по ведению бухгалтерского учета и административных услуг от 26 мая 2014 года. ООО «РМА Сервис» принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество, и является аффилированным лицом в соответствии со ст. 4 Закона РСФСР от 22.03.1991 № 948-1 (в ред. от 26.07.2006) «О конкуренции и ограничении монополистической деятельности на товарных рынках».

Общая сумма услуг ООО «РМА Сервис», оказанных Обществу за период с 29.04.2014 по 31.12.2014 года, составила 742 тыс. рублей. Данные услуги отражены в сумме по строке 2350 «Прочие расходы» Отчета о финансовых результатах.

Фонд Штихтинг КХМБ-1 (Stichting KNMB-1), учрежденный в соответствии с законодательством королевства Нидерландов (регистрационный номер 55975232), За период с 29.04.2014 по 31.12.2014 года между Обществом и Фондом Штихтинг КХМБ-1 (Stichting KNMB-1) операций не осуществлялось.

Фонд Штихтинг КХМБ-2 (Stichting KNMB-2), учрежденный в соответствии с законодательством королевства Нидерландов (регистрационный номер 55975674), За период с 29.04.2014 по 31.12.2014 года между Обществом и Фондом Штихтинг КХМБ-1 (Stichting KNMB-1) операций не осуществлялось.

## **7. ПРИБЫЛЬ НА АКЦИЮ**

Базовая прибыль за 2014 год составляет 87 320 тыс. рублей. Базовая прибыль на акцию составляет 873 тыс. рублей на акцию.

Общество не имеет конвертируемых ценных бумаг или договоров купли-продажи обыкновенных акций по цене ниже их рыночной стоимости. В связи с этим показатель разведенной прибыли на акцию не приводится.

## **8. ИНФОРМАЦИЯ О ПОЛУЧЕННЫХ ГАРАНТИЯХ В ОБЕСПЕЧЕНИЕ ВЫПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ И ПЛАТЕЖЕЙ**



Обеспечения, полученные при покупке закладных, подлежат учету за балансом. Запись по забалансовому счету на сумму полученного обеспечения исполнения обязательств производится в соответствии с условиями договора купли-продажи закладных между Обществом и ипотечным банком. Полученные обеспечения не подлежат переоценке. По состоянию на 31.12.2014г. полученные обеспечения составляют 14 761 898 тыс. руб.

Справедливая стоимость полученных обеспечений по состоянию на 31.12.2014 не изменилась.

В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения должником обеспеченного залогом обязательства на заложенное имущество может быть обращено взыскание для удовлетворения требований Общества.

## **9. ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЕСПЕЧЕНИЯХ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ И ПЛАТЕЖАХ ВЫДАННЫХ**

Согласно Справке о размере ипотечного покрытия на 31.12.2014 г., размер ипотечного покрытия облигаций Общества составляет 14 597 761 тыс. рублей

## **10. ПОТЕНЦИАЛЬНЫЕ ФИНАНСОВЫЕ РИСКИ**

Политика Общества в области управления рисками предполагает постоянный мониторинг конъюнктуры и областей возникновения потенциальных рисков, а также выполнение комплекса превентивных мер (в том числе контрольных), направленных на предупреждение и минимизацию последствий негативного влияния рисков на деятельность Общества.

Кредитный риск по закладным, приобретаемым Обществом.

Данный риск связан с потенциальной неспособностью или нежеланием заемщиков выполнять свои обязанности по обеспеченным Ипотечкой обязательствам, удостоверенным Закладными, входящими в состав Ипотечного покрытия Облигаций класса «А», «Б». Неисполнение обязательств (дефолт) по Закладным может быть вызван как снижением доходов заемщиков, так и увеличением их расходов. При этом следует отметить, что ухудшение финансового состояния заемщиков может быть вызвано как внутренними факторами (снижение заработной платы заемщиков и др.), так и внешними факторами (общее ухудшение макроэкономической ситуации в стране, снижение темпов роста экономики, увеличение инфляции, рост безработицы и др.). Текущие данные по просрочкам платежей по Закладным.

Возможное снижение реальных доходов населения может оказать влияние на платежеспособность заемщиков, а именно, на способности выполнять свои обязательства по ипотечным кредитам (займам). Тем не менее, в настоящий момент Общество оценивает этот риск как маловероятный.

Подверженность Общества кредитному риску минимальна, так как путем заключения договоров страхования заемщики страхуют свою жизнь и здоровье от риска причинения вреда в результате несчастного случая и/или болезни (заболевания), а также предмет ипотеки от риска утраты и/или повреждения. Выгодоприобретателем по таким договорам выступает Общество. Страховая сумма на каждый период страхования по каждому договору превышает остаток основного долга по закладной не менее, чем на 10 (десять) процентов.

Финансовые и рыночные риски.

Общество не производит никаких видов продукции и не оказывает никаких услуг на внешнем или внутреннем рынках, соответственно, не несет рисков какого-либо изменения цен в связи с этим.

Валютное регулирование в Российской Федерации осуществляется на основании Федерального закона от 10 декабря 2003 года №173-ФЗ «О валютном регулировании и валютном контроле».



Закон о валютном регулировании не содержит ухудшающих положение Общества положений. Изменение валютного регулирования зависит от состояния внешнего и внутреннего валютных рынков, ситуация на которых позволяет оценить риск изменения валютного регулирования как незначительный. Специфика деятельности и правового положения Общества, а также отсутствие у Общества обязательств в иностранной валюте, позволяют оценивать риски, связанные с изменением валютного регулирования, как крайне незначительные.

Общество не осуществляет деятельности на внешнем рынке.

Одним из основных видов деятельности Общества является выпуск облигаций, обеспеченных залогом.

Все процентные ставки купонов по Облигациям будут равны размеру первого купона по Облигациям, определенному в соответствии с Решением о выпуске Облигаций, и будут фиксированными на весь срок обращения Облигаций. Ставка по ипотечному кредиту, залогом по которому входит в состав ипотечного покрытия, является фиксированной. Соответственно, Общество не несет на себе существенных рисков, связанных с изменением процентных ставок. Хеджирование рисков Обществом не производится.

## 11. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

События после отчетной даты отсутствуют.

Подпись: \_\_\_\_\_

Ф.И.О.: У.Т.Головенко

Должность: Генеральный директор ООО "ТМФ РУС",  
управляющей организации Общества на  
основании Договора о передаче полномочий  
единого исполнительного органа от 26 мая  
2014 года



24 Марта 2015г.