

Аудиторское заключение
о бухгалтерской (финансовой) отчетности
АО «Ипотечный агент ВТБ 2014»
за 2015 год

Март 2016 г.

**Аудиторское заключение о бухгалтерской (финансовой) отчетности
АО «Ипотечный агент ВТБ 2014»**

Содержание	Стр.
Аудиторское заключение независимого аудитора	3
Приложения	
1. Бухгалтерская (финансовая) отчетность АО «Ипотечный агент ВТБ 2014» за 2015 год:	
Бухгалтерский баланс	5
Отчет о финансовых результатах	7
Приложения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах	8

Аудиторское заключение независимого аудитора

Акционерам АО «Ипотечный агент ВТБ 2014»

Мы провели аудит прилагаемой бухгалтерской (финансовой) отчетности АО «Ипотечный агент ВТБ 2014», которая состоит из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2015 г., отчета о финансовых результатах за 2015 год и приложений к ним.

Ответственность аудируемого лица за бухгалтерскую (финансовую) отчетность

Руководство АО «Ипотечный агент ВТБ 2014» несет ответственность за составление и достоверность указанной бухгалтерской (финансовой) отчетности в соответствии с установленными в Российской Федерации правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности и за систему внутреннего контроля, необходимую для составления бухгалтерской (финансовой) отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

Ответственность аудитора

Наша ответственность заключается в выражении мнения о достоверности данной отчетности на основе проведенного нами аудита.

Мы провели 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 бухгалтерская (финансовая) отчетность не содержит существенных искажений.

Аудит включает в себя проведение аудиторских процедур, направленных на получение аудиторских доказательств, подтверждающих числовые показатели в бухгалтерской (финансовой) отчетности и раскрытие в ней информации. Выбор аудиторских процедур является предметом суждения аудитора, которое основывается на оценке риска существенных искажений бухгалтерской (финансовой) отчетности, допущенных вследствие недобросовестных действий или ошибок. В процессе оценки данного риска аудитор рассматривает систему внутреннего контроля, обеспечивающую составление и достоверность бухгалтерской (финансовой) отчетности, с целью выбора соответствующих аудиторских процедур, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля. Аудит также включает в себя оценку надлежащего характера применяемой учетной политики и обоснованности оценочных показателей, полученных руководством, а также оценку представления бухгалтерской (финансовой) отчетности в целом.


Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства представляют достаточные и надлежащие основания для выражения нашего мнения.

Мнение

По нашему мнению, бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение АО «Ипотечный агент ВТБ 2014» по состоянию на 31 декабря 2015 г., результаты его финансово-хозяйственной деятельности и движение денежных средств за 2015 год в соответствии с установленными в Российской Федерации правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности.

Прочие сведения

Прилагаемая бухгалтерская (финансовая) отчетность не имеет своей целью представление финансового положения и результатов деятельности в соответствии с принципами или методами бухгалтерского учета, общепринятыми в странах и иных административно-территориальных образованиях, помимо Российской Федерации. Соответственно, прилагаемая бухгалтерская (финансовая) отчетность не предназначена для лиц, не знакомых с принципами, процедурами и методами бухгалтерского учета, принятыми в Российской Федерации.



С.М. Таскаев
Партнер
ООО «Эрнст энд Янг»

31 марта 2016 г.

Сведения об аудируемом лице

Наименование: АО "Ипотечный агент ВТБ 2014"
Запись внесена в Единый государственный реестр юридических лиц 17 февраля 2014 г. и присвоен государственный регистрационный номер 2157746895249.
Местонахождение: 119435, Россия, Москва, Бол. Саввинский пер., дом № 10, строение 2А.

Сведения об аудиторе

Наименование: ООО «Эрнст энд Янг»
Запись внесена в Единый государственный реестр юридических лиц 5 декабря 2002 г. и присвоен государственный регистрационный номер 1027739707203.
Местонахождение: 115035, Россия, г. Москва, Садовническая наб., д. 77, стр. 1.
ООО «Эрнст энд Янг» является членом Саморегулируемой организации аудиторов «Аудиторская Палата России» (Ассоциация) (СРО АПР). ООО «Эрнст энд Янг» включено в контрольный экземпляр реестра аудиторов и аудиторских организаций за основным регистрационным номером записи 10201017420.

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2015 г.

Организация Акционерное общество "Ипотечный агент ВТБ 2014"
Идентификационный номер налогоплательщика _____
Вид экономической деятельности Финансовое посредничество, не включенное в другие группировки
Организационно-правовая форма / форма собственности _____

Акционерное общество / Частная

Единица измерения: в тыс. рублей

Местонахождение (адрес)

119435, Москва г, Большой Саввинский переулок, дом № 10, строение 2А

Форма по ОКУД _____
Дата (число, месяц, год) _____

по ОКПО _____

ИНН _____

по
ОКВЭД _____

по ОКОПФ / ОКФС _____

по ОКЕИ _____

	Коды		
	0710001		
Д	31	12	2015
)			
	62689012		
О			
	7703704469		
Н			
	65.23		
о			
Д			
	12200	16	
С			
И	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2015 г	На 31 декабря 2014 г	На 31 декабря 2013 г
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	-	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	39 324 073	45 696 071	-
	Долговые ценные бумаги	1171	39 324 073	45 696 071	-
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	39 324 073	45 696 071	-
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	294 690	314 613	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	51 663	69 004	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	3 788 650	965 915	-
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	4 135 003	1 349 532	-
	БАЛАНС	1600	43 459 076	47 045 603	-

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2015 г	На 31 декабря 2014 г	На 31 декабря 2013 г
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	12	10	10
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	1 610 008	-	-
	Резервный капитал	1360	1	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	1 758 440	287 316	(10)
	Итого по разделу III	1300	3 368 461	287 326	-
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	39 881 494	46 000 000	-
	Облигационные займы (ОД)	1411	39 881 494	46 000 000	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	728 957	-
	Расчеты по закладным	1451	-	728 957	-
	Итого по разделу IV	1400	39 881 494	46 728 957	-
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	208 656	20 286	-
	Облигационные займы (НКД)	1511	208 656	20 286	-
	Кредиторская задолженность	1520	465	9 034	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	209 121	29 320	-
	БАЛАНС	1700	43 459 076	47 045 603	-

Генеральный
директор ООО
"Тревеч-
Управление
Управляющей
организации АО
"Ипотечный агент
ВТБ 2014"



Качалина Татьяна
Валентиновна
(расшифровка подписи)

31 марта 2016

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2015 г

Организация **Акционерное общество "Ипотечный агент ВТБ 2014"**

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности **Финансовое посредничество, не включенное в другие группировки**

Организационно-правовая форма / форма собственности

Акционерное общество / **Частная собственность**

Единица измерения: в тыс. рублей

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по
ОКВЭД

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Коды		
0710002		
31	12	2015
62689012		
7703704469		
65.23		
12200	16	
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - декабрь 2015 г	За январь - декабрь 2014 г
	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	-	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	-	-
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	5 183 710	325 120
	проценты к получению (по закладным)	23201	5 183 710	325 120
	проценты к получению (банковские)	23202	-	0
	Проценты к уплате	2330	(3 612 932)	(20 286)
	Прочие доходы	2340	6 380 913	963 936
	доходы, связанные с реализацией закладных	23401	6 256 202	963 892
	прочие доходы	23402	124 711	44
	Прочие расходы	2350	(6 480 566)	(981 444)
	расходы, связанные с реализацией закладных	23501	(6 256 170)	(963 892)
	расходы на управление и бухгалтерское обслуживание	23502	(3 186)	(1 740)
	расходы на услуги по обслуживанию закладных	23503	(31 666)	-
	прочие расходы	23504	(189 544)	(15 812)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	1 471 125	287 326
	Текущий налог на прибыль	2410	-	0
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	294 225	57 465
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	0
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	-	0
	Прочее	2460	-	0
	Чистая прибыль (убыток)	2400	1 471 125	287 326

Форма 0710002 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - декабрь 2015 г	За январь - декабрь 2014 г
	СПРАВОЧНО			
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый	2520	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	1 471 125	287 326
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	14 711	2 873
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Генеральный директор ООО

"Тревич-

Управление

Управляющей

организации АО

"Ипотечный агент

ВТБ 2014"



Качалина Татьяна

Валентиновна

(расшифровка подписи)

31 марта 2016

Отчет об изменениях капитала

С 01 января по 31 декабря 2015г.

Организация		Акционерное общество "Ипотечный агент ВТБ 2014"		Коды	
Идентификационный номер налогоплательщика				0710003	
Вид экономической деятельности		Финансовое посредничество, не включенное в другие группировки		31	12 2015
Организационно-правовая форма / форма собственности		Акционерное общество / Частная собственность		62689012	
Единица измерения:		в тыс. рублей		7703704469	
				65.23	
				12200	16
				384	

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2013 г.	3100	10	-	-	-	(10)	-
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	287 326	287 326
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	287 326
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
создание юридического лица	3217	-	-	-	-	-	-

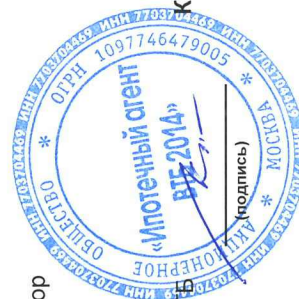
Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2014 г.	3200	10	-	-	-	287 316	287 326
За 2015 г.							
Увеличение капитала - всего:	3310	2	-	1 610 008	1	1 471 124	3 081 135
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	287 316	287 316
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
создание юридического лица	3317	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
создание резервного капитала	3328	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	-
Величина капитала на 31 декабря 2015 г.	3300	12	-	1 610 008	1	1 758 440	3 368 461

2. Корректировки в связи с изменением учетной политики и исправлением ошибок

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2013 г.	Изменения капитала за 2014 г.		На 31 декабря 2014 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего					
до корректировок	3400	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	-	-	-	-
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением	3411	-	-	-	-
исправлением	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	-	-	-	-
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением	3412	-	-	-	-
исправлением	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2015 г.	На 31 декабря 2013 г.	На 31 декабря 2012 г.
Чистые активы	3600	3 368 461	-	-



Генеральный директор
ООО "Тревич-
Управление-
Управляющей
организации АО
"Ипотечный агент ВПС
2014"

Качалина Татьяна
Валентиновна

31 марта 2016

Отчет о движении денежных средств
за январь - декабрь 2015 г

Организация **Акционерное общество "Ипотечный агент ВТБ 2014"**
Идентификационный номер налогоплательщика
Вид экономической деятельности **Финансовое посредничество, не включенное в другие группировки**
Организационно-правовая форма / форма собственности **Акционерное общество / Частная собственность**
Единица измерения: в тыс. рублей

Форма по ОКУД
Дата (число, месяц, год)
по ОКПО
ИНН
по ОКВЭД
по ОКОПФ / ОКФС
по ОКЕИ

Коды		
0710004		
31	12	2015
62689012		
7703704469		
65.23		
12200		16
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2015 г.	За Январь - Декабрь 2014 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	1 127 -	
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	-	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
продажа иностранной валюты	4114	1 127 -	-
прочие поступления	4119	-	-
Платежи - всего	4120	(3 530 809)	(7 238)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(94 291)	(6 371)
комиссия банка	4122	(68)	-
процентов по долговым обязательствам	4123	(3 424 562)	(3 425)
приобретение иностранной валюты	4124	(1 185)	-
расчеты по налогам и сборам	4125	(123)	(123)
прочие платежи	4129	(10 580)	(447)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(3 529 682)	(7 238)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	11 589 870	978 338
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций (долей участия) в других	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи			
долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	6 285 450	650 711
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	5 175 673	327 587
штрафы и пени	4215	1 466	-
прочие поступления	4219	127 281	40
Платежи - всего	4220	(728 957)	(46 000 010)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
в связи с приобретением акций (долей участия) в других организациях	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	(728 957)	(46 000 010)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	4225	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	10 860 913	(45 021 672)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2015 г.	За Январь - Декабрь 2014 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	1 610 010	45 994 855
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	-	30
денежных вкладов собственников (участников)	4312	2	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314		45 994 825
добавочный капитал	4315	1 610 008	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(6 118 506)	(30)
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на выплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(6 118 506)	(30)
	4324	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	(4 508 496)	45 994 825
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	2 822 735	965 915
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	965 915	-
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	3 788 650	965 915
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Генеральный
директор ООО
"Тревеч-
Управление"
Управляющей
организации АО
"Ипотечный
агент ВТБ 2014"



Качалина Татьяна
Валентиновна
(расшифровка подписи)

31 марта 2016 г.

ПОЯСНЕНИЯ
к Бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
за период с 1 января по 31 декабря 2015 г.

1. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ДЕЯТЕЛЬНОСТИ КОМПАНИИ

Акционерное общество «Ипотечный агент ВТБ 2014» (далее – «Общество») зарегистрировано в Межрайонной Инспекции Федеральной налоговой службы № 46 г. Москвы 25 августа 2009 г. (Основной государственный регистрационный номер – 1097746479005, код ОКПО 62689012. Обществу присвоен идентификационный номер налогоплательщика 7703704469/770401001. Юридический адрес Общества: Российская Федерация, 119435, г. Москва, Большой Саввинский пер., д. 10, стр. 2А.

Общество является ипотечным агентом на основании Федерального Закона от 11 ноября 2003 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.

В соответствии с Федеральным законом «Об ипотечных ценных бумагах» полномочия единоличного исполнительного органа должны быть переданы коммерческой организации.

На основании Протокола Внеочередного общего собрания Общества от 28 ноября 2014 г. № 04/01/2014/МАО было принято решение о передаче полномочий единоличного исполнительного органа ООО «Тревеч-Управление».

В соответствии с Федеральным законом «Об ипотечных ценных бумагах» ведение бухгалтерского учета должно быть передано специализированной организации.

На основании Протокола Внеочередного общего собрания Общества от 14 ноября 2014 г. № 03/01/2014/МАО было принято решение о передаче функций по ведению бухгалтерского и налогового учета, а также составлению бухгалтерской и иной отчетности ООО «Тревеч-Учет».

В соответствии с Уставом предметом деятельности АО «Ипотечный агент ВТБ 2014» является приобретение закладных для осуществления эмиссий выпусков облигаций с ипотечным покрытием, обслуживания этих выпусков облигаций и осуществления действий, связанных с выпуском, обращением и погашением облигаций с ипотечным покрытием. АО «Ипотечный агент ВТБ 2014» 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) имущественных прав, которые получены Обществом, 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 Общество выполняет следующие виды хозяйственных операций:

- приобретение портфеля закладных у Банка ВТБ 24 (ПАО);
- эмиссия выпуска облигаций с ипотечным покрытием (два выпуска);
- начисление процентов по закладным в конце каждого отчетного периода в соответствии с отчетами сервисного агента – Банк ВТБ 24 (ПАО);
- получение денежных средств по закладным в оплату основного долга, начисленных процентов и пени, включая досрочное погашение задолженности по закладным, страховые возмещения от страховых компаний, перечисления материнского капитала в счет погашения задолженности по закладным;
- начисление процентов по выпущенным облигациям с ипотечным покрытием в соответствии с отчетами расчетного агента, их выплата владельцам или номинальным держателям облигаций;
- реализация предмета залога по закладным в случае неплатежеспособности заемщика или получение страхового возмещения при наступлении страхового случая по договору страхования (под договором страхования понимается любой договор страхования, заключаемый в обязательном порядке физическими лицами, получающими ипотечные кредиты);
- досрочное погашение выпущенных облигаций с ипотечным покрытием или частичное досрочное погашение выпущенных облигаций с ипотечным покрытием;
- вступление в договорные отношения со специализированными организациями в связи с формированием и обслуживанием ипотечного покрытия, выпуском облигаций с ипотечным покрытием и их обслуживанием и другими операциями, связанными с осуществлением уставной деятельности;
- продажа оставшихся непогашенными закладных после погашения всех облигаций с ипотечным покрытием в полном объеме.

2. 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 ПБУ 9/99 «Доходы организации» и п. 34 ПБУ 19/02 «Учет финансовых вложений».

Приобретаемые закладные (портфель закладных) являются именными ценными бумагами (п. 2 ст. 13 Федерального Закона от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»), включаются в состав финансовых вложений и 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 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, суммы процентов и пени по ипотечному кредиту в соответствии с договором купли-продажи закладных.

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

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.

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 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 с ипотечным покрытием осуществляется в целях привлечения заемного капитала, то операции, связанные с их движением отражаются в бухгалтерском учете в соответствии с ПБУ 15/2008 «Учет расходов по займам и кредитам».

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.

Существенной признается сумма, отношение которой к общему итогу соответствующих данных за отчетный год составляет не менее 5 процентов.

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

1) 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.

2) Резерв под обесценение финансовых вложений

Общий объем портфеля залладных Общества составляет 27 983 штук по состоянию на 31 декабря 2015 г.

По состоянию на 31 декабря 2015 г. на балансе Общества 46 залладных 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 2015 г.

3) 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 г. № 34Н, организация создает резервы 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 залогом, поручительством, банковской гарантией. Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично. Сумма резерва по сомнительным долгам определяется по результатам проведенной на последнее число отчетного (налогового) периода инвентаризации дебиторской задолженности и исчисляется следующим образом:

- 1) по сомнительной задолженности со сроком возникновения свыше 90 календарных дней – в сумму создаваемого резерва включается полная сумма выявленной на основании инвентаризации задолженности;
- 2) по сомнительной задолженности со сроком возникновения от 45 до 90 календарных дней (включительно) – в сумму резерва включается 50 процентов от суммы выявленной на основании инвентаризации задолженности;
- 3) по сомнительной задолженности со сроком возникновения до 45 дней – не увеличивает сумму создаваемого резерва.

3. БУХГАЛТЕРСКАЯ ОТЧЕТНОСТЬ

Бухгалтерская отчетность Общества сформирована, исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, предусмотренных Федеральным Законом от 6 декабря 2011 г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», ПБУ 4/99 «Бухгалтерская отчетность организации», Приказом Минфина России от 2 июля 2010 г. № 66н и другими соответствующими нормативными актами.

Форма 1 «Бухгалтерский баланс» содержит следующие показатели:

Раздел I, Внеоборотные активы

- 3.1. По строке **1170** «Финансовые вложения» по состоянию на 31 декабря 2015 г. отражена стоимость долгосрочной части закладных в размере 39 324 073 тыс. рублей, которые были приобретены у Банка ВТБ 24 (ПАО) на основании генерального соглашения № 1 от 8 декабря 2014 г.

Раздел II, Оборотные активы

- 3.2. По строке **1230** «Дебиторская задолженность» по состоянию на 31 декабря 2015 г. отражена сумма в размере 294 690 тыс. рублей, которая включает в себя:

Наименование контрагента	Описание операции	Сумма, тыс. рублей
Начисленные проценты к уплате	Проценты по закладным	254 120
Задолженность сервисного агента	Перечисление средств от заемщиков	29 635
АО «АИЖК»	Услуги по предоставлению поручительства	5 890
НКО ЗАО НРД	Услуги по хранению и учету ценных бумаг	4 328
ООО «Тревич-Учет»	Услуги по бухгалтерскому и налоговому учету	433
ООО «Тревич-Управление»	Услуги по управлению	259
ООО «Компания «Тензор»	Права пользования системой сдачи отчетности	24
ЗАО «Интерфакс»	Раскрытие информации	1
Итого		294 690

- 3.3. По строке **1240** «Финансовые вложения» по состоянию на 31 декабря 2015 г., отражена стоимость краткосрочной части закладных в размере 51 663 тыс. рублей, которые были приобретены у Банка ВТБ 24 (ПАО) на основании генерального соглашения № 1 от 8 декабря 2014 г., с учетом суммы начисленных, но не выплаченных процентов по закладным.

- 3.4. По строке **1250** «Денежные средства и денежные эквиваленты» отражены денежные средства на расчетных счетах:

- расчетном счете № 40701810000000006885 в банке ВТБ 24 (ПАО) в размере 2 159 992 893 (Два миллиарда сто пятьдесят девять миллионов девятьсот девяносто две тысячи восемьсот девяносто три) рубля 22 копейки;
- счете ипотечного покрытия № 407018101000000016885 в банке ВТБ 24 (ПАО) в размере 1 628 656 883 (Один миллиард шестьсот двадцать восемь миллионов шестьсот пятьдесят шесть тысяч восемьсот восемьдесят три) рубля 45 копеек;

Раздел III, Капитал и резервы

- 3.5. По строке **1310** «Уставный капитал» отражен уставный капитал Общества, который в 2015 году был увеличен с 10 000 (десяти тысяч) рублей 00 копеек до 11 800 (Десять тысяч) рублей 00 копеек. Уставный капитал Общества разделен на 100 (сто) обыкновенных именных бездокументарных акций номинальной стоимостью 100 (сто) рублей, которые принадлежат Фонду содействия развитию системы ипотечного кредитования «Жилищная инициатива 24-1».

3.6. По строке **1350** «Добавочный капитал (без переоценки)» отражен добавочный капитал, полученный от выпуска и продажи привилегированных акций для формирования резерва специального назначения по облигациям, в размере 1 610 008 000 (Один миллиард шестьсот десять миллионов восемь тысяч) рублей 00 копеек.

Владелец бумаг: Банк ВТБ 24 (публичное акционерное общество) (ОГРН 1027739207462, место нахождения: 101000, г. Москва, ул. Мясницкая, д. 35).

Средства, входящие в резерв, включаются в состав ипотечного покрытия и могут быть направлены на следующие цели:

- выплату процентного (купонного) дохода по Облигациям класса «А» и/или минимального процентного (купонного) дохода по Облигациям класса «Б»;
- выплату номинальной стоимости Облигаций класса «А» (остатка номинальной стоимости, если ее часть уже была выплачена в предыдущих купонных периодах) и/или накопленного процентного (купонного) дохода по Облигациям класса «А» в случае досрочного погашения Облигаций класса «А»;
- выплату номинальной стоимости Облигаций класса «Б» (остатка номинальной стоимости, если ее часть уже была выплачена в предыдущих купонных периодах) и/или дохода по Облигациям класса «Б» в случае досрочного погашения Облигаций класса «Б»; и
- оплату расходов Эмитента, предусмотренных в пп. (i)-(v) Порядка распределения денежных средств, полученных в счет уплаты процентов по обеспеченным ипотекой обязательствам, принадлежащим Эмитенту, приведенного в п. 17 Решения о выпуске облигаций;
- на юридические консультации либо услуги, необходимые в связи с исполнением обязательств по Облигациям класса «А» и Облигациям класса «Б», а также с обеспечением деятельности Эмитента.

3.7. По строке **1360** «Резервный капитал» отражен резервный капитал, который составляет 0,5 тыс. руб.

3.8. По строке **1370** «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)» по состоянию на 31 декабря 2015 г. отражен нераспределенная прибыль Общества в размере 1 758 440 тыс. рублей.

Раздел IV, Долгосрочные Обязательства

3.9. По строке **1410** «Заемные средства» по состоянию на 31 декабря 2015 г. отражена сумма 39 881 494 тыс. руб., которая включает в себя:

Вид облигационного займа	Кол-во облигаций, шт	Номинальная стоимость 1 облигации на 31 декабря 2015 г., руб.	Общая стоимость облигаций, тыс. руб.	Долгосрочная часть облигаций, тыс. руб.	Краткосрочная часть облигаций, тыс. руб.	Дата размещения облигаций	Срок погашения облигаций
Класс А	41 400 000	855,21	35 281 494	35 281 494	0	29 декабря 2014 г.	7 сентября 2057 г.
Класс Б	4 600 000	1 000,00	4 600 000	4 600 000	0	29 декабря 2014 г.	7 сентября 2057 г.

Погашение облигаций с ипотечным покрытием происходит путем частичного погашения их номинальной стоимости. Уменьшение номинальной стоимости облигаций с ипотечным покрытием производится на основании отчета расчетного агента – ОАО «АИЖК».

Раздел V, Краткосрочные Обязательства

3.10. По строке **1510** «Заемные средства» по состоянию на 31 декабря 2015 г. отражена сумма в размере 208 656 тыс. рублей, которая состоит из:

- суммы начисленного расхода по купонам по облигациям в размере 208 656 тыс. рублей, которая отражена по строке 1510.

3.11. По строке **1520** «Кредиторская задолженность» по состоянию на 31 декабря 2015 г. отражена сумма в размере 465 тыс. рублей, которая включает в себя:

Наименование контрагента	Описание операции	Сумма, тыс. рублей
АБ КИАП	Юридические услуги	413
ООО «Тревеч-Управление»	Услуги управления	28
ВТБ Специализированный депозитарий	Услуги хранения имущества и закладных	13
Деликатный переезд	Услуги транспортировки	7
АО «Независимая регистрационная компания»	Услуги регистратора	3
ООО «Тревеч-Учет»	Услуги по ведению бухгалтерского и налогового учета	1
Итого		465

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

3.12. По строке **2320** «Проценты к получению» по состоянию на 31 декабря 2015 г. отражена сумма доходов в размере 5 183 710 тыс. рублей, которая представляет собой начисленный процентный доход по закладным.

3.13. По строке **2330** «Проценты к уплате» показана сумма расходов в размере (3 612 932) тыс. рублей, состоящая из суммы процентов по облигациям.

3.14. По строке **2340** «Прочие доходы» отражены суммы доходов в размере 6 380 913 тыс. рублей, которые были получены в результате полного погашения реализованных долговых ценных бумаг (закладных) в 2015 году в размере 6 256 202 тыс. руб., а также сумма прочих доходов в размере 124 711 тыс. рублей, которая состоит из штрафов и пеней к получению, дохода по обратному выкупу закладных, дохода в связи с покупкой иностранной валюты и курсовых разниц.

3.15. По строке **2350** «Прочие расходы» отражены суммы расходов в размере (6 480 566) тыс. рублей, которые состоят из расходов от выбытия закладных при их полном погашении (реализации) в 2015 году в размере 6 256 202 тыс. руб., из расходов на управление и бухгалтерское сопровождение» в размере 3 186 тыс. рублей, из них:

	Сумма, тыс. рублей
В том числе:	
Расходы на бухгалтерское сопровождение	1 520
Расходы на управление	1 666

Расходы на услуги по обслуживанию закладных в размере 31 666 тыс. рублей, которые представляет собой сумму расходов Общества на услуги Банка ВТБ 24 (ПАО) по обслуживанию портфеля закладных.

Прочие расходы в размере 189 544 тыс. руб., состоят из следующих расходов:

Наименование вида расходов	Сумма, тыс. рублей
Расходы связанные с обратным выкупом (ОД)	122 520
Юридические услуги	15 251
Услуги предоставления поручительства	15 077
Расходы связанные с обратным выкупом (%)	11 134
НДС по оказанным услугам	10 255
Услуги Расчетного агента	5 303
Услуги специализированного депозитария	5 134
Расходы связанные с покупкой иностранной валюты	1 164
Консультационные услуги	994
Услуги Аудита	802
Курсовые разницы	714
Ведение реестра	692
Государственная пошлина	123
Размещение облигаций кл А	100
Услуги по приему и хранению сертификата и учета ЦБ с гос. номером	98
Расходы на услуги банков	71
Услуги биржи	60
Отклонение от курса продажи ин валюты от офиц курса	34
Раскрытие информации	9
Техническая поддержка и сопровождение СЭД	5
Изготовление ключей регистрации	2
Услуги подключения к системе сдачи отчетности	2

3.16. В строке **2300** «Прибыль (убыток) до налогообложения» по состоянию на 31 декабря 2015 г. показана прибыль в сумме 1 471 125 тыс. рублей. 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**.

3.17. В строке **2421** «в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)» по состоянию на 31 декабря 2015 г. в связи с тем, что получена прибыль, образуется условный расход и постоянный налоговый актив в сумме 294 225 тыс. рублей.

3.18. В строке **2500** «Совокупный финансовый результат периода» по состоянию на 31 декабря 2015 г. показана прибыль в сумме 1 471 125 тыс. рублей.

3.19. Базовая прибыль на акцию по состоянию на 31 декабря 2015 г. составляет 15 тыс. руб., который считается как деление суммы строки 2500 на 100 обыкновенных бездокументарных акций номинальной стоимостью 14 711 тыс. руб.

4. ПБУ 18/02 УЧЕТ РАСХОДОВ ПО НАЛОГУ НА ПРИБЫЛЬ ОРГАНИЗАЦИЙ

Общество получило в 2015 году прибыль по данным бухгалтерского учета в размере 1 471 125 тыс. рублей, в налоговом учете налогооблагаемая прибыль равна нулю. В связи с этим возникает постоянный налоговый актив в размере 294 225 тыс. рублей, временных и постоянных разниц нет.

5. СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ

На счетах Общества отражена следующая кредиторская задолженность связанных сторон:

Наименование контрагента	Сумма, тыс. рублей
ООО «Тревеч-Управление»	28
ООО «Тревеч-Учет»	1
Итого	29

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

Общая сумма расходов на услуги по управлению и бухгалтерскому сопровождению, оказанных Обществу за период с 1 января по 31 декабря 2015 г., составила 3 186 тыс. рублей. Данные услуги отражены по строке **23502** «Расходы на управление и бухгалтерское сопровождение» Отчета о финансовых результатах.

Связанными сторонами Общества являются лица, определенные законодательством РФ (п. 4 ПБУ 11/2008).

Общество контролируется Фондом содействия развитию системы ипотечного кредитования «Жилищная инициатива 24-1», которому принадлежит 100% процентов уставного капитала АО «Ипотечный агент ВТБ 2014».

В 2015 году Общество проводило операции со следующими связанными сторонами:

Название связанной стороны	Характер отношений (в соответствии с п. 6 ПБУ 11/2008)	Виды операций	Стоимость услуг за 2015 год (тыс. рублей)	Задолженность на 31 декабря 2015 г. (тыс. рублей)	Срок погашения задолженности на 31 декабря 2015 г. (мес.)	Резерв по сомнительным долгам на 31 декабря 2015 г.	Списанная дебиторская задолженность, по которой срок исковой давности истек
ООО «Тревеч-Учет»	Оказывает значительное влияние	Услуги	1 230	433 дебиторская	3	нет	нет
ООО «Тревеч-Управление»	Оказывает значительное влияние	Услуги	738	260 дебиторская	3	нет	нет
ООО «Тревеч-Управление»	Оказывает значительное влияние	Услуги	477	28 кредиторская	1	нет	нет
ООО «Тревеч-Учет»	Оказывает значительное влияние	Услуги	417	1 кредиторская	1	нет	нет

Название связанной стороны	Характер отношений (в соответствии с п. 6 ПБУ 11/2008)	Виды операций	Стоимость услуг за 2015 год (тыс. рублей)	Задолженность на 31 декабря 2015 г. (тыс. рублей)	Срок погашения задолженности на 31 декабря 2015 г. (мес.)	Резерв по сомнительным долгам на 31 декабря 2015 г.	Списанная дебиторская задолженность, по которой срок исковой давности истек
Банк ВТБ 24 (ПАО)	Оказывает значительное влияние	Расчетные счета	—	3 788 650	—	нет	нет
Банк ВТБ 24 (ПАО)	Оказывает значительное влияние	Выкуп Закладных через сервисного агента	6 389 339	—	—	нет	нет
Банк ВТБ 24 (ПАО)	Оказывает значительное влияние	Держатели привилегированных акций	—	1 610 008	—	нет	нет
Банк ВТБ 24 (ПАО)	Оказывает значительное влияние	Расходы на обслуживание закладных	31 666	—	—	нет	нет
Банк ВТБ 24 (ПАО)	Оказывает значительное влияние	Выкуп дефолтных закладных	122 003	—	—	нет	нет

С остальными связанными сторонами операции в 2015 году Общество не осуществляло.

6. ИНФОРМАЦИЯ О ВЫДАННЫХ ГАРАНТИЯХ В ОБЕСПЕЧЕНИЕ ВЫПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ И ПЛАТЕЖЕЙ

Согласно Справке о размере ипотечного покрытия на 31 декабря 2015 г., размер ипотечного покрытия облигаций Общества составляет 83 766 034 369 рублей 04 копейки.

7. ИНФОРМАЦИЯ О ПОЛУЧЕННЫХ ГАРАНТИЯХ В ОБЕСПЕЧЕНИЕ ВЫПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ И ПЛАТЕЖЕЙ

В обеспечение обязательств заемщиков по возврату основного долга и уплате процентов по ипотечным кредитам (займам), удостоверенным принадлежащими обществу закладными, обществу переданы права залога на объекты недвижимого имущества. По состоянию на 31 декабря 2015 г. рыночная стоимость по результатам оценки независимыми оценщиками составляет 39 881 494 000 рублей 00 копеек. Полученные обеспечения находятся за балансом общества и с момента постановки на учет не подлежат переоценке по правилам РСБУ.

Справедливая стоимость залога по состоянию на 31 декабря 2015 г. не изменилась.

8. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

События после отчетной даты отсутствуют.

9. ПОТЕНЦИАЛЬНЫЕ 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 неспособностью или нежеланием заемщиков выполнять обязательства по закладным. Неисполнение обязательств (дефолт) по закладным может быть вызван как снижением доходов заемщиков, так и увеличением их расходов. При этом следует отметить, что снижение доходов заемщиков может быть вызвано как внутренними факторами (снижение заработной платы одного или нескольких из созаемщиков и др.), так и внешними факторами (общее ухудшение макроэкономической ситуации в стране, снижение темпов роста экономики, увеличение темпов инфляции и др.).

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.

Все операции в ходе своей хозяйственной деятельности Общество осуществляет в национальной валюте. В связи с этим оно слабо подвержено рискам, связанным с изменением курса обмена иностранных валют.

Подпись:

Ф.И.О.: Качалина Т.В.

Должность: Генеральный директор ООО "Тревич-
Управление" - Управляющей организации
Общества

[М.П.]

Дата: «31» марта 2016 г.



Всего прошито, пронумеровано
и скреплено печатью 24 листов

