

# ЕЖЕКВАРТАЛЬНЫЙ ОТЧЕТ

## Закрытое акционерное общество «Первый Санкт-Петербургский ипотечный агент»

Код эмитента: 80911-Н

за 1 квартал 2014 г.

Место нахождения эмитента: 119435 Россия, Большой Саввинский переулок 10 стр. 2А

Информация, содержащаяся в настоящем ежеквартальном отчете, подлежит раскрытию в соответствии с законодательством Российской Федерации о ценных бумагах

Генеральный директор Общества с ограниченной ответственностью "Тревич Корпоративный Сервис-Управление", осуществляющего полномочия единоличного исполнительного органа Закрытого акционерного общества «Первый Санкт-Петербургский ипотечный агент» на основании договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа б/н от "28" июня 2013 г.

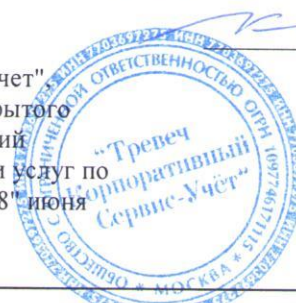
Дата: 14 мая 2014 года.



Т.В. Качалина  
подпись

Генеральный директор Общества с ограниченной ответственностью "Тревич Корпоративный Сервис-Учет" осуществляющего ведение бухгалтерского учета Закрытого акционерного общества «Первый Санкт-Петербургский ипотечный агент» на основании договора об оказании услуг по ведению бухгалтерского и налогового учета б/н от "28" июня 2013 г.

Дата: 14 мая 2014 года.



Т.В. Качалина  
подпись

Контактное лицо: Качалина Татьяна Валентиновна, Генеральный директор

Телефон: (499) 286-2031

Факс: (499) 286-2036

Адрес электронной почты: [kachalina@trewetch-group.ru](mailto:kachalina@trewetch-group.ru)

Адрес страницы (страниц) в сети Интернет, на которой раскрывается информация, содержащаяся в настоящем ежеквартальном отчете: [www.e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=33787](http://www.e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=33787); <http://iapspb.ru>



## Оглавление

<b>ОГЛАВЛЕНИЕ .....</b>	<b>2</b>
<b>ВВЕДЕНИЕ .....</b>	<b>5</b>
<b>I. КРАТКИЕ СВЕДЕНИЯ О ЛИЦАХ, ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ ОРГАНОВ УПРАВЛЕНИЯ ЭМИТЕНТА, СВЕДЕНИЯ О БАНКОВСКИХ СЧЕТАХ, ОБ АУДИТОРЕ, ОЦЕНЩИКЕ И О ФИНАНСОВОМ КОНСУЛЬТАНТЕ ЭМИТЕНТА, А ТАКЖЕ ОБ ИНЫХ ЛИЦАХ, ПОДПИСАВШИХ ЕЖЕКВАРТАЛЬНЫЙ ОТЧЕТ.....</b>	<b>6</b>
1.1. Лица, входящие в состав органов управления эмитента .....	6
1.2. Сведения о банковских счетах эмитента .....	6
1.3. Сведения об аудиторе (аудиторах) эмитента .....	7
1.4. Сведения об оценщике эмитента .....	8
1.5. Сведения о консультантах эмитента .....	8
1.6. Сведения об иных лицах, подписавших ежеквартальный отчет .....	9
<b>II. ОСНОВНАЯ ИНФОРМАЦИЯ О ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКОМ СОСТОЯНИИ ЭМИТЕНТА.....</b>	<b>9</b>
2.1. Показатели финансово-экономической деятельности эмитента .....	9
2.2. Рыночная капитализация эмитента .....	10
2.3. Обязательства эмитента .....	10
2.3.1. Заемные средства и кредиторская задолженность .....	10
2.3.2. Кредитная история эмитента .....	13
2.3.3. Обязательства эмитента из обеспечения, предоставленного третьим лицам .....	19
2.3.4. Прочие обязательства эмитента .....	19
2.4. Риски, связанные с приобретением размещаемых (размещенных) эмиссионных ценных бумаг .....	19
2.4.1. Отраслевые риски .....	19
2.4.2. Страновые и региональные риски .....	22
2.4.3. Финансовые риски .....	25
2.4.4. Правовые риски .....	26
2.4.5. Риски, связанные с деятельностью эмитента .....	28
<b>III. ПОДРОБНАЯ ИНФОРМАЦИЯ ОБ ЭМИТЕНТЕ.....</b>	<b>29</b>
3.1. История создания и развитие эмитента .....	29
3.1.1. Данные о фирменном наименовании (наименовании) эмитента .....	29
3.1.2. Сведения о государственной регистрации эмитента .....	29
3.1.3. Сведения о создании и развитии эмитента .....	29
3.1.4. Контактная информация .....	30
3.1.5. Идентификационный номер налогоплательщика .....	30
3.1.6. Филиалы и представительства эмитента .....	30
3.2. Основная хозяйственная деятельность эмитента .....	30
3.2.1. Отраслевая принадлежность эмитента .....	30
3.2.2. Основная хозяйственная деятельность эмитента .....	30
3.2.3. Материалы, товары (сырье) и поставщики эмитента .....	30
3.2.4. Рынки сбыта продукции (работ, услуг) эмитента .....	30
3.2.5. Сведения о наличии у эмитента разрешений (лицензий) или допусков к отдельным видам работ .....	30
3.2.6. Сведения о деятельности отдельных категорий эмитентов эмиссионных ценных бумаг .....	30
3.2.6.4. Для ипотечных агентов .....	31
3.2.7. Дополнительные требования к эмитентам, основной деятельностью которых является добыча полезных ископаемых .....	33
3.2.8. Дополнительные требования к эмитентам, основной деятельностью которых является оказание услуг связи .....	33
3.3. Планы будущей деятельности эмитента .....	33
3.4. Участие эмитента в банковских группах, банковских холдингах, холдингах и ассоциациях .....	33
3.5. Подконтрольные эмитенту организации, имеющие для него существенное значение .....	33
3.6. Состав, структура и стоимость основных средств эмитента, информация о планах по приобретению, замене, выбытию основных средств, а также обо всех фактах обременения основных средств эмитента .....	33
3.6.1. Основные средства .....	33



<b>IV. СВЕДЕНИЯ О ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ЭМИТЕНТА.....</b>	<b>34</b>
4.1. Результаты финансово-хозяйственной деятельности эмитента .....	34
4.2. Ликвидность эмитента, достаточность капитала и оборотных средств .....	35
4.3. Финансовые вложения эмитента .....	36
4.4. Нематериальные активы эмитента .....	37
4.5. Сведения о политике и расходах эмитента в области научно-технического развития, в отношении лицензий и патентов, новых разработок и исследований .....	38
4.6. Анализ тенденций развития в сфере основной деятельности эмитента .....	38
4.6.1. Анализ факторов и условий, влияющих на деятельность эмитента .....	39
4.6.2. Конкуренты эмитента .....	40
<b>V. ПОДРОБНЫЕ СВЕДЕНИЯ О ЛИЦАХ, ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ ОРГАНОВ УПРАВЛЕНИЯ ЭМИТЕНТА, ОРГАНОВ ЭМИТЕНТА ПО КОНТРОЛЮ ЗА ЕГО ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ, И КРАТКИЕ СВЕДЕНИЯ О СОТРУДНИКАХ (РАБОТНИКАХ) ЭМИТЕНТА .....</b>	<b>40</b>
5.1. Сведения о структуре и компетенции органов управления эмитента .....	40
5.2. Информация о лицах, входящих в состав органов управления эмитента .....	42
5.2.1. Состав совета директоров (наблюдательного совета) эмитента .....	42
5.2.2. Информация о единоличном исполнительном органе эмитента .....	42
5.2.3. Состав коллегиального исполнительного органа эмитента .....	44
5.3. Сведения о размере вознаграждения, льгот и/или компенсации расходов по каждому органу управления эмитента .....	44
5.4. Сведения о структуре и компетенции органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента .....	44
5.5. Информация о лицах, входящих в состав органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента .....	46
5.6. Сведения о размере вознаграждения, льгот и/или компенсации расходов по органу контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента .....	47
5.7. Данные о численности и обобщенные данные о составе сотрудников (работников) эмитента, а также об изменении численности сотрудников (работников) эмитента .....	48
5.8. Сведения о любых обязательствах эмитента перед сотрудниками (работниками), касающихся возможности их участия в уставном (складочном) капитале (паевом фонде) эмитента .....	48
<b>VI. СВЕДЕНИЯ ОБ УЧАСТНИКАХ (АКЦИОНЕРАХ) ЭМИТЕНТА И О СОВЕРШЕННЫХ ЭМИТЕНТОМ СДЕЛКАХ, В СОВЕРШЕНИИ КОТОРЫХ ИМЕЛАСЬ ЗАИНТЕРЕСОВАННОСТЬ</b>	<b>48</b>
6.1. Сведения об общем количестве акционеров (участников) эмитента .....	48
6.2. Сведения об участниках (акционерах) эмитента, владеющих не менее чем 5 процентами его уставного (складочного) капитала (паевого фонда) или не менее чем 5 процентами его обыкновенных акций, а также сведения о контролирующих таких участников (акционеров) лицах, а в случае отсутствия таких лиц - об их участниках (акционерах), владеющих не менее чем 20 процентами уставного (складочного) капитала (паевого фонда) или не менее чем 20 процентами их обыкновенных акций .....	48
6.3. Сведения о доле участия государства или муниципального образования в уставном (складочном) капитале (паевом фонде) эмитента, наличии специального права ("золотой акции") .....	49
6.4. Сведения об ограничениях на участие в уставном (складочном) капитале (паевом фонде) эмитента .....	49
6.5. Сведения об изменениях в составе и размере участия акционеров (участников) эмитента, владеющих не менее чем 5 процентами его уставного (складочного) капитала (паевого фонда) или не менее чем 5 процентами его обыкновенных акций .....	50
6.6. Сведения о совершенных эмитентом сделках, в совершении которых имелась заинтересованность .....	53
6.7. Сведения о размере дебиторской задолженности .....	53
<b>VII. БУХГАЛТЕРСКАЯ(ФИНАНСОВАЯ) ОТЧЕТНОСТЬ ЭМИТЕНТА И ИНАЯ ФИНАНСОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ .....</b>	<b>54</b>
7.1. Годовая бухгалтерская(финансовая) отчетность эмитента .....	54
7.2. Квартальная бухгалтерская (финансовая) отчетность эмитента .....	78
7.3. Сводная бухгалтерская (консолидированная финансовая) отчетность эмитента .....	81
7.4. Сведения об учетной политике эмитента .....	81
7.5. Сведения об общей сумме экспорта, а также о доле, которую составляет экспорт в общем объеме продаж .....	83



7.6. СВЕДЕНИЯ О СУЩЕСТВЕННЫХ ИЗМЕНЕНИЯХ, ПРОИЗОШЕДШИХ В СОСТАВЕ ИМУЩЕСТВА ЭМИТЕНТА ПОСЛЕ ДАТЫ ОКОНЧАНИЯ ПОСЛЕДНЕГО ЗАВЕРШЕННОГО ФИНАНСОВОГО ГОДА .....	83
7.7. СВЕДЕНИЯ ОБ УЧАСТИИ ЭМИТЕНТА В СУДЕБНЫХ ПРОЦЕССАХ В СЛУЧАЕ, ЕСЛИ ТАКОЕ УЧАСТИЕ МОЖЕТ СУЩЕСТВЕННО ОТРАЗИТЬСЯ НА ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ЭМИТЕНТА.....	83
<b>VIII. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ЭМИТЕНТЕ И О РАЗМЕЩЕННЫХ ИМ ЭМИССИОННЫХ ЦЕННЫХ БУМАГАХ .....</b>	<b>84</b>
8.1. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ЭМИТЕНТЕ .....	84
8.1.1. СВЕДЕНИЯ О РАЗМЕРЕ, СТРУКТУРЕ УСТАВНОГО (СКЛАДОЧНОГО) КАПИТАЛА (ПАЕВОГО ФОНДА) ЭМИТЕНТА.....	84
8.1.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ИЗМЕНЕНИИ РАЗМЕРА УСТАВНОГО (СКЛАДОЧНОГО) КАПИТАЛА (ПАЕВОГО ФОНДА) ЭМИТЕНТА.....	84
8.1.3. СВЕДЕНИЯ О ПОРЯДКЕ СОЗЫВА И ПРОВЕДЕНИЯ СОБРАНИЯ (ЗАСЕДАНИЯ) ВЫСШЕГО ОРГАНА УПРАВЛЕНИЯ ЭМИТЕНТА.....	84
8.1.4. СВЕДЕНИЯ О КОММЕРЧЕСКИХ ОРГАНИЗАЦИЯХ, В КОТОРЫХ ЭМИТЕНТ ВЛАДЕЕТ НЕ МЕНЕЕ ЧЕМ 5 ПРОЦЕНТАМИ УСТАВНОГО (СКЛАДОЧНОГО) КАПИТАЛА (ПАЕВОГО ФОНДА) ЛИБО НЕ МЕНЕЕ ЧЕМ 5 ПРОЦЕНТАМИ ОБЫКНОВЕННЫХ АКЦИЙ .....	86
8.1.5. СВЕДЕНИЯ О СУЩЕСТВЕННЫХ СДЕЛКАХ, СОВЕРШЕННЫХ ЭМИТЕНТОМ .....	86
8.1.6. СВЕДЕНИЯ О КРЕДИТНЫХ РЕЙТИНГАХ ЭМИТЕНТА.....	112
8.2. СВЕДЕНИЯ О КАЖДОЙ КАТЕГОРИИ (ТИПЕ) АКЦИЙ ЭМИТЕНТА .....	112
8.3. СВЕДЕНИЯ О ПРЕДЫДУЩИХ ВЫПУСКАХ ЭМИССИОННЫХ ЦЕННЫХ БУМАГ ЭМИТЕНТА, ЗА ИСКЛЮЧЕНИЕМ АКЦИЙ ЭМИТЕНТА .....	112
8.3.1. СВЕДЕНИЯ О ВЫПУСКАХ, ВСЕ ЦЕННЫЕ БУМАГИ КОТОРЫХ ПОГАШЕНЫ .....	113
8.3.2. СВЕДЕНИЯ О ВЫПУСКАХ, ЦЕННЫЕ БУМАГИ КОТОРЫХ НЕ ЯВЛЯЮТСЯ ПОГАШЕННЫМИ .....	113
8.4. СВЕДЕНИЯ О ЛИЦЕ (ЛИЦАХ), ПРЕДОСТАВИВШЕМ (ПРЕДОСТАВИВШИХ) ОБЕСПЕЧЕНИЕ ПО ОБЛИГАЦИЯМ ЭМИТЕНТА С ОБЕСПЕЧЕНИЕМ, А ТАКЖЕ ОБ УСЛОВИЯХ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ОБЛИГАЦИЯМ ЭМИТЕНТА С ОБЕСПЕЧЕНИЕМ.....	114
8.4.1. УСЛОВИЯ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ОБЛИГАЦИЯМ С ИПОТЕЧНЫМ ПОКРЫТИЕМ .....	115
8.5. СВЕДЕНИЯ ОБ ОРГАНИЗАЦИЯХ, ОСУЩЕСТВЛЯЮЩИХ УЧЕТ ПРАВ НА ЭМИССИОННЫЕ ЦЕННЫЕ БУМАГИ ЭМИТЕНТА.....	120
8.6. СВЕДЕНИЯ О ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫХ АКТАХ, РЕГУЛИРУЮЩИХ ВОПРОСЫ ИМПОРТА И ЭКСПОРТА КАПИТАЛА, КОТОРЫЕ МОГУТ ПОВЛИЯТЬ НА ВЫПЛАТУ ДИВИДЕНДОВ, ПРОЦЕНТОВ И ДРУГИХ ПЛАТЕЖЕЙ НЕРЕЗИДЕНТАМ .....	122
8.7. ОПИСАНИЕ ПОРЯДКА НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ ДОХОДОВ ПО РАЗМЕЩЕННЫМ И РАЗМЕЩАЕМЫМ ЭМИССИОННЫМ ЦЕННЫМ БУМАГАМ ЭМИТЕНТА .....	122
8.8. СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЯВЛЕННЫХ (НАЧИСЛЕННЫХ) И О ВЫПЛАЧЕННЫХ ДИВИДЕНДАХ ПО АКЦИЯМ ЭМИТЕНТА, А ТАКЖЕ О ДОХОДАХ ПО ОБЛИГАЦИЯМ ЭМИТЕНТА.....	129
8.8.1. СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЯВЛЕННЫХ И ВЫПЛАЧЕННЫХ ДИВИДЕНДАХ ПО АКЦИЯМ ЭМИТЕНТА.....	129
8.8.2. СВЕДЕНИЯ О НАЧИСЛЕННЫХ И ВЫПЛАЧЕННЫХ ДОХОДАХ ПО ОБЛИГАЦИЯМ ЭМИТЕНТА .....	129
8.9. ИНЫЕ СВЕДЕНИЯ.....	130
8.10. СВЕДЕНИЯ О ПРЕДСТАВЛЯЕМЫХ ЦЕННЫХ БУМАГАХ И ЭМИТЕНТЕ ПРЕДСТАВЛЯЕМЫХ ЦЕННЫХ БУМАГ, ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ НА КОТОРЫЕ УДОСТОВЕРЯЕТСЯ РОССИЙСКИМИ ДЕПОЗИТАРНЫМИ РАСПИСКАМИ ...	137



## **Введение**

Основания возникновения у эмитента обязанности осуществлять раскрытие информации в форме ежеквартального отчета

***В отношении ценных бумаг эмитента осуществлена регистрация проспекта ценных бумаг***

Настоящий ежеквартальный отчет содержит оценки и прогнозы уполномоченных органов управления эмитента касательно будущих событий и/или действий, перспектив развития отрасли экономики, в которой эмитент осуществляет основную деятельность, и результатов деятельности эмитента, в том числе планов эмитента, вероятности наступления определенных событий и совершения определенных действий. Инвесторы не должны полностью полагаться на оценки и прогнозы органов управления эмитента, так как фактические результаты деятельности эмитента в будущем могут отличаться от прогнозируемых результатов по многим причинам. Приобретение ценных бумаг эмитента связано с рисками, описанными в настоящем ежеквартальном отчете.



# **I. Краткие сведения о лицах, входящих в состав органов управления эмитента, сведения о банковских счетах, об аудиторе, оценщике и о финансовом консультанте эмитента, а также об иных лицах, подписавших ежеквартальный отчет**

## **1.1. Лица, входящие в состав органов управления эмитента**

Состав совета директоров (наблюдательного совета) эмитента

***Совет директоров (наблюдательный совет) не предусмотрен Уставом***

Единоличный исполнительный орган эмитента

***Полномочия единоличного исполнительного органа эмитента переданы управляющей организации***

Сведения об управляющей организации, которой переданы полномочия единоличного исполнительного органа эмитента

Полное фирменное наименование: ***Общество с ограниченной ответственностью «Тревеч Корпоративный Сервис-Управление»***

Сокращенное фирменное наименование: ***ООО «ТКС-Управление»***

Сведения о лицензии на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами

***Указанная лицензия отсутствует***

Состав совета директоров управляющей организации

***Совет директоров не предусмотрен Уставом***

Единоличный исполнительный орган управляющей организации

ФИО	Год рождения
Качалина Татьяна Валентиновна	1968

Коллегиальный исполнительный орган управляющей организации

***Коллегиальный исполнительный орган не предусмотрен***

Состав коллегиального исполнительного органа эмитента

***Коллегиальный исполнительный орган не предусмотрен***

## **1.2. Сведения о банковских счетах эмитента**

Сведения о кредитной организации

Полное фирменное наименование: ***Банк ВТБ (открытое акционерное общество)***

Сокращенное фирменное наименование: ***ОАО Банк ВТБ***

Место нахождения: ***190000, г. Санкт-Петербург, ул. Большая Морская, д. 29***

ИНН: ***7702070139***

БИК: ***044525187***

Номер счета: ***40702810600030004533***

Корр. счет: ***30101 810 7 0000 0000187***

Тип счета: ***расчетный***

Сведения о кредитной организации

Полное фирменное наименование: ***Банк ВТБ (открытое акционерное общество)***

Сокращенное фирменное наименование: ***ОАО Банк ВТБ***



Место нахождения: **190000, г. Санкт-Петербург, ул. Большая Морская, д. 29.**  
ИНН: **7702070139**  
БИК: **044525187**  
Номер счета: **40702810600030004534**  
Корр. счет: **30101 810 7 0000 0000187**  
Тип счета: **расчетный**

### 1.3. Сведения об аудитор (аудиторах) эмитента

Указывается информация об аудитор (аудиторах), осуществляющем (осуществившем) независимую проверку бухгалтерской (финансовой) отчетности эмитента, а также сводной бухгалтерской (консолидированной финансовой) отчетности эмитента и (или) группы организаций, являющихся по отношению друг к другу контролирующим и подконтрольным лицами либо обязанных составлять такую отчетность по иным основаниям и в порядке, которые предусмотрены федеральными законами, если хотя бы одной из указанных организаций является эмитент (далее – сводная бухгалтерская (консолидированная финансовая) отчетность эмитента), входящей в состав ежеквартального отчета, на основании заключенного с ним договора, а также об аудитор (аудиторах), утвержденном (выбранном) для аудита годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности эмитента, в том числе его сводной бухгалтерской (консолидированной финансовой) отчетности, за текущий и последний заверченный финансовый год.

Полное фирменное наименование: **Общество с ограниченной ответственностью «Интерком-Аудит»**

Сокращенное фирменное наименование: **ООО «Интерком-Аудит»**

ИНН: **7729744770**

ОГРН: **1137746561787**

Место нахождения аудиторской организации: **119501, г. Москва, ул. Лобачевского, д. 126, стр. 6.**

Номер телефона и факса: **(495) 937 3451**

Адрес электронной почты: **Info@intercom-audit.ru**

Полное наименование и место нахождения саморегулируемой организации аудиторов, членом которой является (являлся) аудитор эмитента: **Некоммерческое партнерство «Аудиторская Палата России», 105120, Москва, 3-й Сыромятнический пер., д. 3/9**

Дополнительная информация:

**Номер в реестре СРО НП АПР 11301050981. Дата регистрации в реестре 14.08.2013 г.**

Данные о лицензии на осуществление аудиторской деятельности:

**Лицензии на осуществление аудиторской деятельности не имеет, является членом саморегулируемой организации аудиторов.**

Финансовый год (годы) из числа последних пяти заверченных финансовых лет и текущего финансового года, за который (за которые) аудитором проводилась (будет проводиться) независимая проверка годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности эмитента

Бухгалтерская (финансовая) отчетность, Год	Сводная бухгалтерская отчетность, Год	Консолидированная финансовая отчетность, Год
2013		

Факторы, которые могут оказать влияние на независимость аудитора от эмитента, в том числе информация о наличии существенных интересов, связывающих аудитора (должностных лиц аудитора) с эмитентом (должностными лицами эмитента)

Наличие долей участия аудитора (должностных лиц аудитора) в уставном (складочном) капитале (паевом фонде) эмитента:

**указанные доли отсутствуют**

Предоставление заемных средств аудитору (должностным лицам аудитора) эмитентом:

**заемные средства не предоставлялись**

Наличие тесных деловых взаимоотношений (участие в продвижении продукции (услуг) эмитента, участие в совместной предпринимательской деятельности и т.д.), а также родственных связей:

**указанные взаимоотношения, а также родственные связи отсутствуют**



Сведения о должностных лицах эмитента, являющихся одновременно должностными лицами аудитора (аудитором):

*указанные должностные лица отсутствуют.*

Иные факторы, которые могут повлиять на независимость аудитора от эмитента:

*отсутствуют*

Указываются меры, предпринятые эмитентом и аудитором для снижения влияния указанных факторов:

*Основной мерой, предпринятой Эмитентом и аудитором для снижения зависимости друг от друга, является процесс тщательного рассмотрения кандидатуры аудитора на предмет его независимости от Эмитента. Аудитор является полностью независимым от органов управления Эмитента в соответствии с требованиями статьи 8 Федерального закона от 30.12.2008 г. № 307-ФЗ «Об аудиторской деятельности», размер вознаграждения аудитора не ставился в зависимость от результатов проведенных проверок.*

Порядок выбора аудитора эмитента

Наличие процедуры тендера, связанного с выбором аудитора, и его основные условия:

*Выбор аудитора осуществлялся по следующим критериям: спектр предлагаемых услуг;*

*наличие деловой репутации;*

*ценовая политика.*

*На основании сравнительного анализа предлагаемых услуг в соответствии с решением общего собрания акционеров Эмитента ООО «Интерком-Аудит» утверждено в качестве аудитора Эмитента (Протокол № 02/01/2013/ МА FSPB внеочередного общего собрания акционеров Эмитента от 12.08.2013 года).*

*Решение внеочередного общего собрания акционеров Эмитента об утверждении аудиторской компании ООО «Интерком-Аудит» было принято без использования процедуры тендера.*

Процедура выдвижения кандидатуры аудитора для утверждения собранием акционеров (участников), в том числе орган управления, принимающий соответствующее решение:

*Процедура выдвижения кандидатуры Аудитора не предусмотрена уставом Эмитента (согласно уставу Эмитента, совет директоров в Обществе не создается), решение об утверждении Аудитора принимается общим собранием акционеров Эмитента.*

Указывается информация о работах, проводимых аудитором в рамках специальных аудиторских заданий:

*Работы по специальным аудиторским заданиям Аудитором не проводились.*

Описывается порядок определения размера вознаграждения аудитора, указывается фактический размер вознаграждения, выплаченного эмитентом аудитором по итогам последнего завершенного финансового года, за который аудитором проводилась независимая проверка бухгалтерской (финансовой) отчетности эмитента, приводится информация о наличии отсроченных и просроченных платежей за оказанные аудитором услуги:

*Размер вознаграждения аудитора за осуществление проверки финансовой (бухгалтерской) отчетности Эмитента на 31 декабря 2013 года определяется в соответствии с заключенным между Эмитентом и аудитором договором, исходя из финансового предложения аудитора.*

*Вознаграждение аудитору в соответствии с условиями договора за осуществление проверки финансовой (бухгалтерской) отчетности Эмитента на 31 декабря 2013 года составляет 260 166 (Двести шестьдесят е тысяч сто шестьдесят шесть) рублей, в том числе НДС 18% – 39 686 (Тридцать девять тысяч шестьсот шестьдесят шесть) рублей 34 копейки.*

*В 2013г не производились платежи за аудиторскую проверку финансовой (бухгалтерской) отчетности за 2013г.*

*Вознаграждение аудитору за осуществление проверки финансовой (бухгалтерской) отчетности за последний завершенный финансовый год по состоянию на 31 марта 2014 года Эмитентом выплачено в полном объеме.*

Приводится информация о наличии отсроченных и просроченных платежей за оказанные аудитором услуги:

*Просроченные платежи за оказанные аудиторские услуги отсутствуют.*

#### 1.4. Сведения об оценщике эмитента

*Оценщики по основаниям, перечисленным в настоящем пункте, в течение 12 месяцев до даты окончания отчетного квартала не привлекались*

#### 1.5. Сведения о консультантах эмитента



*Финансовые консультанты по основаниям, перечисленным в настоящем пункте, в течение 12 месяцев до даты окончания отчетного квартала не привлекались*

#### 1.6. Сведения об иных лицах, подписавших ежеквартальный отчет

Полное фирменное наименование: *Общество с ограниченной ответственностью «Тревеч Корпоративный Сервис - Учет»*

Сокращенное фирменное наименование: *ООО «ТКС - Учет»*

Место нахождения: *Российская Федерация, 119435, г. Москва, Большой Саввинский пер., д 10, стр. 2А.*

Телефон: *(499) 286-2031; (495) 783-1642*

Факс: *(495) 783-1641*

Адрес страницы в сети Интернет: *kachalina@trewetch-group.ru*

ИНН: *7725699639*

ОГРН: *1097746171115*

Лицо является профессиональным участником рынка ценных бумаг: *Нет*

## II. Основная информация о финансово-экономическом состоянии эмитента

### 2.1. Показатели финансово-экономической деятельности эмитента

Динамика показателей, характеризующих финансово-экономическую деятельность эмитента, рассчитанных на основе данных бухгалтерской (финансовой) отчетности

Стандарт (правила), в соответствии с которыми составлена бухгалтерская (финансовая) отчетность, на основании которой рассчитаны показатели: *РСБУ*

Единица измерения для расчета показателя производительности труда: *тыс. руб./чел.*

Наименование показателя	2013	2014, 3 мес.
Производительность труда		
Отношение размера задолженности к собственному капиталу	689,98	147,68
Отношение размера долгосрочной задолженности к сумме долгосрочной задолженности и собственного капитала	0,99	0,98
Степень покрытия долгов текущими доходами (прибылью)		
Уровень просроченной задолженности, %		

Все показатели рассчитаны на основе рекомендуемых методик расчетов: *Да*

Анализ финансово-экономической деятельности эмитента на основе экономического анализа динамики приведенных показателей:

*В соответствии с п.3.1. Устава исключительным предметом деятельности Эмитента является приобретение требований по кредитам (займам), обеспеченным ипотекой и (или) зкладных. Основной хозяйственной деятельностью Эмитента является финансовое посредничество, а также эмиссионная деятельность.*

*Производительность труда: расчет показателя не осуществляется в связи с тем, что Эмитент (ипотечный агент), как специализированная коммерческая организация, не имеет штат сотрудников (в соответствии с Федеральным законом от 11.11.2003 г. № 152-ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах»).*

*Степень покрытия долгов текущими доходами (прибылью): показатель не рассчитывается, поскольку деятельность Эмитента не предполагает наличие выручки, себестоимости продаж, коммерческих расходов, управленческих расходов и амортизационных отчислений, в связи с тем, что уставная деятельность не связана с производственным процессом и оказанием услуг, а также осуществлением*



*торговой деятельности.*

Уровень просроченной задолженности: *показатель не рассчитывается, поскольку Эмитент не имел просроченной задолженности.*

Отношение размера задолженности к собственному капиталу:

*По итогам 1 квартала 2014 года значение показателя существенно уменьшилось по сравнению с итогами 2013 года. Уменьшение показателя произошло в связи с тем, что в 1 квартале 2014 года произошло увеличение нераспределенной прибыли Эмитента.*

Отношение размера долгосрочной задолженности к сумме долгосрочной задолженности и собственного капитала:

*По итогам 1 квартала 2014 года значение незначительно уменьшилось по сравнению с итогами 2013 года в связи с тем, что в 1 квартале 2014 года произошло увеличение долгосрочных обязательств.*

## **2.2. Рыночная капитализация эмитента**

Не указывается эмитентами, обыкновенные именные акции которых не допущены к обращению организатором торговли

## **2.3. Обязательства эмитента**

### **2.3.1. Заемные средства и кредиторская задолженность**

За 2013 г.

Структура заемных средств

Единица измерения: *тыс. руб.*

Наименование показателя	Значение показателя
Долгосрочные заемные средства	2 163 145
в том числе:	
кредиты	-
займы, за исключением облигационных	75 424
облигационные займы	2 087 721
Краткосрочные заемные средства	3 382
в том числе:	
кредиты	-
займы, за исключением облигационных	320
облигационные займы	3 062
Общий размер просроченной задолженности по заемным средствам	-
в том числе:	
по кредитам	-
по займам, за исключением облигационных	-
по облигационным займам	-

Структура кредиторской задолженности

Единица измерения: *тыс. руб.*

Наименование показателя	Значение показателя
Общий размер кредиторской задолженности	3 456
из нее просроченная	-
в том числе	
перед бюджетом и государственными внебюджетными фондами	-
из нее просроченная	-
перед поставщиками и подрядчиками	3 456



из нее просроченная	-
перед персоналом организации	-
из нее просроченная	-
прочая	-
из нее просроченная	-

При наличии просроченной кредиторской задолженности, в том числе по заемным средствам, указываются причины неисполнения и последствия, которые наступили или могут наступить в будущем для эмитента вследствие неисполнения соответствующих обязательств, в том числе санкции, налагаемые на эмитента, и срок (предполагаемый срок) погашения просроченной кредиторской задолженности или просроченной задолженности по заемным средствам.

***Просроченная кредиторская задолженность отсутствует.***

Кредиторы, на долю которых приходится не менее 10 процентов от общей суммы кредиторской задолженности или не менее 10 процентов от общего размера заемных (долгосрочных и краткосрочных) средств:

Полное фирменное наименование: ***Небанковская кредитная организация закрытое акционерное общество «Национальный расчетный депозитарий»***

Сокращенное фирменное наименование: ***НКО ЗАО НРД***

Место нахождения: ***105066, г. Москва, ул. Спартаковская, д.12***

ИНН: ***7702165310***

ОГРН: ***1027739132563***

Сумма кредиторской задолженности: ***615 тыс. руб.***

Размер и условия просроченной кредиторской задолженности (процентная ставка, штрафные санкции, пени): ***Отсутствует***

Кредитор является аффилированным лицом эмитента: ***Нет***

Полное фирменное наименование: ***Общество с ограниченной ответственностью «Тревеч Корпоративный Сервис – Управление»***

Сокращенное фирменное наименование: ***ООО «ТКС-Управление»***

Место нахождения: ***119435, г. Москва, Б. Саввинский пер., д.10, стр. 2А***

ИНН: ***7703697243***

ОГРН: ***1097746168850***

Сумма кредиторской задолженности: ***468 тыс. руб.***

Размер и условия просроченной кредиторской задолженности (процентная ставка, штрафные санкции, пени): ***Отсутствует***

Кредитор является аффилированным лицом эмитента: ***Да***

Полное фирменное наименование: ***Общество с ограниченной ответственностью «Тревеч Корпоративный Сервис – Учет»***

Сокращенное фирменное наименование: ***ООО «ТКС-Учет»***

Место нахождения: ***119435, г. Москва, Б. Саввинский пер., д.10, стр. 2А***

ИНН: ***7703697275***

ОГРН: ***1097746171115***

Сумма кредиторской задолженности: ***419 тыс. руб.***

Размер и условия просроченной кредиторской задолженности (процентная ставка, штрафные санкции, пени): ***Отсутствует***

Кредитор является аффилированным лицом эмитента: ***Да***

Полное фирменное наименование: ***Открытое акционерное общество «Санкт-Петербургский центр доступного жилья»***

Сокращенное фирменное наименование: ***ОАО «Санкт-Петербургский центр доступного жилья»***

Место нахождения: ***190000, г. Санкт-Петербург, Вознесенский пр., д.3-5***

ИНН: ***7838469428***

ОГРН: ***1117847632682***

Сумма кредиторской задолженности: ***1 719 тыс. руб.***

Размер и условия просроченной кредиторской задолженности (процентная ставка, штрафные санкции,



пени): **Отсутствует**

Кредитор является аффилированным лицом эмитента: **Нет**

За 3 мес. 2014 г.

Структура заемных средств

Единица измерения: **тыс. руб.**

Наименование показателя	Значение показателя
Долгосрочные заемные средства	2 165 045
в том числе:	
кредиты	-
займы, за исключением облигационных	77 324
облигационные займы	2 087 721
Краткосрочные заемные средства	42 446
в том числе:	
кредиты	-
займы, за исключением облигационных	-
облигационные займы	42 446
Общий размер просроченной задолженности по заемным средствам	-
в том числе:	
по кредитам	-
по займам, за исключением облигационных	-
по облигационным займам	-

Структура кредиторской задолженности

Единица измерения: **тыс. руб.**

Наименование показателя	Значение показателя
Общий размер кредиторской задолженности	4 569
из нее просроченная	-
в том числе	
перед бюджетом и государственными внебюджетными фондами	-
из нее просроченная	-
перед поставщиками и подрядчиками	4 569
из нее просроченная	-
перед персоналом организации	-
из нее просроченная	-
прочая	-
из нее просроченная	-

При наличии просроченной кредиторской задолженности, в том числе по заемным средствам, указываются причины неисполнения и последствия, которые наступили или могут наступить в будущем для эмитента вследствие неисполнения соответствующих обязательств, в том числе санкции, налагаемые на эмитента, и срок (предполагаемый срок) погашения просроченной кредиторской задолженности или просроченной задолженности по заемным средствам.

**Просроченная кредиторская задолженность отсутствует.**

Кредиторы, на долю которых приходится не менее 10 процентов от общей суммы кредиторской задолженности или не менее 10 процентов от общего размера заемных (долгосрочных и краткосрочных) средств:

Полное фирменное наименование: **Общество с ограниченной ответственностью «Тревеч**



**Корпоративный Сервис – Управление»**Сокращенное фирменное наименование: **ООО «ТКС-Управление»**Место нахождения: **119435, г. Москва, Б. Саввинский пер., д.10, стр. 2А**ИНН: **7703697243**ОГРН: **1097746168850**Сумма кредиторской задолженности: **494 тыс. руб.**Размер и условия просроченной кредиторской задолженности (процентная ставка, штрафные санкции, пени): **Отсутствует**Кредитор является аффилированным лицом эмитента: **Да**Полное фирменное наименование: **Общество с ограниченной ответственностью «Тревич Корпоративный Сервис – Учет»**Сокращенное фирменное наименование: **ООО «ТКС-Учет»**Место нахождения: **119435, г. Москва, Б. Саввинский пер., д.10, стр. 2А**ИНН: **7703697275**ОГРН: **1097746171115**Сумма кредиторской задолженности: **677 тыс. руб.**Размер и условия просроченной кредиторской задолженности (процентная ставка, штрафные санкции, пени): **Отсутствует**Кредитор является аффилированным лицом эмитента: **Да**Полное фирменное наименование: **Открытое акционерное общество «Санкт-Петербургский центр доступного жилья»**Сокращенное фирменное наименование: **ОАО «Санкт-Петербургский центр доступного жилья»**Место нахождения: **190000, г. Санкт-Петербург, Вознесенский пр., д.3-5**ИНН: **7838469428**ОГРН: **1117847632682**Сумма кредиторской задолженности: **3 165 тыс. руб.**Размер и условия просроченной кредиторской задолженности (процентная ставка, штрафные санкции, пени): **Отсутствует**Кредитор является аффилированным лицом эмитента: **Нет****2.3.2. Кредитная история эмитента**

Описывается исполнение эмитентом обязательств по действовавшим в течение последнего завершленного финансового года и текущего финансового года кредитным договорам и/или договорам займа, в том числе заключенным путем выпуска и продажи облигаций, сумма основного долга по которым составляла 5 и более процентов балансовой стоимости активов эмитента на дату окончания последнего завершленного отчетного периода (квартала, года), предшествовавшего заключению соответствующего договора, в отношении которого истек установленный срок представления бухгалтерской (финансовой) отчетности, а также иным кредитным договорам и/или договорам займа, которые эмитент считает для себя существенными.

<b>Вид и идентификационные признаки обязательства</b>	
<b>1. Договор займа, № 03/13775-13 от 11.10.2013 года между Эмитентом как заемщиком и Открытым акционерным обществом «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию»</b>	
<b>Условия обязательства и сведения о его исполнении</b>	
Наименование и место нахождения или фамилия, имя, отчество кредитора (займодавца)	Открытое акционерное общество «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию», 117418, г. Москва, ул. Новочеремушкинская, д.69
Сумма основного долга на момент возникновения обязательства, RUR	1 450 000 000 RUR 1
Сумма основного долга на дату окончания отчетного квартала, RUR	0 RUR 1
Срок кредита (займа), (дней)	27.12.2013
Средний размер процентов по кредиту займу, % годовых	8,6
Количество процентных (купонных) периодов	-



Наличие просрочек при выплате процентов по кредиту (займу), а в случае их наличия – общее число указанных просрочек и их размер в днях	Нет
Плановый срок (дата) погашения кредита (займа)	27.12.2013
Фактический срок (дата) погашения кредита (займа)	24.12.2013
Иные сведения об обязательстве, указываемые эмитентом по собственному усмотрению	Иных сведений нет

<b>Вид и идентификационные признаки обязательства</b>	
<b>2. Договор займа, № 1 от 04.10.2013 года между Эмитентом как заемщиком и Открытым акционерным обществом «Санкт – Петербургский центр доступного жилья»</b>	
<b>Условия обязательства и сведения о его исполнении</b>	
Наименование и место нахождения или фамилия, имя, отчество кредитора (займодавца)	Открытое акционерное общество «Санкт-Петербургский центр доступного жилья», 190000, г. Санкт-Петербург, Вознесенский проспект, д. 3-5
Сумма основного долга на момент возникновения обязательства, RUR	649 979 115 RUR 1
Сумма основного долга на дату окончания отчетного квартала, RUR	0 RUR 1
Срок кредита (займа), (лет)	10065
Средний размер процентов по кредиту займу, % годовых	8,6
Количество процентных (купонных) периодов	-
Наличие просрочек при выплате процентов по кредиту (займу), а в случае их наличия – общее число указанных просрочек и их размер в днях	Нет
Плановый срок (дата) погашения кредита (займа)	15.07.2041
Фактический срок (дата) погашения кредита (займа)	24.12.2013
Иные сведения об обязательстве, указываемые эмитентом по собственному усмотрению	Иных сведений нет

<b>Вид и идентификационные признаки обязательства</b>	
<b>3. Договор займа, № 2 от 07.10.2013 года между Эмитентом как заемщиком и Открытым акционерным обществом «Санкт – Петербургский центр доступного жилья»</b>	
<b>Условия обязательства и сведения о его исполнении</b>	
Наименование и место нахождения или фамилия, имя, отчество кредитора (займодавца)	Открытое акционерное общество «Санкт-Петербургский центр доступного жилья», 190000, г. Санкт-Петербург, Вознесенский проспект, д. 3-5
Сумма основного долга на момент возникновения обязательства, RUR	6 591 975 RUR 1
Сумма основного долга на дату окончания отчетного квартала, RUR	6 591 975 RUR 1
Срок кредита (займа), (лет)	10065
Средний размер процентов по кредиту займу, % годовых	8,5
Количество процентных (купонных)	-



периодов	
Наличие просрочек при выплате процентов по кредиту (займу), а в случае их наличия – общее число указанных просрочек и их размер в днях	Нет
Планный срок (дата) погашения кредита (займа)	15.07.2041
Фактический срок (дата) погашения кредита (займа)	
Иные сведения об обязательстве, указываемые эмитентом по собственному усмотрению	Иных сведений нет

<b>Вид и идентификационные признаки обязательства</b>	
<b>4. Договор займа, № б/н от 12.12.2013 года между Эмитентом как заемщиком и Открытым акционерным обществом «Санкт – Петербургский центр доступного жилья»</b>	
<b>Условия обязательства и сведения о его исполнении</b>	
Наименование и место нахождения или фамилия, имя, отчество кредитора (займодавца)	Открытое акционерное общество «Санкт-Петербургский центр доступного жилья», 190000, г. Санкт-Петербург, Вознесенский проспект, д. 3-5
Сумма основного долга на момент возникновения обязательства, RUR	68 831 630 RUR 1
Сумма основного долга на дату окончания отчетного квартала, RUR	68 831 630 RUR 1
Срок кредита (займа), (лет)	10065
Средний размер процентов по кредиту займу, % годовых	8,5
Количество процентных (купонных) периодов	-
Наличие просрочек при выплате процентов по кредиту (займу), а в случае их наличия – общее число указанных просрочек и их размер в днях	Нет
Планный срок (дата) погашения кредита (займа)	15.07.2041
Фактический срок (дата) погашения кредита (займа)	
Иные сведения об обязательстве, указываемые эмитентом по собственному усмотрению	Иных сведений нет

<b>Вид и идентификационные признаки обязательства</b>	
<b>5. Облигации, Облигации класса "А", Приобретатели ценных бумаг выпуска</b>	
<b>Условия обязательства и сведения о его исполнении</b>	
Наименование и место нахождения или фамилия, имя, отчество кредитора (займодавца)	Приобретатели ценных бумаг выпуска,
Сумма основного долга на момент возникновения обязательства, RUR	1 878 948 000 RUR 1
Сумма основного долга на дату окончания отчетного квартала, RUR	1 878 948 000 RUR 1
Срок кредита (займа), (лет)	10065
Средний размер процентов по кредиту займу, % годовых	8,5
Количество процентных (купонных)	110



периодов	
Наличие просрочек при выплате процентов по кредиту (займу), а в случае их наличия – общее число указанных просрочек и их размер в днях	Нет
Плановый срок (дата) погашения кредита (займа)	15.07.2041
Фактический срок (дата) погашения кредита (займа)	
Иные сведения об обязательстве, указываемые эмитентом по собственному усмотрению	Иных сведений нет

<b>Вид и идентификационные признаки обязательства</b>	
<b>6. Облигации, Облигации класса "Б", Приобретатели ценных бумаг выпуска</b>	
<b>Условия обязательства и сведения о его исполнении</b>	
Наименование и место нахождения или фамилия, имя, отчество кредитора (займодавца)	Приобретатели ценных бумаг выпуска,
Сумма основного долга на момент возникновения обязательства, RUR	208 773 000 RUR 1
Сумма основного долга на дату окончания отчетного квартала, RUR	208 773 000 RUR 1
Срок кредита (займа), (лет)	1 868
Средний размер процентов по кредиту займу, % годовых	
Количество процентных (купонных) периодов	110
Наличие просрочек при выплате процентов по кредиту (займу), а в случае их наличия – общее число указанных просрочек и их размер в днях	Нет
Плановый срок (дата) погашения кредита (займа)	15.07.2041
Фактический срок (дата) погашения кредита (займа)	
Иные сведения об обязательстве, указываемые эмитентом по собственному усмотрению	<p>Порядок определения размера процентного (купонного) дохода по Облигациям класса «Б»:</p> <p>Размер дохода по каждому купону на одну Облигацию класса «Б» определяется Расчетным агентом в Даты расчета, указанные в п.9.2 Решения о выпуске Облигаций класса «Б».</p> <p>Доход по каждому купону на одну Облигацию класса «Б» определяется по следующей формуле:</p> $СБ = (?ДСП - RPP) / НБ,$ <p>где:</p> <p>СБ – размер процентного (купонного) дохода на одну Облигацию класса «Б»;</p> <p>?ДСП – сумма денежных средств, полученных за Расчетный период, предшествующий соответствующей Дате расчета, и перечисленных на счет Эмитента до соответствующей Даты расчета:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• в счет уплаты процентов по обеспеченным ипотекой требованиям, входящим в состав ипотечного покрытия Облигаций;</li> <li>• в качестве страховых выплат, за исключением страховых выплат, относящихся к основной сумме долга по закладным, не являющимся Дефолтными закладными;</li> <li>• в счет возврата (в том числе в результате обращения</li> </ul>



	<p>взыскания) основного долга по обязательствам, удостоверенным закладными, признанными Дефолтными закладными;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• в качестве покупной цены закладных, признанных Дефолтными закладными;</li> <li>• в качестве процентов, начисленных на сумму денежных средств, находящихся на банковских счетах Эмитента, кредитными организациями, в которых открыты такие счета;</li> <li>• в качестве средств, поступающих по кредитному договору после даты реализации или приобретения (оставления за собой) предмета ипотеки в соответствии с законодательством Российской Федерации в результате обращения взыскания на предмет ипотеки;</li> <li>• в качестве средств, поступающих от реализации имущества, приобретенного (оставленного за собой) Эмитентом в соответствии с законодательством Российской Федерации при обращении на него взыскания;</li> <li>• в качестве нераспределенного остатка в результате округления части сумм процентного (купонного) дохода по Облигациям.</li> <li>• в качестве сумм, высвободившихся в результате амортизации Резерва специального назначения (как он определен в п. 15 Решения о выпуске Облигаций);</li> <li>• в качестве иных поступлений, не относящихся к сумме денежных средств, полученных в счет возврата основной суммы долга по обеспеченным ипотекой требованиям, входящим в состав ипотечного покрытия и удостоверенным закладными, не являющимися Дефолтными закладными.</li> </ul> <p>При определении переменной ?ДСП в первую Дату расчета учитываются:</p> <p>1) перечисленные выше денежные средства, в том числе полученные за период до даты утверждения Решения о выпуске ипотечных ценных бумаг в отношении выпуска Облигаций класса «Б» (далее – «Решение о выпуске Облигаций класса «Б»)), находящиеся на счетах Эмитента на установленную для первого купонного периода Дату расчета, и не учитываются денежные средства, направленные на погашение займов, привлеченных Эмитентом для оплаты Открытому акционерному обществу «Санкт-Петербургский центр доступного жилья» покупной цены за закладные, удостоверяющие обеспеченные ипотекой требования, составляющие ипотечное покрытие, в части предназначенной для оплаты покупной цены за закладные, составляющей сумму начисленных, но невыплаченных процентов по закладным на дату передачи закладных в собственность Эмитента и выплаты процентов по указанным займам, а также направленные на формирование Резерва специального назначения в соответствии с п.15 Решения о выпуске Облигаций;</p> <p>2) остаток Фонда первоначальных издержек, как этот термин определен ниже в п.15 Решения о выпуске Облигаций (при наличии такого остатка).</p> <p>При досрочном погашении Облигаций класса «Б» по требованию их владельцев или по решению Эмитента, а также при полном погашении Облигаций класса «Б» переменная ?ДСП определяется как сумма всех денежных средств, находящихся в распоряжении Эмитента, включая денежные средства, полученные Эмитентом в счет оплаты закладных, входящих в состав ипотечного покрытия.</p> <p>RPP – сумма денежных средств, включенных в расчет ?ДСП и направленная/направляемая в Расчетном периоде, предшествующем соответствующей Дате расчета, на:</p>
--	--



	<p>- осуществление выплат, предусмотренных пп. (i) – (xiv) Порядка распределения денежных средств, полученных в счет уплаты процентов по обеспеченным ипотекой требованиям, и иных поступлений, приведенного в п.15 Решения о выпуске Облигаций;</p> <p>- выплату процентного (купонного) дохода по Облигациям класса «А» и/или погашение номинальной стоимости Облигаций класса «А» в соответствии с требованиями их владельцев о досрочном погашении указанных облигаций.</p> <p>При полном досрочном погашении Облигаций класса «Б» по требованию их владельцев или по решению Эмитента, а также при полном погашении Облигаций класса «Б» переменная RPP определяется как сумма номинальной стоимости размещенных акций Эмитента и денежных средств, включенных в расчет ?ДСП и направленных/направляемых в Расчетном периоде, на который приходится соответствующая выплата в счет досрочного погашения Облигаций класса «Б», на:</p> <p>- выплату процентного (купонного) дохода по Облигациям класса «А» и/или погашение номинальной стоимости Облигаций класса «А» и/или погашение номинальной стоимости Облигаций класса «Б»;</p> <p>- осуществление иных платежей, предусмотренных Решениями о выпуске Облигаций класса «А» и Облигаций класса «Б», которые осуществляются в приоритетном порядке по отношению к выплате процентного (купонного) дохода по Облигациям класса «Б».</p> <p>НБ – количество Облигаций класса «Б», находящихся в обращении на Дату расчета.</p> <p>В случае, если в результате расчета размера процентного (купонного) дохода по Облигациям класса «Б» на основании указанного выше порядка расчетная величина размера процентного (купонного) дохода по Облигациям класса «Б» оказывается меньше 0 (нуля), она считается равной 0 (нулю).</p> <p>При полном досрочном погашении Облигаций класса «Б» по требованию их владельцев или по решению Эмитента, а также при полном погашении Облигаций класса «Б» в случае если в течение всех купонных периодов, предшествующих текущему купонному периоду, размер процентного (купонного) дохода по Облигациям класса «Б», выплаченного в соответствии с пунктом (xv) Порядка распределения денежных средств, полученных в счет уплаты процентов по обеспеченным ипотекой требованиям, входящим в состав ипотечного покрытия, и иных поступлений, равен 0 (нулю), а в текущем купонном периоде в результате расчета размера процентного (купонного) дохода по Облигациям класса «Б» на основании соответствующего порядка определения размера процентного (купонного) дохода по Облигациям класса «Б» размер процентного (купонного) дохода по Облигациям класса «Б», подлежащий уплате в соответствии с пунктом (xv) Порядка распределения денежных средств, полученных в счет уплаты процентов по обеспеченным ипотекой требованиям либо в соответствии с пунктом (xiv) Порядка распределения денежных средств в случае досрочного погашения Облигаций по усмотрению Эмитента, также равен 0 (нулю), в Дату выплаты, относящуюся к текущему купонному периоду, выплачивается минимальный процентный (купонный) доход по Облигациям класса «Б», в порядке, установленном в п.9.4 Решения о выпуске Облигаций класса «Б», в размере 0,001 (одной тысячной) процента годовых от номинальной стоимости Облигации класса «Б» на Дату начала размещения Облигаций класса «Б», но не менее 1 (одной) копейки.</p> <p>Величина купонной выплаты в расчете на одну Облигацию класса «Б» определяется с точностью до одной копейки</p>
--	---



	(округление производится в сторону уменьшения до ближайшего целого числа).
--	--

### 2.3.3. Обязательства эмитента из обеспечения, предоставленного третьим лицам

*Указанные обязательства отсутствуют*

### 2.3.4. Прочие обязательства эмитента

*Прочих обязательств, не отраженных в бухгалтерской (финансовой) отчетности, которые могут существенно отразиться на финансовом состоянии эмитента, его ликвидности, источниках финансирования и условиях их использования, результатах деятельности и расходов, не имеется*

## 2.4. Риски, связанные с приобретением размещаемых (размещенных) эмиссионных ценных бумаг

Политика эмитента в области управления рисками:

*Подробный анализ факторов риска, связанных с приобретением размещенных Эмитентом облигаций с ипотечным покрытием, в частности:*

*отраслевые риски;*

*страновые и региональные риски;*

*финансовые риски;*

*правовые риски;*

*риски, связанные с деятельностью эмитента.*

*Эмитент не является кредитной организацией.*

*Инвестиции в облигации с ипотечным покрытием, размещенные Эмитентом, связаны с определенной степенью риска. В связи с этим потенциальные инвесторы, прежде чем принимать любое инвестиционное решение, должны тщательно изучить нижеприведенные факторы риска. Каждый из этих факторов может оказать неблагоприятное воздействие на финансовое положение Эмитента.*

*Политика эмитента в области управления рисками:*

*Политика Эмитента 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 Эмитента.*

*В случае возникновения одного или нескольких перечисленных ниже рисков, Эмитент предпримет все возможные меры по ограничению их негативного влияния. Параметры проводимых мероприятий будут зависеть от особенностей создавшейся ситуации в каждом конкретном случае. Эмитент не может гарантировать, что действия, направленные на преодоление возникших негативных изменений, приведут к существенному изменению ситуации, поскольку большинство приведенных рисков находится вне контроля Эмитента.*

*Потенциальным приобретателям облигаций с ипотечным покрытием, размещенным Эмитентом, рекомендуется обратить особое внимание на приведенную ниже информацию о рисках, связанных с приобретением облигаций с ипотечным покрытием, размещенным Эмитентом. Тем не менее, перечень рисков, приведенный ниже в настоящем Ежеквартальном отчете, не является исчерпывающим.*

*Таким образом, инвесторам не рекомендуется принимать решения об инвестировании средств в облигации с ипотечным покрытием, размещенные Эмитентом, исключительно на основании приведенной в данном пункте информации о рисках, поскольку она не может служить полноценной заменой независимых и относящихся к конкретной ситуации рекомендаций, специально подготовленных исходя из требований инвесторов, инвестиционных целей, опыта, знаний и иных существенных для инвесторов обстоятельств.*

### 2.4.1. Отраслевые риски

*Влияние возможного ухудшения ситуации в отрасли Эмитента на его деятельность и исполнение обязательств по ценным бумагам, наиболее значимые, по мнению эмитента, возможные изменения в отрасли (отдельно на внутреннем и внешнем рынках), а также предполагаемые действия Эмитента в этом случае:*

*Согласно требованиям Закона об ипотечных ценных бумагах, а также Уставу Эмитента, правоспособность Эмитента ограничена, в связи с чем Эмитент не ведет никакой хозяйственной деятельности, за исключением видов деятельности, предусмотренных статьей 3 Устава Эмитента. Согласно п. 3.1 Устава Эмитента, исключительным предметом деятельности Эмитента является приобретение требований по кредитам (займам), обеспеченным ипотекой, и*



(или) закладных.

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

а) кредитный риск по закладным, входящим в состав ипотечного покрытия:

Данный риск связан с потенциальной неспособностью или нежеланием заемщиков выполнять свои обязанности по обеспеченным ипотекой требованиям, удостоверенным закладными, входящими в состав ипотечного покрытия Облигаций класса «А» и Облигаций класса «Б». Неисполнение обязательств (дефолт) по закладным может быть вызвано 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.). Текущие данные по просрочкам платежей указаны в п. 8.4 настоящего Ежеквартального отчета.

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. По ряду закладных заемщиками были заключены договоры страхования жизни. Такой вид страхования носит рекомендательный характер. Путем заключения соответствующих договоров страхования заемщики страхуют свою жизнь и здоровье от риска причинения вреда в результате несчастного случая и/или болезни (заболевания). Выгодоприобретателем по договорам страхования выступает Эмитент.

В целях минимизации кредитного риска Эмитент включил в ипотечное покрытие закладные, соответствующие условиям выдачи, рефинансирования и сопровождения ипотечных кредитов (займов) Открытого акционерного общества «Санкт – Петербургский центр доступного жилья», а также дополнительным требованиям в отношении:

платежеспособности заемщиков;

надлежащего оформления сделки по предоставлению кредита (займа), удостоверенного закладной, и сделок по передаче прав по закладной;

качества и ликвидности предмета ипотеки;

процедуры выдачи, рефинансирования и обслуживания обеспеченных ипотекой обязательств, удостоверенных закладной.

По данным Росстата реальные располагаемые денежные доходы населения России выросли в 2012 г. на 4,4% по сравнению с 2011 годом. Реальные располагаемые денежные доходы населения России в 3 квартале 2013 г. выросли на 2,5% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года.

По данным Росстата в 2013 году средний уровень безработицы за год составил – 5,5%. По данным на февраль 2014 года численность экономически активного населения составила 75,2 млн. человек, или более 52% от общей численности населения страны, в их числе 71,0 млн. человек, или 94,4% экономически активного населения были заняты в экономике и 4,2 млн. человек (уровень безработицы - 5,6%) не имели занятия, но активно его искали. Уже в марте 2014 года уровень безработицы снизился и составил 5,4 %

Среднемесячная начисленная заработная плата в 2011 году по сравнению с 2010 годом, выросла на 11,5%, составив 23 369 рубль. Среднемесячная начисленная заработная плата в 2013 году по сравнению с 2012 годом, по предварительным данным, выросла с 26 629 рублей до 29 960 рублей, что составило увеличение на 12,4%.

В краткосрочной перспективе Эмитент оценивает риск резкого снижения реальных доходов населения как достаточно низкий. Способность населения выполнять свои обязательства по ипотечным кредитам (займам) критично не снизится. Однако в среднесрочной перспективе вероятность реализации риска будет зависеть от развития мировой экономики, определяющего спрос на российский сырьевой экспорт, и от способности государства обеспечить низкую инфляцию и существенные положительные темпы роста экономики, которая замедляется (по данным Минэкономразвития в 1 и 2 кварталах 2013 года ВВП вырос к предыдущему периоду на 0,2% и 0,4% соответственно (с исключённой сезонностью), в то время как в 3 и 4 кварталах 2012 года экономика росла значительно быстрее (на 0,7% и 0,9% соответственно)). Важно отметить, что негативное влияние на платежеспособность ипотечных заемщиков может оказывать увеличение общей задолженности населения по потребительским кредитам, в т.ч. увеличение задолженности ипотечных заёмщиков по прочим кредитам помимо ипотеки (по оценкам Эмитента доля ипотечных заёмщиков, имеющих кредитные обязательства помимо ипотеки, выросла с конца 2010 года примерно на 5 процентных пунктов и достигла значения 30%).

Поскольку снижение уровня реальных доходов населения сказывается на платежеспособности



заемщиков, а именно в неспособности выполнять свои обязательства по ипотечным кредитам (займам), проблема возникновения кредитного риска в настоящее время достаточно актуальна. Кредитный риск минимизируется кредитным качеством закладных, включенных в ипотечное покрытие. Кредитное качество закладной определяется, помимо прочих критериев, коэффициентом "кредит/зalog", т.е. соотношением остатка основной суммы долга по обеспеченному ипотекой обязательству, удостоверенному закладной, к оценочной стоимости предмета ипотеки.

По состоянию на конец 4 квартала 2013 г. средневзвешенное значение соотношения остатка основного долга по закладным, входящим в состав ипотечного покрытия, к оценочной стоимости предмета ипотеки составляет 39,42 %.

По мере погашения основной суммы долга по кредитам (займам), удостоверенным закладными, входящими в состав ипотечного покрытия, Эмитент ожидает сокращения влияния кредитного риска применительно к конкретным закладным.

б) риск падения цен на недвижимое имущество на рынке РФ:

Падение цен на жилье или снижение ликвидности недвижимости может привести к ухудшению качества обеспечения ипотечных кредитов. В этом случае при обращении взыскания на предмет залога по обеспеченным ипотекой требованиям, удостоверенным закладными, Эмитент как залогодержатель несет риск неполного удовлетворения своих требований по закладным. Однако, по оценкам Эмитента, вероятность реализации этого риска в 2014 году крайне незначительна.

После длительной стагнации 2009-2011 годов, цены на жилье в России перешли к росту. 2012 год стал первым периодом с начала 2009 года, когда темпы роста цен на жилье превысили инфляцию. Это произошло и на первичном и на вторичном рынке – рост цен в 2012 году составил 10,68% и 12,00% соответственно (4 квартал 2012 года к 4 кварталу 2011 года, инфляция за тот же период составила 6,6%). В I квартале 2013 года рост цен на жилье практически соответствовал инфляции: на первичном рынке цены выросли на 8,78% по сравнению с соответствующим периодом 2012 года, а на вторичном – на 10,35%, при росте потребительских цен на 7,1% за тот же период.

Отметим, что строительная отрасль является одной из наиболее пострадавших от кризиса 2008-2009 гг. Первые признаки восстановления жилищного строительства стали заметны только в конце 2010 – начале 2011 гг. В 2012 году объемы строительства продолжили медленный рост: за год введено 65,2 млн. кв. метров жилья, что составило 104,7% к уровню 2011 года. Следует отметить, что объем ввода индустриального жилья за тот же период 2012 года вырос на 3,9% по сравнению с 2011 годом (с 35,6 млн. кв. м до 37,0 млн. кв. м).

По данным Росстата, в 2013 году введено в эксплуатацию 912,1 тыс. жилых единиц общей площадью 69,4 млн. кв. м., что составило 108,8% и 105,6% соответственно к данному периоду предыдущего года. В том числе индивидуальными застройщиками введено 224,4 тыс. жилых домов общей площадью 30,4 млн. кв. метров, что составило 106,35% и 107,0% соответственно к 2012 году. В 2013 году номинальные цены на жилье выросли на 7,2% по сравнению с соответствующим периодом 2012 года, в то время как номинальные среднедушевые денежные доходы населения увеличились на 10,6%, в январе-феврале 2014 года по сравнению с январем-февралем 2013 года - на 6,9%.

Несмотря на то, что признаков перегрева на рынке жилья не наблюдается, (в I квартале 2013 года реальные доходы населения выросли на 5,3%, что чуть выше динамики реальных цен на жилье), недостаточные объемы предложения на первичном рынке жилья не позволяют говорить о возможности снижения цен на жилье в ближайшей перспективе.

Минимизация риска падения цен на недвижимое имущество достигается за счет следующих факторов:

- Снижение вероятных убытков, связанных с дефолтами закладных, обеспечивается за счет низкого значения коэффициента «кредит к залoгу» (далее – «K/З»), т.е. соотношения суммы предоставленного кредита к оценочной стоимости заложенного жилья. Эмитент постоянно проводит переоценку текущего K/З с учетом динамики цен на недвижимость и амортизации кредита.
- По мере погашения кредита влияние данного риска, применительно к отдельной закладной, сокращается.

При падении цен на недвижимость у некоторой части заемщиков текущий остаток основного долга (ООД) по кредиту может оказаться выше рыночной стоимости предмета залога (negative equity). Эмитент постоянно проводит переоценку текущего K/З с учетом динамики цен на недвижимость и амортизации кредита. Снижение цен на недвижимость, равно как и ожидание их снижения, провоцируют заемщиков пропускать платежи. Вероятность дефолта среди таких заемщиков будет зависеть от продолжительности периода снижения цен, величины negative equity, процентной ставки по кредиту, уровня безработицы и других факторов. Очевидно, что доля дефолтов будет ниже среди тех заемщиков, для которых предмет залога является единственным жильем, и значительно выше среди тех заемщиков, которые использовали покупку квартиры в качестве способа вложения денежных средств («инвестиционные» квартиры).



*В целом, риск падения цен на недвижимость оценивается как средний.*

*Эмитент не осуществляет деятельности на внешнем рынке.*

*Риски, связанные с возможным изменением цен на сырье, услуги, используемые эмитентом в своей деятельности (отдельно на внутреннем и внешнем рынках), и их влияние на деятельность эмитента и исполнение обязательств по ценным бумагам:*

*Услуги сторонних организаций оказываются Эмитенту на основе долгосрочных договоров. Предельные размеры сумм денежных средств, направляемых Эмитентом на оплату услуг таких сторонних организаций и исчерпывающий перечень расходов Эмитента по оплате таких услуг, покрываемых за счет ипотечного покрытия Облигаций класса «А», и Облигаций класса «Б/», определены в п. п. 12.2.8 Решения о выпуске Облигаций класса «А» и Решения о выпуске Облигаций класса «Б». Тем не менее, существует риск возможного изменения цен на используемые Эмитентом услуги сторонних организаций.*

*Эмитент не осуществляет деятельности на внешнем рынке.*

*Риски, связанные с возможным изменением цен на продукцию и/или услуги эмитента (отдельно на внутреннем и внешнем рынках), и их влияние на деятельность эмитента и исполнение обязательств по ценным бумагам:*

*Эмитент 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.*

#### **2.4.2. Страновые и региональные риски**

*Риски, связанные с политической и экономической ситуацией в стране и регионе, в которых эмитент зарегистрирован в качестве налогоплательщика и/или осуществляет основную деятельность при условии, что основная деятельность эмитента в такой стране (регионе) приносит 10 и более процентов доходов за последний завершенный отчетный период:*

*Страновые риски:*

*Эмитент осуществляет свою деятельность на территории Российской Федерации, зарегистрирован в качестве налогоплательщика в г. Москве, поэтому риски других стран непосредственно на деятельность Эмитента не влияют. Страновой риск Российской Федерации может определяться на основе рейтингов, устанавливаемых независимыми рейтинговыми агентствами.*

*Эмитент подвержен рискам, связанным с политической, социальной и экономической нестабильностью в стране, возможными последствиями потенциальных конфликтов между федеральными и местными властями по различным спорным вопросам, включая налоги и сборы, местную автономию и сферы ответственности государственных органов. С 1991 года Россия идет по пути преобразований политической, экономической и социальной систем. В результате масштабных реформ, а также неудач некоторых из этих реформ существующие в настоящий момент системы в области политики, экономики и социальной сферы России остаются уязвимыми. Политическая нестабильность может оказать существенное неблагоприятное влияние на стоимость инвестиций в России, включая стоимость Облигаций, размещаемых Эмитентом.*

*Экономическая ситуация в России:*

*С середины 2007 года определяющее влияние на развитие российской экономики в целом и банковского сектора в частности, начинает оказывать совокупность негативных внешних факторов. Локальные проблемы США, связанные с ростом некачественной ипотечной задолженности, вышли за пределы страны и начали распространяться в международной финансовой системе в виде цепной реакции неплатежей. Это, в свою очередь, значительно сузило коридор ликвидности и привело к росту ставок для международных корпоративных заемщиков всех уровней. Последствия таких изменений быстро почувствовали страны с высокой зависимостью от иностранного капитала и слабо диверсифицированной экономикой, в число которых входит и Российская Федерация. Снижение спроса и цен на российский экспорт и сложности с внешним рефинансированием в результате мирового финансового кризиса были главными факторами, предопределившими экономический спад России в 2008-2009 годах.*

*Таким образом, в 2008 году российские банки вынуждены были функционировать в условиях ограниченной ликвидности и постоянного роста стоимости привлечения ресурсов. Большинство из них полностью лишилось доступа к заимствованиям на внешних рынках, служивших основным источником кредитования реального сектора и населения внутри страны. Особенно сильно расширились спреды долгосрочной доходности, в том числе и для первоклассных заемщиков.*

*В целом, отсутствие у банков возможности привлечения фондирования стало причиной массового сворачивания программ кредитования не только физических лиц, но и корпоративных клиентов.*

*Переломный момент в развитии ситуации наступил в конце второй половины 2009 года. Намечались признаки оживления мировой экономики, и цены на сырьевые товары стали расти, что способствовало некоторому восстановлению российской экономики.*

*2010 год характеризовался постепенным восстановлением кредитования, однако, этот процесс*



был неравномерным и неустойчивым. Устойчивость эта тенденция приобрела только в 2011 году, – прирост кредитов и прочих размещенных средств, предоставленных нефинансовым организациям, составил за год около 26% (12% в 2010 году), а прирост кредитов и прочих средств, предоставленных физическим лицам, достиг 35,9% (14,3% в 2010 году).

Тем не менее, конец 2011 года ознаменовался обострением давно назревавших долговых проблем ведущих экономик мира. Экономические трудности в США и осенняя эскалация долговых проблем стран Еврозоны привели к усилению напряженности на международном финансовом рынке и, как следствие, к новому витку роста стоимости заимствований для многих российских банков.

В течение 2012 года и в начале 2013 года ситуация со стоимостью фондирования ипотеки оставалась достаточно напряженной. Нестабильность на финансовых рынках и подорожавшее фондирование для банков привели к росту процентных ставок по всему спектру кредитов на срок свыше 1 года как для физических лиц, так и для нефинансовых организаций.

Это, а также стремление максимизировать прибыль в сложившихся условиях, подтолкнуло кредитные организации к агрессивному продвижению розничного кредитования. В погоне за прибылью кредитные организации агрессивно наращивали кредитование граждан. Так, по предварительным данным по состоянию на 01.03.2013г. розничный кредитный портфель вырос за 12 месяцев, предшествующих отчетной дате, на 39,1%, а доля кредитов выданных физическим лицам превысила 16% активов банковского сектора. По состоянию на 01.12.2012 розничный кредитный портфель вырос за 12 месяцев, предшествующих отчетной дате, на 41,8% (что почти на 25% превышает темпы прироста предыдущего года), в то время как среднемесячная номинальная численная заработная плата одного работника выросла в январе-ноябре 2012 года на 14,2% к соответствующему периоду предыдущего года, а в январе-феврале 2013 г. – на 12,7% к январю-февралю 2012 г.

В целом для экономики страны 2013 год сложно назвать успешным – рост ВВП составил лишь 1,3%, что в 2,5 раза ниже уровня 2012 года (3,4%) и является самым низким значением показателя с конца 1990-х годов, за исключением кризисного 2009 г. Среди значимых негативных тенденций, приведших к замедлению экономического роста, прежде всего, следует отметить прекращение роста накопления основного капитала, замедление роста зарплат и реальных доходов населения, и, соответственно, сокращение потребительского спроса и снижение темпов роста розничной торговли. Обратим внимание, что такое значимое замедление произошло в условиях комфортных цен на нефть.

Предварительные данные на начало 2014 года свидетельствуют о продолжении торможения роста экономики и увеличения рисков наступления стагфляции в России. Так, в I квартале, по оценкам Минэкономки России и Росстата, объем ВВП снизился на 0,5% по сравнению с IV кварталом прошлого года с учетом календарного и сезонного факторов (по сравнению с I кварталом 2013 года рост составил 0,8%, причем во многом из-за пересмотра Росстатом данных за прошлый год), объем инвестиций по сравнению с тем же периодом предыдущего года сократился на 4,8%, а реальные доходы населения снизились на 0,3% (январь-февраль 2014 года к январю-февралю 2013 года).

Несмотря на сохранение на протяжении 2013 года напряженной ситуации с ликвидностью (средневзвешенная однодневная ставка межбанковского рынка MIACR в 2013 году превышала 6% по сравнению с 5,5% в 2012 году. Отметим, что с марта 2014 года ставка выросла до 7,5 – 8,0% в результате повышения Банком России ключевой ставки), банки продолжили наращивание портфеля потребительского кредитования. По данным на 01.02.2013 г. прирост портфелей кредитов и прочих размещенных средств составил 18,0% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. При этом по кредитам нефинансовым организациям рост портфелей составил 14,4%/ Аналогично, по кредитам физическим лицам рост портфелей составил 39,6%/ По данным на 1.01.2013 г. прирост портфелей кредитов и прочих размещенных средств составил 17,8% по сравнению с 01.01.2012 г. При этом по кредитам нефинансовым организациям рост портфелей составил 13,7%. Аналогично, по кредитам физическим лицам рост портфелей составил 39,4%. В 2013 году населению предоставлено 824,8 тыс. ипотечных кредитов на общую сумму 1353,6 млрд рублей, что в 1,2 раза превышает уровень 2012 года в количественном и в 1,3 - в денежном выражении. Такие объемы выдачи являются максимальными не только в посткризисном периоде, но и за всю историю наблюдений показателя ежегодной выдачи ипотечных кредитов Банком России. По предварительным данным по состоянию на 01.03.2014 розничный кредитный портфель вырос на 27,4% (за 12 предшествующих месяцев), а доля кредитов, выданных физическим лицам, составила около 17,1% активов банковского сектора (17,3% на 01.01.2014, 15,6% на 01.01.2013 и 13,3% на 01.01.2012), что может нести угрозу российскому банковскому сектору на фоне снижения достаточности его капитала до 13,1% (что ниже уровня докризисного минимума в 14,9%).

Стремление максимизировать прибыль в сочетании с проводимой Банком России политики по ужесточению нормативов по необеспеченным кредитам для обеспечения «мягкой посадки» данного сегмента, подтолкнуло кредитные организации к активному расширению своих



ипотечных программ, в том числе за счет ослабления минимальных требований по своим продуктам.

В случае ухудшения макроэкономической ситуации и падения доходов заемщиков возможно снижение качества выданных ипотечных кредитов, в том числе, рост просроченных платежей по ипотечным кредитам со сниженными требованиями к подтверждению доходов и первоначальному взносу.

Возросшая в начале 2014 года макроэкономическая нестабильность и снижение курса рубля оказали дополнительное стимулирующее влияние на спрос на недвижимость как объект для инвестиций. Некоторые заемщики закрывали имеющиеся депозиты и приобретали с помощью ипотечного кредита жилье в инвестиционных целях.

В связи с удорожанием стоимости фондирования и повышением рядом банков ставок по ипотечным кредитам в марте этого года, ОАО «АИЖК» ожидает, что в дальнейшем темпы роста рынка могут существенно замедлиться.

Решающее значение для динамики выдачи ипотечных кредитов будут иметь степень влияния внешнеполитических рисков на макроэкономическую ситуацию в стране и возможность банков привлекать адекватное по стоимости фондирования.

В случае ухудшения макроэкономической ситуации и падения доходов заемщиков Эмитент ожидает ухудшения качества ипотечных портфелей банков и рост просроченных платежей по высокорисковым кредитам со сниженными требованиями к заемщикам.

#### **Региональные риски:**

Россия состоит из разных многонациональных субъектов и включает в себя регионы с различным уровнем социального и экономического развития, в связи с чем, нельзя полностью исключить возможность возникновения в ней локальных экономических, социальных и политических конфликтов, в том числе, с применением военной силы (региональные риски).

Законотворческая и правоприменительная деятельность органов власти города Москвы и региональных отделений федеральных органов власти в городе Москве может влиять на финансовое положение и результаты деятельности Эмитента. Эмитент не может повлиять на снижение данного риска. Поскольку развитие рынка ипотечного кредитования является одним из основных приоритетов экономического и социального развития России в целом и города Москвы как субъекта Российской Федерации, в частности, маловероятно принятие решений, препятствующих нормальной деятельности Эмитента.

Предполагаемые действия эмитента в случае отрицательного влияния изменения ситуации в стране и регионе на его деятельность:

В случае возникновения рисков, связанных с политической, экономической и социальной ситуацией в России, а также рисков, связанных с колебаниями мировой экономики, Эмитент предпримет все возможные меры по ограничению их негативного влияния. Параметры проводимых мероприятий будут зависеть от особенностей создавшейся ситуации в каждом конкретном случае.

Риски, связанные с возможными военными конфликтами, введением чрезвычайного положения и забастовками в стране и регионе, в которых эмитент зарегистрирован в качестве налогоплательщика и/или осуществляет основную деятельность:

Московский регион – регион местонахождения Эмитента – характеризуется как наиболее экономически развитый в России, основная доля финансовых ресурсов также сосредоточена в г. Москве. Основной региональный риск связан с возможностью осуществления террористических актов и введением в связи с этим чрезвычайного положения. Эмитент не может повлиять на снижение данного риска. В то же время пул закладных (закладные, входящие в состав ипотечного покрытия Облигаций класса «А» и Облигаций класса «Б») сконцентрирован исключительно в г. Санкт-Петербурге (90,21%) и Ленинградской области (9,79%). Указанные регионы также являются экономически развитыми и стабильными. Разделение регионов местонахождения Эмитента и ипотечного актива позволяет снизить региональный риск.

Риски, связанные с географическими особенностями страны и региона, в которых эмитент зарегистрирован в качестве налогоплательщика и/или осуществляет основную деятельность, в том числе повышенная опасность стихийных бедствий, возможное прекращение транспортного сообщения в связи с удаленностью и/или труднодоступностью и т.п.:

Московский регион в силу географического расположения не подвержен регулярным стихийным природным бедствиям, а также характеризуется хорошим транспортным сообщением, в связи с чем дополнительные региональные риски указанного вида отсутствуют. В то же время следует учитывать, что часть имущества Эмитента (закладные, входящие в состав ипотечного покрытия Облигаций класса «А» и Облигаций класса «Б») находится в других регионах России. Связанные с этим риски Эмитент оценивает как незначительные, поскольку закладные находятся на хранении у специализированного депозитария ипотечного покрытия – Закрытого акционерного общества ВТБ Специализированный депозитарий. Так же стоит отметить, что обязательное требование о наличии страхования имущества (предмета ипотеки) снижает риски инвесторов и



*способствует обеспечению выплат по обязательствам даже в случае утраты предмета ипотеки, в том числе в связи с наступлением стихийных бедствий.*

#### **2.4.3. Финансовые риски**

*Подверженность эмитента рискам, связанным с изменением процентных ставок, курса обмена иностранных валют, в связи с деятельностью эмитента либо в связи с хеджированием, осуществляемым эмитентом в целях снижения неблагоприятных последствий влияния вышеуказанных рисков:*

*Денежные обязательства Эмитента по Облигациям класса «А» и Облигациям класса «Б» выражены и погашаются в рублях. Ипотечные кредиты и займы, требования по которым входят в состав ипотечного покрытия, выданы и погашаются в рублях. В связи с этим Эмитент не подвержен рискам, связанным с изменением курса обмена иностранных валют. Исключение составляют некоторые статьи расходов Эмитента, выраженные в иностранной валюте, но их доля в общей сумме затрат является незначительной.*

*Процентные ставки купонов по размещаемым Эмитентом Облигациям класса «А» являются фиксированными в соответствии с Решением о выпуске Облигаций класса «А».*

*Ставки по ипотечным кредитам, требования по которым входят в состав ипотечного покрытия, также являются фиксированными. Сумма досрочного погашения по указанным ипотечным кредитам, размер которой может существенно увеличиваться при снижении рыночных процентных ставок, используется для частичного погашения номинала Облигаций. Соответственно, Эмитент не несет на себе существенных рисков, связанных с изменением процентных ставок, и рисков досрочного погашения.*

*Хеджирование рисков Эмитентом не производится.*

*Подверженность финансового состояния эмитента, его ликвидности, источников финансирования, результатов деятельности и т.п. изменению валютного курса (валютные риски): Предполагается, что активы Эмитента после размещения Облигаций в основном составят права требования по рублевым ипотечным кредитам, удостоверенным закладными, а пассивы - облигационные займы в валюте Российской Федерации. В связи с этим валютный риск, связанный с изменением обменных курсов иностранных валют, у Эмитента может быть оценен как отсутствующий. Исключение составляют некоторые статьи расходов Эмитента, выраженные в эквиваленте иностранной валюты, но их доля в общей сумме затрат является незначительной.*

*Предполагаемые действия эмитента на случай отрицательного влияния изменения валютного курса и процентных ставок на деятельность эмитента.*

*В связи с тем, что валютный риск, связанный с изменением валютного курса, и риск, связанный с изменением процентных ставок, расценивается как отсутствующий, в случае негативного влияния изменения валютного курса и процентных ставок на деятельность Эмитента, Эмитент планирует провести анализ рисков и принять соответствующие решения в каждом конкретном случае.*

*Влияние инфляции на выплаты по ценным бумагам, критические, по мнению эмитента, значения инфляции, а также предполагаемые действия эмитента по уменьшению указанного риска:*

*В виду того, что обязательства должников выражены в национальной валюте, значительное долгосрочное увеличение темпов инфляции может отрицательно сказаться на кредитоспособности должников по закладным, входящим в состав ипотечного покрытия Облигаций класса «А» и Облигаций класса «Б». Защита владельцев облигаций Эмитента обеспечена за счет избыточного спреда в структуре сделки, а также предусмотренной субординации выпусков. Критические, по мнению Эмитента, значения инфляции, которые могут негативно повлиять на выплаты по Облигациям класса «А» и Облигациям класса «Б» Эмитента, составляют 20-25 % годовых. В целом влияние данного риска, по мнению Эмитента, незначительно.*

*Указывается, какие из показателей финансовой отчетности эмитента наиболее подвержены изменению в результате влияния указанных финансовых рисков. В том числе указываются риски, вероятность их возникновения и характер изменений в отчетности:*

*Указанные финансовые риски могут повлечь дефолт по закладным, входящим в состав ипотечного покрытия Облигаций класса «А» и Облигаций класса «Б», что, в свою очередь, может повлиять на способность Эмитента выполнять обязательства по выплате номинальной стоимости и процентного (купонного) дохода по Облигациям. При наступлении данных обстоятельств у Эмитента, могут возникнуть убытки, которые негативным образом скажутся на стоимости чистых активов Эмитента. Однако, по мнению Эмитента, данный риск не является значительным в связи с тем, что Эмитент является залогодержателем по закладным, входящим в состав ипотечного покрытия Облигаций класса «А» и Облигаций класса «Б», причем стоимость заложенных объектов недвижимости (определенная независимым оценщиком) покрывает остаток основного долга по закладным, входящим в состав ипотечного покрытия Облигаций класса «А» и Облигаций класса «Б», по состоянию на конец 4 квартала 2013 года в среднем на*



253,67%. Снижение негативного влияния указанных факторов также происходит посредством установления очередности исполнения обязательств по Облигациям класса «А» и Облигациям класса «Б».

#### 2.4.4. Правовые риски

*Российское правовое регулирование секьюритизации:*

Секьюритизация активов является для Российской Федерации новым инструментом и ее отдельные механизмы еще не были надлежащим образом рассмотрены в российских судах. Более того, в России законодательная база для надлежащего функционирования секьюритизации активов, в частности, для эмиссии Облигаций, до сих пор находится в стадии совершенствования. Закон об ипотечных ценных бумагах применяется на практике около пяти лет.

По причине отсутствия соответствующей судебной практики и относительной слабости российской судебной системы существует риск того, что российские суды не воспримут структуры сделок секьюритизации в целом и отдельные аспекты сделок секьюритизации в частности, что может оказать негативное влияние на исполнение Эмитентом своих обязательств перед владельцами Облигаций.

*Российское законодательство об ипотечных ценных бумагах:*

Закон об ипотечных ценных бумагах, а также разработанные на его основе нормативные правовые акты, содержат ряд положений, в применении которых возникают неясности. Данные положения относятся, в частности, к пределам правоспособности ипотечных агентов, механизму субординации выпусков облигаций с ипотечным покрытием, обеспеченных залогом одного ипотечного покрытия, порядку расчета и применению нормативов, обеспечивающих надлежащее исполнение обязательств по облигациям с ипотечным покрытием, порядку погашения (частичного погашения) облигаций с ипотечным покрытием и др. Неправильное толкование и применение Эмитентом каких-либо положений Закона об ипотечных ценных бумагах при структурировании выпусков Облигаций класса «А» и Облигаций класса «Б» может оказать негативное влияние на возможность владельцев Облигаций получить ожидаемый доход от инвестиций в Облигации класса «А» и Облигации класса «Б». В то же время с 01.07.2014 г. вступает в действие Федеральный закон от 21.12.2013 № 379-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», который призван снять часть вопросов, возникающих при обслуживании облигаций с ипотечным покрытием.

*Правовые риски, связанные с деятельностью эмитента (отдельно для внутреннего и внешнего рынков), в том числе:*

*Риски, связанные с изменением валютного регулирования:*

Валютное регулирование в Российской Федерации осуществляется на основании Федерального закона от 10 декабря 2003 года №173-ФЗ «О валютном регулировании и валютном контроле» (далее – Закон о валютном регулировании). Большая часть его положений вступила в силу с 18 июня 2004 года. Некоторые его положения, в частности положения, касающиеся порядка открытия и использования счетов юридических лиц - резидентов в банках за пределами Российской Федерации, были введены в действие по истечении года со дня вступления в силу нового закона, то есть с 18 июня 2005 года. В то же время, указанным законом был установлен ограниченный срок действия ряда его норм, регулирующих порядок ограничения осуществления валютных операций (посредством установления требований о предварительной регистрации, использовании специального счета, осуществлении резервирования и т.п.) и наделяющих соответствующими полномочиями Правительство Российской Федерации и Центральный банк Российской Федерации. Установление временного действия ограничительных норм Закона о валютном регулировании соответствует проводимой в соответствии с международными обязательствами либерализации валютного законодательства в Российской Федерации является и Федеральный закон № 131-ФЗ от 26 июля 2006г «О внесении изменений в Федеральный закон «О валютном регулировании и валютном контроле» (далее – Закон №131-ФЗ).

Законом №131-ФЗ сняты ограничения, связанные с установлением Банком России требования о резервировании средств при валютных операциях движения капитала. Отменены обязательные условия по применению специальных счетов при операциях с внутренними ценными бумагами на территории Российской Федерации, также прекращено действие ст. 7 Закона о валютном регулировании, устанавливающей порядок регулирования Правительством Российской Федерации валютных операций движения капитала. Значительная либерализация валютно-правового режима в соответствии с Законом о валютном регулировании осуществлена с 1 января 2007 г. Введены нормы, позволяющие упростить порядок толкования положений валютного законодательства. Устанавливается, что все используемые в законе институты, понятия и термины, не определенные в Законе о валютном регулировании, применяются в том значении, в каком они используются в других отраслях законодательства Российской Федерации. Более того, Законом о валютном регулировании закреплена норма, согласно которой все неустранимые сомнения, противоречия и неясности актов валютного законодательства Российской Федерации,



актов органов валютного регулирования и актов органов валютного контроля толкуются в пользу резидентов и нерезидентов.

В целом, Закон о валютном регулировании не содержит ухудшающих положение Эмитента факторов, поскольку положения указанного закона являются элементами валютного администрирования в Российской Федерации. Изменение валютного регулирования зависит от состояния внешнего и внутреннего валютных рынков, ситуация на которых позволяет оценить риск изменения валютного регулирования как незначительный. Правовая система Российской Федерации в данный момент находится в процессе реформирования с целью приведения ее в соответствие с требованиями рыночной экономики.

Специфика деятельности и правового положения Эмитента, а также отсутствие у Эмитента существенных обязательств в иностранной валюте, позволяют оценивать риски, связанные с изменением валютного регулирования, как крайне незначительные.

Риски, связанные с изменением налогового законодательства:

В настоящее время процесс реформирования российского налогового права можно считать завершающимся. Законодательный массив кодифицирован. Первой частью Налогового кодекса, действующей с 1999 года, закреплены основные принципы налогообложения и введения новых налогов. Действие этих принципов и направленность на защиту имущественных интересов налогоплательщиков реализовано в правоприменительной практике. Налоговый кодекс Российской Федерации устанавливает налоги, формирующие налоговое бремя Эмитента, определяет элементы налогообложения. За последние 10 лет на 2 % снижена ставка по налогу на добавленную стоимость, на 15% снижена ставка по налогу на прибыль, и с 1 января 2009 года ставка налога на прибыль составляет 20%. Кроме того, с 1 января 2009 года законами субъектов РФ может быть предусмотрено понижение ставки налога на прибыль, подлежащего перечислению в бюджеты субъектов РФ, для отдельных категорий налогоплательщиков, но не ниже чем до 13,5 %, (в соответствии с пунктом 23 статьи 2 Федерального закона от 26.11.2008 N 224-ФЗ "О внесении изменений в часть первую, часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации" и Федеральным законом от 30.12.2008 N 305-ФЗ "О внесении изменений в статью 284 части второй Налогового кодекса Российской Федерации"). С 1 января 2010 года единый социальный налог был заменен на уплату страховых взносов на обязательное пенсионное страхование, обязательное социальное страхование на случай временной нетрудоспособности и в связи с материнством, обязательное медицинское страхование. Также за последние 10 лет были отменены налог с продаж, налог на пользователей автомобильных дорог, с владельцев транспортных средств и другие обязательные платежи.

Российское федеральное, региональное и местное налоговое законодательство периодически изменяется.

Федеральным законом от 29.06.2012 г. № 97-ФЗ. «О внесении изменений в часть первую и часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации и статью 26 Федерального закона «О банках и банковской деятельности» в Налоговый кодекс Российской Федерации были внесены изменения (далее – «Изменения 97-ФЗ»), которые освобождают от налогообложения у источника в Российской Федерации выплаты процентов по вышеуказанным займам в адрес SPV, выпускающих соответствующие обращающиеся облигации на иностранных фондовых рынках. Изменения 97-ФЗ вступили в силу с 1 июля 2012. В соответствии с Изменениями 97-ФЗ, обращающимися облигациями признаются облигации и иные долговые обязательства, которые прошли процедуру листинга, и (или) были допущены к обращению на одной или нескольких иностранных фондовых биржах, и учет прав на которые осуществляется иностранными депозитарно-клиринговыми организациями, при условии, что такие иностранные фондовые биржи и иностранные депозитарно-клиринговые организации включены в перечень, утверждаемый федеральным органом исполнительной власти по рынку ценных бумаг по согласованию с Министерством финансов Российской Федерации. Соответствующий перечень утвержден Приказом ФСФР от 25.10.2012 г. № 12-91/пз-н.

В соответствии с Изменениями 97-ФЗ, вышеуказанное освобождение от налогообложения суммы налога с процентных доходов, выплачиваемых иностранным организациям, применяется также 1) к доходам, выплачиваемым российской организацией на основании договора поручительства, гарантии или иного обеспечения, предоставленных российской организацией по долговым обязательствам перед иностранной организацией и (или) по соответствующим обращающимся облигациям, удовлетворяющим вышеуказанным критериям, а также 2) к иным доходам, выплачиваемым российской организацией, при условии, что такие выплаты предусмотрены условиями соответствующего долгового обязательства, либо осуществляются в связи с изменением условий выпуска вышеуказанных обращающихся облигаций и (или) долговых обязательств, в том числе в связи с их досрочным выкупом и (или) погашением.

Необходимо отметить, что вышеуказанное освобождение от налогообложения предусмотрено Изменениями 97-ФЗ только для частного вида процентных доходов, выплачиваемых из источников в Российской Федерации, а именно, процентных доходов, выплачиваемых в рамках структур



выпуска долговых ценных бумаг, обращающихся на иностранных фондовых рынках, и не распространяется на другие виды процентных доходов, выплачиваемых российскими компаниями в рамках иных структур финансирования.

Согласно НК РФ, на налогового агента возложены обязанности по исчислению, удержанию у налогоплательщика и перечислению налогов в бюджетную систему из сумм доходов, выплачиваемых налогоплательщикам. Невыполнение обязанностей налогового агента влечет взыскание штрафа в размере 20 процентов от суммы, подлежащей удержанию и/или перечислению. Однако обращаем ваше внимание, что в постановлении Президиума ВАС РФ от 30.07.2013 N 57, обязательном для применения нижестоящими арбитражными судами, судом установлено, что в случае неудержания налога при выплате денежных средств иностранному лицу с налогового агента могут быть взысканы как налог, так и пени, начисляемые до момента исполнения обязанности по уплате налога в связи с неучетом данного лица в российских налоговых органах и невозможностью его налогового администрирования. Нельзя исключать возможности увеличения государством налоговой нагрузки плательщиков, вызванной изменением отдельных элементов налогообложения, отменой налоговых льгот, повышением налоговых ставок, введением новых налогов и др. В частности, введение новых налогов или изменение действующих правил налогообложения может оказать существенное влияние на общий размер налоговых обязательств Эмитента. Невозможно также утверждать, что в будущем Эмитент не будет подлежать налогообложению налогом на прибыль, что может оказать влияние на финансовые результаты его деятельности.

Руководство Эмитента оценивает вероятность возникновения у Эмитента непредвиденных (дополнительных) налоговых и иных обязательств (в том числе начислению соответствующих штрафов и пеней) в будущем незначительной и не планирует создавать каких-либо резервов в отношении соответствующих платежей.

Эмитентом в полной мере соблюдается действующее российское налоговое законодательство.

Риски, связанные с изменением правил таможенного контроля и пошлин:

Эмитент не является участником внешнеэкономической деятельности и не осуществляет экспорт работ и услуг. В связи с этим, Эмитент считает, что изменение таможенного законодательства не отразится на деятельности Эмитента.

Риски, связанные с изменением требований по лицензированию основной деятельности эмитента либо лицензированию прав пользования объектами, нахождение которых в обороте ограничено (включая природные ресурсы):

Основная деятельность Эмитента не подлежит лицензированию. Эмитент не осуществляет каких-либо видов деятельности, подлежащих лицензированию, и не использует в своей деятельности объекты, оборот которых ограничен. Соответственно рискам, связанным с лицензированием основной деятельности, Эмитент не подвержен.

Риски, связанные с изменением судебной практики по вопросам, связанным с деятельностью эмитента (в том числе по вопросам лицензирования), которые могут негативно сказаться на результатах его деятельности, а также на результаты текущих судебных процессов, в которых участвует эмитент:

В настоящее время Эмитент не участвует в судебных процессах, которые могут существенным образом отразиться на его финансово-хозяйственной деятельности. Судебная практика по спорам, относящимся к основной деятельности Эмитента и/или связанным с применением Закона об ипотечных ценных бумагах ипотечными агентами и владельцами ипотечных ценных бумаг, отсутствует. Таким образом, риски, связанные с возможным изменением в судебной практике, на данный момент не представляются возможным.

Правовые риски, связанные с деятельностью Эмитента для внешнего рынка:

Эмитент не является участником внешнеэкономической деятельности и не осуществляет экспорт продукции, работ и услуг. Соответственно, отсутствуют риски правового характера в отношении операций, связанных с такой деятельностью.

#### 2.4.5. Риски, связанные с деятельностью эмитента

Риски, свойственные исключительно эмитенту или связанные с осуществляемой эмитентом основной финансово-хозяйственной деятельностью, в том числе:

Риски, связанные с текущими судебными процессами, в которых участвует эмитент:

В настоящее время Эмитент не участвует в судебных процессах, которые могут существенным образом отразиться на его финансово-хозяйственной деятельности. Судебная практика по спорам, относящимся к основной деятельности Эмитента и связанным с применением Закона об ипотечных ценных бумагах ипотечными агентами и инвесторами по ипотечным ценным бумагам, отсутствует. Таким образом, риски, связанные с текущими судебными процессами, отсутствуют, поскольку Эмитент не участвует в судебных процессах.

Риски, связанные с отсутствием возможности продлить действие лицензии эмитента на ведение определенного вида деятельности либо на использование объектов, нахождение которых в обороте



*ограничено (включая природные ресурсы):*

*Основная деятельность Эмитента не подлежит лицензированию. Эмитент не осуществляет каких-либо видов деятельности, подлежащих лицензированию, и не использует в своей деятельности объекты, оборот которых ограничен.*

*Риски, связанные с возможной ответственностью эмитента по долгам третьих лиц, в том числе дочерних обществ эмитента:*

*У Эмитента нет дочерних или зависимых обществ. Эмитент не несет и не может принимать на себя ответственность по обязательствам третьих лиц. В случае если на Эмитента будет возложена такая ответственность, владельцы Облигаций будут иметь преимущественное право на удовлетворение своих требований по Облигациям из стоимости ипотечного покрытия.*

*Риски, связанные с возможностью потери потребителей, на оборот с которыми приходится не менее чем 10 процентов общей выручки от продажи продукции (работ, услуг) эмитента:*

*Эмитент не производит никаких видов продукции и не оказывает никаких услуг для потребителей.*

*Иные риски, связанные с деятельностью Эмитента:*

*Риски, связанные с изменением законодательства об ипотечных ценных бумагах:*

*К иным рискам, связанным с деятельностью Эмитента, можно отнести риск изменения законодательства, регулирующего деятельность Эмитента. Принимая во внимание продолжающийся процесс внесения изменений в законодательство по рынку ипотечных ценных бумаг, и учитывая их характер, направленный на содействие развитию рынка ипотечных ценных бумаг в Российской Федерации, в настоящий момент Эмитент оценивает данные риски как незначительные. Тем не менее, Эмитент не исключает возможности внесения в действующее законодательство по рынку ценных бумаг, ипотечным ценным бумагам, ипотеке изменений, которые могут негативно отразиться на деятельности Эмитента.*

### **III. Подробная информация об эмитенте**

#### **3.1. История создания и развитие эмитента**

##### **3.1.1. Данные о фирменном наименовании (наименовании) эмитента**

Полное фирменное наименование эмитента: *Закрытое акционерное общество «Первый Санкт-Петербургский ипотечный агент»*

Дата введения действующего полного фирменного наименования: **27.05.2013**

Сокращенное фирменное наименование эмитента: **ЗАО "ИА ПСПб"**

Дата введения действующего сокращенного фирменного наименования: **27.05.2013**

Все предшествующие наименования эмитента в течение времени его существования

*Наименование эмитента в течение времени его существования не менялось*

##### **3.1.2. Сведения о государственной регистрации эмитента**

Основной государственный регистрационный номер юридического лица: **1137746447915**

Дата государственной регистрации: **27.05.2013**

Наименование регистрирующего органа: **Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве.**

##### **3.1.3. Сведения о создании и развитии эмитента**

Срок, до которого эмитент будет существовать, в случае если он создан на определенный срок или до достижения определенной цели:

*Срок деятельности Эмитента ограничен сроком обращения облигаций с ипотечным покрытием, выпускаемых Эмитентом в соответствии с Законом об ипотечных ценных бумагах и статьей 6 устава Эмитента. Эмитент прекращает свое существование (ликвидируется) по достижении цели деятельности Эмитента, указанной в п. 3.2. устава Эмитента, только при условии полного исполнения Эмитентом или прекращения обязательств по всем выпущенным Эмитентом облигациям с ипотечным покрытием.*

Краткое описание истории создания и развития эмитента. Цели создания эмитента, миссия эмитента (при наличии), и иная информация о деятельности эмитента, имеющая значение для принятия решения о приобретении ценных бумаг эмитента:

*Эмитент является ипотечным агентом, зарегистрирован в качестве юридического лица 27 мая 2013 г., обладает ограниченной правоспособностью в соответствии со статьей 8 Закона об ипотечных ценных бумагах и уставом Эмитента.*



**Цели создания эмитента:**

*Целью создания и деятельности Эмитента согласно статье 3.2 его устава является обеспечение финансирования и рефинансирования кредитов (займов), обеспеченных ипотекой, путем выпуска облигаций с ипотечным покрытием. В соответствии с п.6.2 устава Эмитента, Эмитент создан для эмиссии не более 3 (трех) выпусков облигаций с ипотечным покрытием.*

*Миссия эмитента: отсутствует.*

*Иная информация о деятельности эмитента, имеющая значение для принятия решения о приобретении ценных бумаг эмитента:*

*Информация о рисках, связанных с деятельностью Эмитента, имеющая значение для принятия решения о приобретении Облигаций класса «А» и Облигаций класса «Б», подробно изложена в п. 2.4. настоящего Ежеквартального отчета.*

**3.1.4. Контактная информация**

Место нахождения: *119435 Россия, Москва, Большой Саввинский переулок 10 стр. 2А*

Место нахождения эмитента

*119435 Россия, Москва, Большой Саввинский переулок 10 стр. 2А*

Телефон: *(499) 286 20 31*

Факс: *(499) 286 20 36*

Адрес электронной почты: *kachalina@trewetch-group.ru; kiseleva@trewetch-group.ru*

Адрес страницы (страниц) в сети Интернет, на которой (на которых) доступна информация об эмитенте, выпущенных и/или выпускаемых им ценных бумагах: *[www.e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=33787](http://www.e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=33787); <http://iapspb.ru>.*

**3.1.5. Идентификационный номер налогоплательщика**

*7704836098*

**3.1.6. Филиалы и представительства эмитента**

Филиалы и представительства эмитента в соответствии с его уставом (учредительными документами):

**3.2. Основная хозяйственная деятельность эмитента**

**3.2.1. Отраслевая принадлежность эмитента**

Основное отраслевое направление деятельности эмитента согласно ОКВЭД.: **65.23**

Коды ОКВЭД
67.12.4

**3.2.2. Основная хозяйственная деятельность эмитента**

Не указывается эмитентами, являющимися ипотечными агентами

**3.2.3. Материалы, товары (сырье) и поставщики эмитента**

Не указывается эмитентами, являющимися ипотечными агентами

**3.2.4. Рынки сбыта продукции (работ, услуг) эмитента**

Не указывается эмитентами, являющимися ипотечными агентами

**3.2.5. Сведения о наличии у эмитента разрешений (лицензий) или допусков к отдельным видам работ**

*Эмитент не имеет разрешений (лицензий) сведения которых обязательно указывать в ежеквартальном отчете*

**3.2.6. Сведения о деятельности отдельных категорий эмитентов эмиссионных ценных бумаг**



### 3.2.6.4. Для ипотечных агентов

Условия приобретения ипотечным агентом обеспеченных ипотекой требований для целей формирования ипотечного покрытия

*Закладные, удостоверяющие обеспеченные ипотекой требования, для целей формирования ипотечного покрытия приобретены Эмитентом – ипотечным агентом на основании Договора купли-продажи закладных (далее – «Договор купли-продажи закладных»), который заключен между Эмитентом и ОАО «СПб ЦДЖ» 02 сентября 2013 года.*

*б) Количество выпусков облигаций с ипотечным покрытием, для эмиссии которых создан ипотечный агент:*

*Общее количество выпусков облигаций с ипотечным покрытием, для эмиссии которых создан ипотечный агент:*

*В соответствии с п. 6.2 Устава Эмитента, Эмитент создан для эмиссии не более 3 (трех) выпусков облигаций с ипотечным покрытием.*

Общее количество выпусков облигаций с ипотечным покрытием, для эмиссии которых создан ипотечный агент: 3

Количество зарегистрированных ранее выпусков облигаций с ипотечным покрытием: 2

Зарегистрированные ранее выпуски облигаций с ипотечным покрытием

Государственный регистрационный номер	Дата государственной регистрации
4-01-80911-Н	19.11.2013
4-02-80911-Н	12.12.2013

Общее развитие рынка ипотечного кредитования

*Общие тенденции на рынке ипотечного кредитования и недвижимости, в том числе наиболее важные для эмитента. Прогноз в отношении будущего развития событий на рынке ипотечного кредитования:*

*В настоящее время в России созданы основные элементы нормативно-правовой базы рынка ипотечного кредитования. Ключевые правовые нормы содержатся в Гражданском кодексе РФ, Налоговом кодексе РФ, Федеральном законе №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», Законом об ипотечных ценных бумагах, Федеральном законе № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», а также в Федеральном законе № 218-ФЗ «О кредитных историях», Градостроительном кодексе РФ № 190-ФЗ и других законодательных и подзаконных актах. В настоящее время реализуются утвержденные Правительством РФ Концепция развития системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации (утверждена Правительством РФ, с изменениями) и Концепция развития Унифицированной системы рефинансирования ипотечных жилищных кредитов в России (утверждена Правительством РФ в 2005г.). В 2006 году был запущен национальный проект «Доступное и комфортное жилье – гражданам России», среди приоритетных направлений которого обозначено развитие рынка ипотечного кредитования.*

*По данным Центрального банка Российской Федерации, на конец 2004 года объем задолженности по ипотечным кредитам, предоставленным кредитными организациями физическим лицам на покупку жилья, составлял 17,7 млрд. руб., на конец 2005 года - 35 млрд. руб., на конец 2006 года этот показатель достиг величины 233 млрд. руб. По итогам 2007 года объем ипотечной задолженности составил более 611 млрд. руб. По итогам 2008 года объем ипотечной задолженности составил порядка 1 050 млрд. руб. Начиная с апреля 2009 года, объем ипотечной задолженности на балансах банков постепенно сокращался, и к концу 3 квартала 2009 года он составил 1 002,9 млрд. руб. В 4-м квартале 2009 года снижение показателя практически приостановилось, и по состоянию на 01.01.2010 г. объем ипотечного портфеля банков составил 1 129 млрд. руб.*

*В первом квартале 2010 года эта тенденция начала замедляться и, начиная со второго квартала, объем ипотечной задолженности начал планомерно расти, достигнув по данным на конец года 1 478 млрд. руб., а по данным за пять месяцев 2012 года 1 627 млрд. руб., что является историческим максимумом для Российской Федерации. По данным Банка России на 01.01.2012 г. задолженность по жилищным кредитам составляла 1 448,5 млрд. руб. Рост по сравнению с аналогичным периодом 2011 года составил 31%. По данным на 01.01.2013 г. задолженность по жилищным кредитам составила 1 992,39 млрд. руб. Рост по сравнению с аналогичным периодом прошлого года составил 37,5%.*



*По данным на 01.01.2014 г. задолженность по жилищным кредитам составила 2 647, 0 млрд. руб. Рост по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 32,87%. По данным на 01.03.2014 г. задолженность по жилищным кредитам составила 2 738,0 млрд. руб. Рост по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 34%.*

*Количество кредитных организаций, реализующих программы ипотечного кредитования, увеличивалось в течение периода активного роста рынка ипотечного кредитования: по уточненным данным ЦБ РФ в 2003 году количество кредитных организаций, выдающих ипотечные кредиты, составило 141, в 2004 году – 206, в 2005 году – 391. По итогам 2006 года эта цифра составила уже 486 банков. По итогам 2007 года количество банков, предоставляющих ипотечные кредиты, составило 586.*

*В 2008 году наблюдалось снижение количества банков, выдающих ипотечные кредиты, что было обусловлено дефицитом долгосрочной ликвидности, особенно остро ощутимым среди небольших региональных банков. Эта тенденция получила свое развитие и в 2009 году, и лишь к концу года стало заметно некоторое оживление. В конце 2009 года на рынок ипотеки стали возвращаться некоторые банки, прекратившие выдачу кредитов во время кризиса. Так, по состоянию на 01.01.2010 г. ипотечную задолженность на своем балансе имели 584 банка, что на 18 банков меньше, чем в начале года. Эта тенденция получила свое развитие в 2010 году и в начале 2011 года – по данным ЦБ РФ от 01.03.2011 г. ипотечную задолженность на своем балансе имеют 611 банков, что на 9 банков больше, чем было зафиксировано по итогам 2008 года. По данным на 01.03.2012 года таких организаций стало уже 658. На начало 2014 г.(01.01.2014) количество кредитных организаций, предоставляющих ипотечные жилищные кредиты, составило 715 кредитных организаций, что является увеличением показателя на 7,2%..*

*Долговой кризис в Европе и нестабильность на мировых финансовых рынках, особенно ярко проявившая себя в конце 2011 года, негативно отразились на стоимости фондирования российских банков и, следовательно, ставках по ипотечному жилищному кредитованию. По данным ЦБ РФ на 01.06.2012 года, хотя средневзвешенная ставка выдачи ипотечных кредитов в рублях, рассчитываемая накопленным итогом с начала года, на 1,5 п.п. ниже уровня аналогичного периода 2010 года и составила 12%, анализ динамики месячных ставок выдачи ипотечных кредитов показывает рост ставок на 0,6 п.п. – они увеличились с 11,6% в декабре 2011 года до 12,2% в мае 2012 года.*

*Для недопущения возможного роста средних ставок на рынке, и снижения доступности покупки жилья при помощи ипотечного кредитования, в конце первого полугодия 2011 года ОАО "АИЖК" предприняло масштабное снижение ставок по всему продуктовому ряду. С 1 июля 2011 года минимальная ставка рефинансирования по стандартным продуктам ОАО "АИЖК" составляла всего 8,9% (ранее - 11,5%). По продукту «Материнский капитал» для вторичного рынка жилья - 8,65%. По программе «Новостройка» и продуктам «Малоэтажное жилье» и «Материнский капитал» для первичного рынка жилья базовая минимальная процентная ставка по кредитам в рублях теперь составляет 7,9% годовых (ранее – 10,5%). С учетом общей суммы специальных вычетов ставка может снизиться до 6,4%.*

*Одновременно с общим снижением процентных ставок ОАО "АИЖК" практически сравняло стоимость кредитов с низким первоначальным взносом от 10 до 30% (стандартно они более дорогие) и менее рискованных кредитов с взносом от 30% и выше. Например, по стандартному продукту ОАО «АИЖК» при наличии личного страхования процентная ставка по кредитам как с 10%, так и с 39%-взносом начинается от 10,5%. По продукту «Новостройка» максимальная ставка не может превышать 11% даже при минимальном первоначальном взносе и максимальном 30-летнем сроке кредитования. Единственное дополнительное условие для кредитов с низким первоначальным взносом - заключение договора страхования ответственности заемщика, защищающего кредитора и заемщика от риска изменения цен на жилье.*

*Снизив ставки, ОАО "АИЖК" установило определенную планку. Теперь все игроки ипотечного рынка, особенно в регионах, будут работать в условиях жесткой конкуренции со стороны партнеров ОАО "АИЖК", что, в свою очередь, позволит если не добиться ощутимого снижения ставок, то, по крайней мере, в сложившихся экономических условиях продлить период их стабилизации на достигнутом уровне.*

*В целом динамика изменения банками процентных ставок по своим ипотечным программам*



*была разнонаправленной. По оценкам Эмитента за 1 квартал 2013 года из тридцати ведущих участников ипотечного рынка не менее девяти понизили процентную ставку, но не менее 18 её повысили, включая ВТБ 24 (ЗАО) и ГПБ (ОАО). Также банки начали более активно отказываться от комиссий за выдачу кредита, компенсируя их повышением ставок по ипотечным программам (ВТБ 24 (ЗАО), ЗАО «КБ ДельтаКредит», «НОМОС-БАНК» (ОАО), АКБ «РосЕвроБанк» (ОАО)).*

*В целом в 2013 году эта тенденция сохранилась. По оценкам Эмитента не менее 11 ведущих участников ипотечного рынка понизили ставку, но не менее шести её повысили, включая ГПБ (ОАО) и «Запсибкомбанк» ОАО. В январе-феврале 2013 г. средняя ставка по ипотечным кредитам составила 12,8% по сравнению с 12,3% в среднем по 2012 году (рост на 0,5%). В феврале 2013 г. средняя ставка по выданным за период ипотечным кредитам составила 12,9% по сравнению с 12,4% в декабре 2012 г. (рост на 0,5%)*

*Согласно анализу месячных ставок выдачи в декабре 2013 ставка по ипотечным кредитам в рублях понизилась к уровню аналогичного периода 2012 года на 0,41 п.п. и составила 12,2%.*

### **3.2.7. Дополнительные требования к эмитентам, основной деятельностью которых является добыча полезных ископаемых**

Основной деятельностью эмитента не является добыча полезных ископаемых

### **3.2.8. Дополнительные требования к эмитентам, основной деятельностью которых является оказание услуг связи**

Основной деятельностью эмитента не является оказание услуг связи

### **3.3. Планы будущей деятельности эмитента**

*Эмитент создан для осуществления не более 3 (трех) выпусков облигаций с ипотечным покрытием и подлежит ликвидации при условии полного исполнения Эмитентом или прекращения обязательств по всем выпущенным облигациям с ипотечным покрытием.*

### **3.4. Участие эмитента в банковских группах, банковских холдингах, холдингах и ассоциациях**

*Эмитент не участвует в банковских группах, банковских холдингах, холдингах и ассоциациях*

### **3.5. Подконтрольные эмитенту организации, имеющие для него существенное значение**

*Эмитент не имеет подконтрольных организаций, имеющих для него существенное значение*

### **3.6. Состав, структура и стоимость основных средств эмитента, информация о планах по приобретению, замене, выбытию основных средств, а также обо всех фактах обременения основных средств эмитента**

#### **3.6.1. Основные средства**

За 2013 г.

Единица измерения: *тыс. руб.*

*Основные средства отсутствуют у Эмитента.*

Сведения о способах начисления амортизационных отчислений по группам объектов основных средств:

*Основные средства отсутствуют у Эмитента.*

На дату окончания отчетного квартала

Единица измерения: *тыс. руб.*

*Основные средства отсутствуют у Эмитента.*

Сведения о способах начисления амортизационных отчислений по группам объектов основных средств:



**Основные средства отсутствуют у Эмитента.**

Результаты последней переоценки основных средств и долгосрочно арендуемых основных средств, осуществленной в течение последнего завершенного финансового года, с указанием даты проведения переоценки, полной и остаточной (за вычетом амортизации) балансовой стоимости основных средств до переоценки и полной и остаточной (за вычетом амортизации) восстановительной стоимости основных средств с учетом этой переоценки. Указанная информация приводится по группам объектов основных средств. Указываются сведения о способах начисления амортизационных отчислений по группам объектов основных средств.

Единица измерения: **тыс. руб.**

**Основные средства отсутствуют у Эмитента.**

Указывается способ проведения переоценки основных средств (по коэффициентам федерального органа исполнительной власти по статистике, по рыночной стоимости соответствующих основных средств, подтвержденной документами или экспертными заключениями. При наличии экспертного заключения необходимо указать методику оценки): **Основные средства отсутствуют у Эмитента.**

Указываются сведения о планах по приобретению, замене, выбытию основных средств, стоимость которых составляет 10 и более процентов стоимости основных средств эмитента, и иных основных средств по усмотрению эмитента, а также сведения обо всех фактах обременения основных средств эмитента (с указанием характера обременения, даты возникновения обременения, срока его действия и иных условий по усмотрению эмитента).: **Основные средства отсутствуют у Эмитента. Планы по приобретению основных средств также отсутствуют.**

## **IV. Сведения о финансово-хозяйственной деятельности эмитента**

### **4.1. Результаты финансово-хозяйственной деятельности эмитента**

Динамика показателей, характеризующих результаты финансово-хозяйственной деятельности эмитента, в том числе ее прибыльность и убыточность, рассчитанных на основе данных бухгалтерской (финансовой) отчетности

Стандарт (правила), в соответствии с которыми составлена бухгалтерская (финансовая) отчетность, на основании которой рассчитаны показатели: **РСБУ**

Единица измерения для суммы непокрытого убытка: **тыс. руб.**

Наименование показателя	2013	2014, 3 мес.
Норма чистой прибыли, %		
Коэффициент оборачиваемости активов, раз		
Рентабельность активов, %	0,14	0,53
Рентабельность собственного капитала, %	99,69	79,44
Сумма непокрытого убытка на отчетную дату		
Соотношение непокрытого убытка на отчетную дату и балансовой стоимости активов, %		

Экономический анализ прибыльности/убыточности эмитента, исходя из динамики приведенных показателей, а также причины, которые, по мнению органов управления, привели к убыткам/прибыли эмитента, отраженным в бухгалтерской (финансовой) отчетности:

**В соответствии с п.3.1. Устава исключительным предметом деятельности Эмитента является**



*приобретение требований по кредитам (займам), обеспеченным ипотекой и (или) зкладных. Основной хозяйственной деятельностью Эмитента является финансовое посредничество, а также эмиссионная деятельность.*

*Эмитент не производил на рынке ипотечного кредитования какой-либо деятельности, помимо приобретения зкладных и формирования на их основе ипотечного покрытия для обеспечения исполнения обязательств по размещенным облигациям.*

*Операции с зкладными рассматриваются Эмитентом как операции с ценными бумагами, в связи с чем, процентные платежи по выкупленным ипотечным кредитам отражены в строке 2320 «Проценты к получению» Отчета о финансовых результатах.*

*Эмитент производит начисление процентов по размещенным облигациям ежемесячно, уплату процентов – ежеквартально в соответствии с условиями выпуска облигаций с ипотечным покрытием.*

*Показатели «Норма чистой прибыли» и «Коэффициент оборачиваемости активов», в связи со спецификой деятельности Эмитента, являются неинформативными, т.к. отсутствует выручка от продаж.*

Рентабельность активов:

*По итогам 1-го квартала 2014 года значение показателя по сравнению с данным показателем за 2013 год увеличилось в связи с увеличением чистой прибыли.*

Рентабельность собственного капитала:

*По итогам 1-го квартала 2014 года значение показателя по сравнению с данным показателем за 2013 год уменьшилось в связи с увеличением капитала и резервов.*

Мнения органов управления эмитента относительно причин или степени их влияния на результаты финансово-хозяйственной деятельности эмитента не совпадают: **Нет**

Член совета директоров (наблюдательного совета) эмитента или член коллегиального исполнительного органа эмитента имеет особое мнение относительно упомянутых причин и/или степени их влияния на результаты финансово-хозяйственной деятельности эмитента, отраженное в протоколе собрания (заседания) совета директоров (наблюдательного совета) эмитента или коллегиального исполнительного органа, на котором рассматривались соответствующие вопросы, и настаивает на отражении такого мнения в ежеквартальном отчете: **Нет**

#### **4.2. Ликвидность эмитента, достаточность капитала и оборотных средств**

Динамика показателей, характеризующих ликвидность эмитента, рассчитанных на основе данных бухгалтерской (финансовой) отчетности

Стандарт (правила), в соответствии с которыми составлена бухгалтерская (финансовая) отчетность, на основании которой рассчитаны показатели: **РСБУ**

Единица измерения для показателя 'чистый оборотный капитал': **тыс. руб.**

Наименование показателя	2013	2014, 3 мес.
Чистый оборотный капитал	168 425	255 467
Коэффициент текущей ликвидности	16,48	6,19
Коэффициент быстрой ликвидности	16,48	6,19

Все показатели рассчитаны на основе рекомендуемых методик расчетов: **Да**

По усмотрению эмитента дополнительно приводится динамика показателей, характеризующих ликвидность эмитента, рассчитанных на основе данных сводной бухгалтерской (консолидированной финансовой) отчетности эмитента, включаемой в состав ежеквартального отчета:

*В соответствии с п.3.1. Устава исключительным предметом деятельности Эмитента является приобретение требований по кредитам (займам), обеспеченным ипотекой и (или) зкладных. Основной хозяйственной деятельностью Эмитента является финансовое посредничество, а также эмиссионная деятельность.*

*Эмитент не производил на рынке ипотечного кредитования какой-либо деятельности, помимо приобретения зкладных и формирования на их основе ипотечного покрытия для обеспечения исполнения обязательств по размещенным облигациям.*

Чистый оборотный капитал:



*По итогам 1 квартала 2014 года значение показателя увеличилось по сравнению с данным показателем за 2013 год. Увеличение показателя обусловлено увеличением оборотных активов Эмитента.*

Коэффициент текущей ликвидности:

*По итогам 1 квартала 2014 года значение показателя уменьшилось по сравнению с данным показателем за 2013 год. Уменьшение показателя обусловлено тем, что в указанный период произошло увеличение краткосрочных обязательств.*

Коэффициент быстрой ликвидности:

*По итогам 1 квартала 2014 года значение показателя уменьшилось по сравнению с данным показателем за 2013 год. Уменьшение показателя обусловлено тем, что в указанный период произошло увеличение краткосрочных обязательств.*

Все показатели рассчитаны на основе рекомендуемых методик расчетов: *Да*

Дополнительные показатели, характеризующие ликвидность эмитента: *Нет*

Мнения органов управления эмитента относительно причин или степени их влияния на результаты финансово-хозяйственной деятельности эмитента совпадают.

Член совета директоров (наблюдательного совета) эмитента или член коллегиального исполнительного органа эмитента имеет особое мнение относительно упомянутых причин и/или степени их влияния на результаты финансово-хозяйственной деятельности эмитента, отраженное в протоколе собрания (заседания) совета директоров (наблюдательного совета) эмитента или коллегиального исполнительного органа, на котором рассматривались соответствующие вопросы, и настаивает на отражении такого мнения в ежеквартальном отчете: *Нет*

#### **4.3. Финансовые вложения эмитента**

##### **За последний заверченный финансовый год (2013г.)**

Перечень финансовых вложений эмитента, которые составляют 5 и более процентов всех его финансовых вложений на дату окончания отчетного периода

Вложения в эмиссионные ценные бумаги

*Вложений в эмиссионные ценные бумаги, составляющих 5 и более процентов всех финансовых вложений, нет*

Вложения в неэмиссионные ценные бумаги

Вид ценных бумаг: *иные неэмиссионные долговые ценные бумаги*

Наименование: *закладные*

Полное фирменное наименование лица, обязанного по неэмиссионным ценным бумагам: *физические лица*

Сокращенное фирменное наименование лица, обязанного по неэмиссионным ценным бумагам: *отсутствует*

Место нахождения лица, обязанного по неэмиссионным ценным бумагам: *различное для каждого должника*

Количество ценных бумаг, находящихся в собственности эмитента: *1 292*

*Номинальная стоимость не предусмотрена*

Общая балансовая стоимость ценных бумаг, находящихся в собственности эмитента: *2 070 205 698,64.*

Единица измерения: *руб.*

Сумма основного долга и начисленных (выплаченных) процентов по векселям, депозитным сертификатам или иным неэмиссионным долговым ценным бумагам, срок погашения:

*Сумма основного долга по закладным, учитываемых на балансе Эмитента, составляет 2 059 249 011,80 руб., начисленные проценты 10 956 686,84 руб. Срок погашения закладных в соответствии с условиями по каждой закладной.*

Дополнительная информация: *нет*

Иные финансовые вложения

*Иных финансовых вложений, составляющих 5 и более процентов всех финансовых вложений, нет*

Информация о величине потенциальных убытков, связанных с банкротством организаций (предприятий), в которые были произведены инвестиции, по каждому виду указанных инвестиций:

*Таких убытков (потенциальных убытков) Эмитент не имеет*

Стандарты (правила) бухгалтерской (финансовой) отчетности, в соответствии с которыми эмитент произвел расчеты, отраженные в настоящем пункте ежеквартального отчета:

*Настоящие расчеты произведены в соответствии с российскими правилами бухгалтерской отчетности, в частности:*

*- Федеральный закон «О бухгалтерском учете» от 06.12.2011г. № 402-ФЗ;*

*- Положение по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в РФ, утвержденное Приказом Минфина РФ от 29.07.98 № 34н;*



- ПБУ 19/02 «Учет финансовых вложений», утвержденное Приказом Минфина РФ от 10.12.02 № 126н.

#### На дату окончания отчетного квартала

Перечень финансовых вложений эмитента, которые составляют 5 и более процентов всех его финансовых вложений на дату окончания отчетного периода

Вложения в эмиссионные ценные бумаги

**Вложений в эмиссионные ценные бумаги, составляющих 5 и более процентов всех финансовых вложений, нет**

Вложения в неэмиссионные ценные бумаги

Вид ценных бумаг: **иные неэмиссионные долговые ценные бумаги**

Наименование: **закладные**

Полное фирменное наименование лица, обязанного по неэмиссионным ценным бумагам: **физические лица**

Сокращенное фирменное наименование лица, обязанного по неэмиссионным ценным бумагам: **отсутствует**

Место нахождения лица, обязанного по неэмиссионным ценным бумагам: **различное для каждого должника**

Количество ценных бумаг, находящихся в собственности эмитента: **1 268**

**Номинальная стоимость не предусмотрена**

Общая балансовая стоимость ценных бумаг, находящихся в собственности эмитента: **2 047 932 616,17**

Единица измерения: **руб.**

Сумма основного долга и начисленных (выплаченных) процентов по векселям, депозитным сертификатам или иным неэмиссионным долговым ценным бумагам, срок погашения:

**Сумма основного долга по закладным, учитываемых на балансе Эмитента, составляет 2 037 086 641,22 руб., начисленные проценты 10 845 974,95 руб. Срок погашения закладных в соответствии с условиями по каждой закладной.**

Дополнительная информация: **нет**

Иные финансовые вложения

**Иных финансовых вложений, составляющих 5 и более процентов всех финансовых вложений, нет**

Информация о величине потенциальных убытков, связанных с банкротством организаций (предприятий), в которые были произведены инвестиции, по каждому виду указанных инвестиций:

**Таких убытков (потенциальных убытков) Эмитент не имеет**

Стандарты (правила) бухгалтерской отчетности, в соответствии с которыми эмитент произвел расчеты, отраженные в настоящем пункте ежеквартального отчета:

**Настоящие расчеты произведены в соответствии с российскими правилами бухгалтерской отчетности, в частности:**

- **Федеральный закон «О бухгалтерском учете» от 06.12.2011г. № 402-ФЗ;**

- **Положение по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в РФ, утвержденное Приказом Минфина РФ от 29.07.98 № 34н;**

- **ПБУ 19/02 «Учет финансовых вложений», утвержденное Приказом Минфина РФ от 10.12.02 № 126н.**

Информация о созданных резервах под обесценение ценных бумаг: **резервы отсутствуют**

#### 4.4. Нематериальные активы эмитента

За 2013 г.

Единица измерения: **тыс. руб.**

**Нематериальные активы отсутствуют у Эмитента.**

Стандарты (правила) бухгалтерского учета, в соответствии с которыми эмитент представляет информацию о своих нематериальных активах.:

**Нематериальные активы отсутствуют у Эмитента.** На дату окончания отчетного квартала

Единица измерения: **тыс. руб.**

**Нематериальные активы отсутствуют у Эмитента.**



Стандарты (правила) бухгалтерского учета, в соответствии с которыми эмитент представляет информацию о своих нематериальных активах.:

*Нематериальные активы отсутствуют у Эмитента.*

#### **4.5. Сведения о политике и расходах эмитента в области научно-технического развития, в отношении лицензий и патентов, новых разработок и исследований**

*Политика Эмитента в области научно-технического развития отсутствует.*

*Затраты на осуществление научно-технической деятельности за счет собственных средств эмитента за каждый из отчетных периодов: затраты отсутствуют.*

*Сведения о создании и получении эмитентом правовой охраны основных объектов интеллектуальной собственности: Эмитент не создавал и не получал правовой охраны основных объектов интеллектуальной собственности.*

*Полученные патенты на промышленные образцы, полезные модели и изобретения: Эмитент не получал патентов на промышленные образцы, полезные модели и изобретения.*

*Основные направления и результаты использования основных средств объектов интеллектуальной собственности: отсутствуют.*

*Факторы риска, связанные с возможностью истечения сроков действия основных для эмитента патентов, лицензий на использование товарных знаков: отсутствуют.*

#### **4.6. Анализ тенденций развития в сфере основной деятельности эмитента**

*В 2009 году рынок ипотечного кредитования России находился под влиянием мирового финансового кризиса. Снижение доходов населения, рост безработицы, высокий уровень ставок по кредитам (включая ипотечные) и другие факторы привели к тому, что объем выдачи ипотечных кредитов населению значительно снизился. Ситуация начала ощутимо улучшаться во втором полугодии 2009 года, чему способствовала активная политика государства по поддержке рынка ипотечного кредитования, расширения фондирования кредитных организаций, а также позитивные изменения внешней конъюнктуры. Наблюдалось восстановление сезонного тренда выдачи ипотечных кредитов и рост интереса к ипотечному кредитованию, как со стороны банков, так и со стороны заемщиков.*

*Окончательно преодолеть кризис рынок ипотечного кредитования смог только в 2011 году. По итогам 2011 года было выдано 520 805 кредитов на сумму в 713 млрд рублей, что в 1,7 раза в количественном выражении и в 1,9 раза в денежном превышает аналогичный показатель 2010 года. Кроме того, в количественном выражении это на 171,3 тыс. кредитов больше, чем в момент докризисного максимума в 2008 году (349,5 тыс. кредитов).*

*В 2012 году рост рынка ипотеки продолжился: по итогам года было выдано 691,7 тыс. ипотечных кредитов на общую сумму 1,032 трлн рублей, что на 32% и 44% выше соответствующих показателей 2011 года.*

*В объемном выражении в январе-феврале 2013 года в России выдано 137,7 млрд. руб. жилищных кредитов. Рост по сравнению с аналогичным периодом прошлого года составил 27,1%. В 2012 году в России выдано 741,2 тыс. жилищных кредитов. Рост по сравнению с 2011 годом составил 25,5%. В объемном выражении в 2012 году в России выдано 1072,5 млрд. руб. жилищных кредитов. Рост по сравнению с 2011 годом составил 39,4%. В 2013 году в России выдано 880,5 тыс. жилищных кредитов. Рост по сравнению с 2012 годом составил 18,7%. В объемном выражении в 2013 году в России выдано 1404,5 млрд. руб. жилищных кредитов. Рост по сравнению с 2012 годом составил 30,9%*

*Сведения об общей оценке результатов деятельности Эмитента в данной отрасли.*

*Эмитент является ипотечным агентом, зарегистрированным 27 мая 2013г. в соответствии с Федеральным законом от 11.11.2003 №152-ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах». В соответствии с п.6.2 Устава Эмитента, Эмитент создан для эмиссии 3 (Трех) выпусков облигаций с ипотечным покрытием и подлежит ликвидации при условии полного исполнения Эмитентом или прекращения обязательств по всем выпущенным облигациям с ипотечным покрытием. По состоянию на 31.03.2014 года Эмитент своевременно и в полном объеме осуществляет исполнение обязательств перед владельцами облигаций с ипотечным покрытием.*



*Сведения об оценке соответствия результатов деятельности Эмитента тенденциям развития отрасли. Указываются причины, обосновывающие полученные результаты деятельности,*

*Эмитент является ипотечным агентом, зарегистрированным 27 мая 2013 г. в соответствии с Федеральным законом от 11.11.2003 №152-ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах». В соответствии с п.6.2 Устава Эмитента, Эмитент создан для эмиссии 3 (Трех) выпусков облигаций с ипотечным покрытием и подлежит ликвидации при условии полного исполнения Эмитентом или прекращения обязательств по всем выпущенным облигациям с ипотечным покрытием. По состоянию на дату окончания отчетного периода кредитное качество ипотечного покрытия и структура сделки секьюритизации позволяет Эмитенту своевременно и в полном объеме осуществлять исполнение обязательств перед владельцами облигаций с ипотечным покрытием.*

*Эмитент не имеет Совета директоров (наблюдательного совета) или коллегиального исполнительного органа, а также не вправе иметь штат сотрудников. Мнения независимой организации, которой переданы функции единоличного исполнительного органа Эмитента, независимой организации, которой переданы функции по ведению бухгалтерского и налогового учета Эмитента, независимого специализированного депозитария относительно представленной в настоящем разделе информации совпадают.*

#### **4.6.1. Анализ факторов и условий, влияющих на деятельность эмитента**

*Основными факторами, оказывающими влияние на состояние рынка ипотечных ценных бумаг, являются: надежность ипотеки как средства обеспечения исполнения обязательств, надежность облигаций с ипотечным покрытием как инструмента инвестирования.*

*Эмитент не производит на рынке ипотечного кредитования какой-либо деятельности, помимо приобретения закладных и формирования на их основе ипотечного покрытия для обеспечения исполнения обязательств по Облигациям класса «А» и Облигациям класса «Б». Ипотечное покрытие сформировано Эмитентом в полном соответствии с требованиями законодательства об ипотечных ценных бумагах.*

*Риски (негативный эффект факторов и условий деятельности), связанные с указанной деятельностью, и мероприятия, предпринимаемые Эмитентом, и действия, которые Эмитент планирует предпринять в будущем для эффективного использования данных факторов и условий, описаны в разделе 2.4. настоящего Ежеквартального отчета.*

*Эмитент не имеет совета директоров (наблюдательного совета) или коллегиального исполнительного органа, а также не вправе иметь штат сотрудников. Мнения независимой организации, которой переданы функции единоличного исполнительного органа Эмитента, независимой организации, которой переданы функции по ведению бухгалтерского и налогового учета Эмитента, независимого специализированного депозитария относительно представленной в настоящем разделе информации совпадают.*

*Увеличение темпов инфляции может отрицательно сказаться на кредитоспособности должников по закладным, входящим в состав ипотечного покрытия облигаций Эмитента. Возможное в условиях кризиса снижение цен на недвижимость, может оказать некоторое негативное влияние на возможность получения Эмитентом возмещения убытков при обращении взыскания на предмет ипотеки по дефолтной закладной. В то же время происходивший до середины 2008 года устойчивый рост цен на недвижимость способствовал формированию определенного «запаса прочности» стоимости предмета залога и, в определенной мере, компенсировал текущее снижение цен для оценки влияния рисков по ранее выданным ипотечным кредитам. При этом уровень дефолтов по закладным, входящим в состав ипотечного покрытия по облигациям Эмитента, остается на невысоком уровне. Защита владельцев Облигаций Эмитента дополнительно обеспечена за счет существенного избыточного спреда в структуре сделки, а также предусмотренной субординации выпусков. В целом влияние данного фактора, по мнению Эмитента, незначительно.*

*По причине специфики деятельности и правового положения Эмитента, а также отсутствия у Эмитента существенных обязательств в иностранной валюте, фактор влияния изменения курсов иностранных валют, а также изменения валютного регулирования, является крайне незначительным.*

*В случае возникновения факторов (рисков), связанных с политической, экономической и социальной ситуацией в России, а также факторов (рисков), связанных с колебаниями мировой экономики Эмитент предпримет все возможные меры по ограничению их негативного влияния. Параметры проводимых мероприятий будут зависеть от особенностей создавшейся ситуации в каждом конкретном случае.*

*Прогноз в отношении продолжительности действия указанных факторов и условий.*

*Эмитент считает, что указанные в настоящем разделе и в разделе 3.5. Проспекта ценных бумаг*



*факторы и условия, будут действовать до момента полного погашения Облигаций.*

*Действия, предпринимаемые Эмитентом, и действия, которые Эмитент планирует предпринять в будущем для эффективного использования данных факторов и условий.*

*В целях обеспечения эффективного обслуживания ипотечного покрытия для целей выпуска Облигаций класса «А» и Облигаций класса «Б» в интересах их владельцев Эмитентом привлечены специализированные организации, обладающие высокой профессиональной репутацией, которые оказывают ему услуги на основании заключенных долгосрочных договоров.*

*Способы, применяемые Эмитентом, и способы, которые Эмитент планирует использовать в будущем для снижения негативного эффекта факторов и условий, влияющих на деятельность Эмитента.*

*Риски (негативный эффект факторов и условий деятельности), связанные с указанной деятельностью и мероприятия, предпринимаемые Эмитентом, и действия, которые Эмитент планирует предпринять в будущем для эффективного использования данных факторов и условий описаны в разделе 2.4. настоящего Ежеквартального отчета.*

*Существенные события/факторы, которые могут в наибольшей степени негативно повлиять на возможность получения Эмитентом в будущем таких же или более высоких результатов, по сравнению с результатами, полученными за последний завершённый отчетный период до даты утверждения проспекта ценных бумаг, а также вероятность наступления таких событий (возникновения факторов).*

*Характер деятельности Эмитента не позволяет указать на существенные события/факторы, которые могут в наибольшей степени негативно повлиять на деятельность Эмитента, и вероятность их наступления, а также продолжительность их действия.*

*Существенные события/факторы, которые могут улучшить результаты деятельности Эмитента, и вероятность их наступления, а также продолжительность их действия.*

*Характер деятельности Эмитента не позволяет указать на существенные события/факторы, которые могут улучшить результаты деятельности Эмитента, и вероятность их наступления, а также продолжительность их действия*

#### **4.6.2. Конкуренты эмитента**

*Эмитент является специализированной организацией, созданной в соответствии с Законом об ипотечных ценных бумагах для выпуска и выполнения обязательств по облигациям с ипотечным покрытием.*

*Существование и функционирование иных компаний, обладающих статусом ипотечного агента, лишь косвенно может повлиять на положение Эмитента путем предложения на рынке ценных бумаг, имеющих статус облигаций с ипотечным покрытием. Последствия увеличения количества эмитентов таких облигаций расцениваются Эмитентом как позитивные. Увеличение числа выпусков будет способствовать дальнейшему развитию соответствующего сегмента фондового рынка.*

*Перечень факторов конкурентоспособности эмитента с описанием степени их влияния на конкурентоспособность производимой продукции (работ, услуг):*

*Эмитент не производит никаких видов продукции, не осуществляет каких-либо работ и не оказывает какие-либо услуги.*

## **V. Подробные сведения о лицах, входящих в состав органов управления эмитента, органов эмитента по контролю за его финансово-хозяйственной деятельностью, и краткие сведения о сотрудниках (работниках) эмитента**

### **5.1. Сведения о структуре и компетенции органов управления эмитента**

*Полное описание структуры органов управления эмитента и их компетенции в соответствии с уставом (учредительными документами) эмитента:*

*Структура органов управления Эмитента в соответствии с уставом Эмитента (далее в настоящем разделе Ежеквартального отчета также «Общество»):*

- общее собрание акционеров Общества;*
- управляющая организация (единоличный исполнительный орган) (далее - "Управляющая организация").*

*Совет директоров (наблюдательный совет) в Обществе не создается. Функции совета директоров (наблюдательного совета) Общества осуществляет общее собрание акционеров Общества.*

*Компетенция Общего собрания акционеров Общества в соответствии с устава Общества:*



*В соответствии с пунктом 8.1. Устава Общества к компетенции общего собрания акционеров Общества относятся следующие вопросы:*

- *«внесение изменений и дополнений в устав Общества или утверждение устава Общества в новой редакции;*
- *ликвидация Общества, назначение ликвидационной комиссии и утверждение промежуточного и окончательного ликвидационных балансов;*
- *определение количества, номинальной стоимости, категории (типа) объявленных акций и прав, предоставляемых этими акциями;*
- *увеличение уставного капитала Общества путем увеличения номинальной стоимости акций или путем размещения дополнительных акций;*
- *уменьшение уставного капитала Общества путем уменьшения номинальной стоимости акций, путем приобретения Обществом части акций в целях сокращения их общего количества, а также путем погашения приобретенных или выкупленных Обществом акций;*
- *принятие решения о заключении договора с Управляющей организацией и досрочное прекращение ее полномочий;*
- *избрание ревизора Общества и досрочное прекращение его полномочий;*
- *утверждение аудитора Общества;*
- *утверждение годовых отчетов, годовой бухгалтерской отчетности, в том числе отчетов о прибылях и убытках Общества, а также распределение прибыли и убытков Общества по результатам финансового года;*
- *определение порядка ведения общего собрания акционеров Общества;*
- *дробление и консолидация акций Общества;*
- *принятие решений об одобрении сделок, в совершении которых имеется заинтересованность, в случаях, предусмотренных Законом об акционерных обществах;*
- *принятие решений об одобрении крупных сделок в случаях, предусмотренных Законом об акционерных обществах;*
- *утверждение внутренних документов, регулирующих деятельность органов Общества;*
- *решение иных вопросов, предусмотренных законодательством Российской Федерации и настоящим уставом».*

*В связи с отсутствием в Обществе совета директоров общее собрание акционеров Общества также в соответствии с пунктом 8.4 Устава Общества:*

- *«принимает решение о размещении Обществом облигаций с ипотечным покрытием;*
- *утверждает решение о выпуске облигаций с ипотечным покрытием;*
- *определяет цену (денежную оценку) имущества, цену размещения и выкупа эмиссионных ценных бумаг в случаях, предусмотренных Законом об акционерных обществах;*
- *принимает решение об использовании резервного фонда Общества;*
- *принимает решение о заключении договора об оказании услуг по ведению бухгалтерского и налогового учета Общества со специализированной бухгалтерской организацией и досрочном прекращении ее полномочий;*
- *принимает решение о заключении договора со специализированным депозитарием ипотечного покрытия и досрочном прекращении его полномочий;*
- *утверждает регистратора Общества и условия договора с ним, а также расторгает договор с ним;*
- *утверждает внутренние документы Общества, не предусмотренные подпунктом 8.1.14. устава;*
- *определяет размер оплаты услуг аудитора;*
- *принимает решение о заключении (расторжении) договора с аудиторской организацией;*
- *принимает решения по иным вопросам, отнесенным Законом об акционерных обществах к компетенции совета директоров».*

*Компетенция единоличного исполнительного органа в соответствии с уставом Общества:*

*Полномочия единоличного исполнительного органа Эмитента в соответствии с Законом об ипотечных ценных бумагах и уставом Общества осуществляет управляющая организация (далее – «Управляющая организация»).*

*К компетенции Управляющей организация в соответствии со статьей 9 Устава Эмитента отнесено следующее:*

- *«без доверенности действует от имени Общества, в том числе представляет его интересы в Российской Федерации и за ее пределами;*
- *совершает сделки от имени Общества в пределах, установленных законодательством Российской Федерации, включая Закон об ипотечных ценных бумагах, и настоящим уставом, при этом сделки, совершенные Управляющей организацией от имени Общества с соблюдением требований, установленных настоящим уставом и законодательством Российской Федерации, создают, изменяют и прекращают гражданские права и обязанности для Общества;*
- *имеет право первой подписи под финансовыми документами;*
- *выдает доверенности от имени Общества;*



- обеспечивает ведение реестра акционеров Общества, а также подписывает договор с регистратором Общества в случае принятия соответствующего решения;
- организует выполнение решений общего собрания акционеров Общества;
- на основании и в соответствии с решением о выпуске облигаций с ипотечным покрытием принимает решение о дате начала размещения облигаций с ипотечным покрытием, о размере процента (купона) по облигациям с ипотечным покрытием, утверждает отчет об итогах выпуска облигаций с ипотечным покрытием, а также совершает иные действия, связанные с выпуском облигаций с ипотечным покрытием в рамках своих полномочий;
- открывает и закрывает счета Общества в банках, специализированных реестрах, депозитариях и иных организациях;
- выполняет иные функции, необходимые для достижения целей деятельности Общества и обеспечения его нормальной работы, в соответствии с договором, заключенным между Обществом и Управляющей организацией, настоящим уставом и законодательством Российской Федерации».

Управляющая организация принимает решения по вопросам, отнесенным к ее компетенции, в интересах Общества и по собственному усмотрению с учетом законодательства Российской Федерации, включая Закон об ипотечных ценных бумагах.

Управляющая организация при принятии решений должна руководствоваться целями создания и деятельности Общества, предусмотренными Уставом и действующим законодательством Российской Федерации, а также условиями выпусков облигаций с ипотечным покрытием, эмитированных Обществом. Действие или бездействие Управляющей организации, наносящее ущерб способности Общества своевременно и в полном объеме исполнять обязательства по выпущенным им облигациям с ипотечным покрытием, признается злоупотреблением правом.

Управляющая организация не вправе вести бухгалтерский учет Общества.

Сведения о наличии кодекса корпоративного поведения (управления) эмитента либо иного аналогичного документа: кодекс корпоративного поведения (управления) Эмитента либо иной аналогичный документ отсутствует.

Сведения о наличии внутренних документов эмитента, регулирующих деятельность органов управления Эмитента: внутренние документы, регулирующие деятельность органов управления Эмитента отсутствуют.

Адрес страницы в сети Интернет, на которой в свободном доступе размещен полный текст действующей редакции устава эмитента и внутренних документов, регулирующих деятельность органов Эмитента: <http://www.e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=33787>; <http://iapspb.ru>.

## 5.2. Информация о лицах, входящих в состав органов управления эмитента

### 5.2.1. Состав совета директоров (наблюдательного совета) эмитента

Совет директоров (наблюдательный совет) не предусмотрен Уставом

### 5.2.2. Информация о единоличном исполнительном органе эмитента

Полномочия единоличного исполнительного органа эмитента переданы управляющей организации

Сведения об управляющей организации, которой переданы полномочия единоличного исполнительного органа эмитента

Полное фирменное наименование: **Общество с ограниченной ответственностью «Тревеч Корпоративный Сервис-Управление»**

Сокращенное фирменное наименование: **ООО «ТКС-Управление»**

Основание передачи полномочий: **на основании договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа б/н от "28" июня 2013 г.**

Место нахождения: **РФ, 119435г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А**

ИНН: **7703697243**

ОГРН: **1097746168850**

Телефон: **(499) 286-2031**

Факс: **(499) 286-2036**

Адрес электронной почты: **kachalina@trewetch-group.ru; kiseleva@trewetch-group.ru**

Сведения о лицензии на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами

**Указанная лицензия отсутствует**



Состав совета директоров управляющей организации

**Совет директоров не предусмотрен Уставом**

Единоличный исполнительный орган управляющей организации

ФИО: **Качалина Татьяна Валентиновна**

Год рождения: **1968**

Образование:

**высшее**

Все должности, занимаемые данным лицом в эмитенте и других организациях за последние 5 лет и в настоящее время в хронологическом порядке, в том числе по совместительству

Период		Наименование организации	Должность
с	по		
01.03.2004	28.10.2009	ООО "Юридическая фирма "Линия Права"	Партнер
02.11.2009	по наст время	ООО "Ласета Партнерс"	Заместитель Генерального директора
12.08.2009	по наст время	ООО "ТКС-Учет"	Генеральный директор
30.11.2009	по наст время	ООО "ТКС-Управление"	Генеральный директор
17.03.2009	по наст время	Фонд содействия развития системы ипотечного жилищного кредитования «Платформа2»	Председатель Правления
17.03.2009	по наст время	Фонд содействия развития системы ипотечного жилищного кредитования «Платформа1»	Председатель Правления
30.11.2009	по наст время	Фонд содействия развития системы ипотечного жилищного кредитования Владелец I	Председатель Попечительского совета
08.07.2011	по наст время	Фонд содействия развития системы ипотечного жилищного кредитования Владелец II	Председатель Правления
10.08.2011	по наст время	Фонд содействия развития системы ипотечного жилищного кредитования "Доступная ипотека 1»	Председатель Правления
10.08.2011	по наст время	Фонд содействия развития системы ипотечного жилищного кредитования "Доступная ипотека 2»	Председатель Правления
25.10.2013	по наст время	Штихтинг Союз 1	Директор

**Доли участия в уставном капитале эмитента/обыкновенных акций не имеет**

Доли участия лица в уставном (складочном) капитале (паевом фонде) дочерних и зависимых обществ эмитента

**Лицо указанных долей не имеет**

Сведения о характере любых родственных связей с иными лицами, входящими в состав органов управления эмитента и/или органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента:

**Указанных родственных связей нет**

Сведений о привлечении такого лица к административной ответственности за правонарушения в области финансов, налогов и сборов, рынка ценных бумаг или уголовной ответственности (наличия судимости) за преступления в сфере экономики или за преступления против государственной власти:



***Лицо к указанным видам ответственности не привлекалось***

Сведений о занятии таким лицом должностей в органах управления коммерческих организаций в период, когда в отношении указанных организаций было возбуждено дело о банкротстве и/или введена одна из процедур банкротства, предусмотренных законодательством Российской Федерации о несостоятельности (банкротстве):

***Лицо указанных должностей не занимало***

Коллегиальный исполнительный орган управляющей организации

***Коллегиальный исполнительный орган не предусмотрен***

**5.2.3. Состав коллегиального исполнительного органа эмитента**

***Коллегиальный исполнительный орган не предусмотрен***

**5.3. Сведения о размере вознаграждения, льгот и/или компенсации расходов по каждому органу управления эмитента**

Сведения о размере вознаграждения по каждому из органов управления (за исключением физического лица, осуществляющего функции единоличного исполнительного органа управления эмитента). Указываются все виды вознаграждения, в том числе заработная плата, премии, комиссионные, льготы и (или) компенсации расходов, а также иные имущественные представления:

Управляющая организация

Единица измерения: ***тыс. руб.***

Наименование показателя	2013	2014, 3 мес.
Вознаграждение за участие в работе органа управления	243 928,13	449 072,60
Зарботная плата		
Премии		
Комиссионные		
Льготы		
Компенсации расходов		
Иные виды вознаграждений		
ИТОГО	243 928,13	449 072,60

Сведения о существующих соглашениях относительно таких выплат в текущем финансовом году:

***В соответствии с Договором о передаче полномочий единоличного исполнительного органа № б/н от 28 июня 2013г. Эмитент обязуется выплатить Управляющей организации ежеквартальное вознаграждение в размере, эквивалентном 5 750 (Пять тысяч семьсот пятьдесят) долларов США по курсу Центрального Банка Российской Федерации на дату выставления счета, но во всяком случае не ниже 35 рублей за 1 доллар США, не включая НДС, из расчета 23 000 (Двадцать три тысячи) долларов США в год.***

Дополнительная информация:

***отсутствует***

**5.4. Сведения о структуре и компетенции органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента**

Приводится полное описание структуры органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента и их компетенции в соответствии с уставом (учредительными документами) и внутренними документами эмитента.:

***Действующая у Эмитента система контроля финансово-хозяйственной деятельности направлена на обеспечение доверия инвесторов к Эмитенту и органам его управления. Данная цель достигается путем решения следующих задач:***

- обеспечение эффективной и прозрачной системы управления у Эмитента;***
- предупреждение, выявление и ограничение финансовых и операционных рисков;***
- обеспечение достоверности финансовой информации, раскрываемой Эмитентом.***

***Контроль за финансово-хозяйственной деятельностью Эмитента осуществляется единоличным исполнительным органом (управляющей организацией), ревизором, а также независимой***



аудиторской организацией (аудитором).

Общее собрание акционеров Эмитента избирает ревизора для осуществления контроля за финансово-хозяйственной деятельностью Эмитента. Представители управляющей организации или специализированной бухгалтерской организации, которой передано ведение бухгалтерского учета Эмитента, не могут избираться на должность ревизора Эмитента.

Проверка финансово-хозяйственной деятельности Эмитента осуществляется по итогам деятельности Эмитента за год, а также во всякое время по инициативе ревизора, решению общего собрания акционеров или по требованию акционера (акционеров) Эмитента, владеющих в совокупности не менее чем 10 (десятью) процентами голосующих акций Эмитента.

Порядок деятельности ревизора Эмитента определяется Положением о ревизоре, утвержденным общим собранием акционеров Эмитента (Протокол № 01/01/2013/МА FSPB внеочередного общего собрания акционеров Эмитента от 24 июня 2013 года).

Аудитор Эмитента осуществляет проверку финансово-хозяйственной деятельности Эмитента в соответствии с законодательством Российской Федерации на основании заключаемого с Эмитентом договора. Аудитор Эмитента утверждается общим собранием акционеров Эмитента.

Компетенция ревизора в соответствии с уставом Эмитента и Положением о ревизоре:

В соответствии с п.12.2 Устава Эмитента в компетенцию ревизора входит проверка финансово-хозяйственной деятельности Эмитента по итогам деятельности Общества за год, а также во всякое время по инициативе ревизора, решению общего собрания акционеров или по требованию акционера (акционеров) Общества, владеющих в совокупности не менее чем 10 (десятью) процентами голосующих акций Общества.

В соответствии с п.3.1 Положения о ревизоре Эмитента «Ревизор Общества осуществляет ежегодные проверки (ревизии) финансово-хозяйственной деятельности Общества. Внеплановые проверки могут осуществляться также во всякое время по решению общего собрания акционеров, по требованию акционера (акционеров), владеющего в совокупности не менее чем 10 (десятью) процентами голосующих акций Общества, а также по инициативе Ревизора Общества. Проведение Ревизором Общества внеплановых и ежегодных проверок не освобождает Ревизора от осуществления контроля за финансово-хозяйственной деятельностью Общества на постоянной основе, как это следует, в том числе из договоров, заключаемых Обществом.

В соответствии с п.3.2 Положения о ревизоре Эмитента: «при выполнении своих функций Ревизор Общества осуществляет:

- проверку финансовой (бухгалтерской) документации Общества, сравнение указанных документов с данными первичного бухгалтерского учета;
  - проверку достоверности и подтверждение достоверности данных, содержащихся в годовом отчете Общества (бухгалтерском балансе Общества, счете прибылей и убытков) общему собранию акционеров Общества;
  - проверку законности заключенных договоров от имени Общества, совершаемых сделок, расчетов с контрагентами;
  - анализ соответствия порядка ведения бухгалтерского учета действующим нормативно-правовым актам Российской Федерации;
  - проверку соблюдения в финансово-хозяйственной деятельности Общества установленных законодательством Российской Федерации и документами Общества нормативов, требований, правил и пр.;
  - анализ финансового положения Общества, его платежеспособности, ликвидности активов, соотношения собственных и заемных средств, выявление резервов улучшения экономического состояния Общества и выработка рекомендаций для органов управления Общества;
  - проверка правильности составления бухгалтерской отчетности Общества, налоговых деклараций (расчетов) и иной отчетности для налоговой инспекции, статистических органов и органов государственного управления;
- иные функции, предусмотренные договорами, заключаемыми Обществом».

Эмитентом создана служба внутреннего аудита (иной, отличный от ревизионной комиссии (ревизора), орган, осуществляющий внутренний контроль за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента)

Информация о наличии службы внутреннего аудита (иного, отличного от ревизионной комиссии (ревизора), органа, осуществляющего внутренний контроль за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента), ее количественном составе и сроке ее работы:

Внутренний контроль за финансово-хозяйственной деятельностью Общества осуществляет ревизор Общества. Создание и функционирование службы внутреннего аудита относится к компетенции Управляющей организации.

Основные функции службы внутреннего аудита (иного, отличного от ревизионной комиссии (ревизора), органа), её подотчетность и взаимодействие с исполнительными органами управления эмитента и советом директоров (наблюдательным советом) эмитента:



*Внутренний документ Эмитента, устанавливающий правила по предотвращению использования конфиденциальной и инсайдерской информации – «Положение по использованию информации о деятельности Общества, о ценных бумагах Общества и сделках с ними, которая не является общедоступной и раскрытие которой может оказать существенное влияние на рыночную стоимость ценных бумаг Общества» утвержден на внеочередном общем собрании акционеров Эмитента «24» июня 2013 года, Протокол № 01/01/2013/МА FSPB от 24 июня 2013.*

Взаимодействие службы внутреннего аудита (иного, отличного от ревизионной комиссии (ревизора), органа) и внешнего аудитора эмитента.:

*Адрес страницы в сети Интернет, на которой в свободном доступе размещен полный текст его действующей редакции: текст указанного внутреннего документа Эмитента размещен на странице в сети Интернет: <http://www.e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=33787>; <http://iapspb.ru>*

## 5.5. Информация о лицах, входящих в состав органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента

Наименование органа контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента: **Ревизор**

ФИО: **Петряхина Наталья Викторовна**

Год рождения: **1972**

Образование:

**высшее**

Все должности, занимаемые данным лицом в эмитенте и других организациях за последние 5 лет и в настоящее время в хронологическом порядке, в том числе по совместительству

Период		Наименование организации	Должность
с	по		
15.06.2004	31.09.2004	ОАО «Санкт-Петербургское ипотечное агентство»	Заместитель главного бухгалтера
01.10.2004	02.04.2006	ОАО «Санкт-Петербургское ипотечное агентство»	Главный бухгалтер
03.04.2006	21.12.2011	ОАО «Санкт-Петербургское ипотечное агентство»	Финансовый директор-главный бухгалтер
22.12.2011	по настоящее время	ОАО «Санкт-Петербургское ипотечное агентство»	Директор финансового департамента

*Доли участия в уставном капитале эмитента/обыкновенных акций не имеет*

Доли участия лица в уставном (складочном) капитале (паевом фонде) дочерних и зависимых обществ эмитента

*Лицо указанных долей не имеет*

Сведения о характере любых родственных связей с иными лицами, входящими в состав органов управления эмитента и/или органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента:

*Указанных родственных связей нет*

Сведений о привлечении такого лица к административной ответственности за правонарушения в области финансов, налогов и сборов, рынка ценных бумаг или уголовной ответственности (наличия судимости) за преступления в сфере экономики или за преступления против государственной власти:

*Лицо к указанным видам ответственности не привлекалось*

Сведений о занятии таким лицом должностей в органах управления коммерческих организаций в период, когда в отношении указанных организаций было возбуждено дело о банкротстве и/или введена одна из процедур банкротства, предусмотренных законодательством Российской Федерации о несостоятельности (банкротстве):

*Лицо указанных должностей не занимало*



Наименование органа контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента:

**Обязанность по созданию службы внутреннего контроля и ее функционированию возложена на Управляющую организацию в соответствии с Договором о передаче полномочий единоличного исполнительного органа б/н от "28" июня 2013 г.**

В случае наличия у эмитента службы внутреннего аудита или иного органа контроля за его финансово-хозяйственной деятельностью, отличного от ревизионной комиссии эмитента, в состав которого входят более 10 лиц, информация, предусмотренная настоящим пунктом, указывается по не менее чем 10 лицам, являющимися членами соответствующего органа эмитента по контролю за его финансово-хозяйственной деятельностью, включая руководителя такого органа.

#### **5.6. Сведения о размере вознаграждения, льгот и/или компенсации расходов по органу контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента**

Сведения о размере вознаграждения по каждому из органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью. Указываются все виды вознаграждения, в том числе заработная плата, премии, комиссионные, льготы и (или) компенсации расходов, а также иные имущественные представления, которые были выплачены эмитентом за последний заверченный календарный год, предшествующий первому кварталу, и за первый квартал:

Единица измерения: **тыс. руб.**

Наименование органа контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента: **Ревизор**

Вознаграждение за участие в работе органа контроля

Единица измерения: **тыс. руб.**

Наименование показателя	2013	2014, 3 мес.
Вознаграждение за участие в работе органа контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента	0	0
Зарботная плата	0	0
Премии	0	0
Комиссионные	0	0
Льготы	0	0
Компенсации расходов	0	0
Иные виды вознаграждений	0	0
ИТОГО	0	0

Сведения о существующих соглашениях относительно таких выплат в текущем финансовом году:

**Вознаграждения, в том числе заработная плата, премии, комиссионные, льготы и/или компенсации расходов, а также иные имущественные предоставления Ревизору не выплачивались.**

**Соглашений относительно таких выплат в текущем финансовом году нет. В соответствии с пунктом 3 статьи 8 Федерального закона «Об ипотечных ценных бумагах» от 11.11.2003 N 152-ФЗ ипотечные агенты не вправе заключать возмездные договоры с физическими лицами.**

Наименование органа контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента: **Сотрудник службы внутреннего контроля**

Вознаграждение за участие в работе органа контроля

Единица измерения: **тыс. руб.**

Наименование показателя	2013	2014, 3 мес.
Вознаграждение за участие в работе органа контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента	0	0
Зарботная плата	0	0
Премии	0	0
Комиссионные	0	0
Льготы	0	0



Компенсации расходов	0	0
Иные виды вознаграждений	0	0
<b>ИТОГО</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Сведения о существующих соглашениях относительно таких выплат в текущем финансовом году:

**Вознаграждения, в том числе заработная плата, премии, комиссионные, льготы и/или компенсации расходов, а также иные имущественные предоставления сотруднику службы внутреннего контроля не выплачивались**

**Соглашений относительно таких выплат в текущем финансовом году нет. В соответствии с пунктом 3 статьи 8 Федерального закона «Об ипотечных ценных бумагах» от 11.11.2003 N 152-ФЗ ипотечные агенты не вправе заключать возмездные договоры с физическими лицами**

#### **5.7. Данные о численности и обобщенные данные о составе сотрудников (работников) эмитента, а также об изменении численности сотрудников (работников) эмитента**

Единица измерения: *тыс. руб.*

Наименование показателя	2013	2014, 3 мес.
Средняя численность работников, чел.	0	0
Фонд начисленной заработной платы работников за отчетный период	0	0
Выплаты социального характера работников за отчетный период	0	0

#### **5.8. Сведения о любых обязательствах эмитента перед сотрудниками (работниками), касающихся возможности их участия в уставном (складочном) капитале (паевом фонде) эмитента**

*Эмитент не имеет обязательств перед сотрудниками (работниками), касающихся возможности их участия в уставном (складочном) капитале эмитента*

### **VI. Сведения об участниках (акционерах) эмитента и о совершенных эмитентом сделках, в совершении которых имелась заинтересованность**

#### **6.1. Сведения об общем количестве акционеров (участников) эмитента**

Общее количество лиц с ненулевыми остатками на лицевых счетах, зарегистрированных в реестре акционеров эмитента на дату окончания отчетного квартала: **2**

Общее количество номинальных держателей акций эмитента: **0**

Общее количество лиц, включенных в составленный последним список лиц, имевших (имеющих) право на участие в общем собрании акционеров эмитента (иной список лиц, составленный в целях осуществления (реализации) прав по акциям эмитента и для составления которого номинальные держатели акций эмитента представляли данные о лицах, в интересах которых они владели (владеют) акциями эмитента): **2**

Дата составления списка лиц, включенных в составленный последним список лиц, имевших (имеющих) право на участие в общем собрании акционеров эмитента: **21.11.2013**

Владельцы обыкновенных акций эмитента, которые подлежали включению в такой список: **2**

#### **6.2. Сведения об участниках (акционерах) эмитента, владеющих не менее чем 5 процентами его уставного (складочного) капитала (паевого фонда) или не менее чем 5 процентами его обыкновенных акций, а также сведения о контролирующих таких участников (акционеров) лицах, а в случае отсутствия таких лиц - об их участниках (акционерах), владеющих не менее чем 20 процентами уставного (складочного) капитала (паевого фонда) или не менее чем 20 процентами их обыкновенных акций**

Участники (акционеры) эмитента, владеющие не менее чем 5 процентами его уставного (складочного) капитала (паевого фонда) или не менее чем 5 процентами его обыкновенных акций



Полное фирменное наименование: ***Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования "Платформа 2"***

Сокращенное фирменное наименование: ***Фонд "Платформа"***

Место нахождения

***119435 Россия, Москва, Большой Саввинский переулок 10 стр. 2А***

ИНН: ***7703393911***

ОГРН: ***1097799006821***

Доля участия лица в уставном капитале эмитента, %: ***50***

Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций эмитента, %: ***50***

Лица, контролирующие участника (акционера) эмитента

***Указанных лиц нет***

Участники (акционеры) данного лица, владеющие не менее чем 20 процентами его уставного (складочного) капитала (паевого фонда) или не менее чем 20 процентами его обыкновенных акций

***Указанных лиц нет***

Полное фирменное наименование: ***Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования "Платформа 1"***

Сокращенное фирменное наименование: ***Фонд "Платформа 1"***

Место нахождения

***119435 Россия, Москва, Большой Саввинский переулок 10 стр. 2А***

ИНН: ***7703393929***

ОГРН: ***1097799006799***

Доля участия лица в уставном капитале эмитента, %: ***50***

Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций эмитента, %: ***50***

Лица, контролирующие участника (акционера) эмитента

***Указанных лиц нет***

Участники (акционеры) данного лица, владеющие не менее чем 20 процентами его уставного (складочного) капитала (паевого фонда) или не менее чем 20 процентами его обыкновенных акций

***Указанных лиц нет***

### **6.3. Сведения о доле участия государства или муниципального образования в уставном (складочном) капитале (паевом фонде) эмитента, наличии специального права ('золотой акции')**

Сведения об управляющих государственными, муниципальными пакетами акций

***Указанных лиц нет***

Лица, которые от имени Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования осуществляют функции участника (акционера) эмитента

Наличие специального права на участие Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований в управлении эмитентом - акционерным обществом ('золотой акции'), срок действия специального права ('золотой акции')

***Указанное право не предусмотрено***

### **6.4. Сведения об ограничениях на участие в уставном (складочном) капитале (паевом фонде) эмитента**

***Ограничений на участие в уставном (складочном) капитале эмитента нет***



**6.5. Сведения об изменениях в составе и размере участия акционеров (участников) эмитента, владеющих не менее чем 5 процентами его уставного (складочного) капитала (паевого фонда) или не менее чем 5 процентами его обыкновенных акций**

Составы акционеров (участников) эмитента, владевших не менее чем 5 процентами уставного (складочного) капитала эмитента, а для эмитентов, являющихся акционерными обществами, - также не менее 5 процентами обыкновенных акций эмитента, определенные на дату списка лиц, имевших право на участие в каждом общем собрании акционеров (участников) эмитента, проведенном за последний завершённый финансовый год, предшествующий дате окончания отчетного квартала, а также за период с даты начала текущего года и до даты окончания отчетного квартала по данным списка лиц, имевших право на участие в каждом из таких собраний

Дата составления списка лиц, имеющих право на участие в общем собрании акционеров (участников) эмитента: **04.06.2013**

**Список акционеров (участников)**

Полное фирменное наименование: **Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования "Платформа 2"**

Сокращенное фирменное наименование: **Фонд "Платформа 2"**

Место нахождения: **119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А**

ИНН: **7703393911**

ОГРН: **1097799006821**

Доля участия лица в уставном капитале эмитента, %: **50**

Доля принадлежавших лицу обыкновенных акций эмитента, %: **50**

Полное фирменное наименование: **Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования "Платформа 1"**

Сокращенное фирменное наименование: **Фонд "Платформа 1"**

Место нахождения: **Российская Федерация, 119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2А**

ИНН: **7703393929**

ОГРН: **1097799006799**

Доля участия лица в уставном капитале эмитента, %: **50**

Доля принадлежавших лицу обыкновенных акций эмитента, %: **50**

Дата составления списка лиц, имеющих право на участие в общем собрании акционеров (участников) эмитента: **22.07.2013**

**Список акционеров (участников)**

Полное фирменное наименование: **Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования "Платформа 2"**

Сокращенное фирменное наименование: **Фонд "Платформа 2"**

Место нахождения: **119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А**

ИНН: **7703393911**

ОГРН: **1097799006821**

Доля участия лица в уставном капитале эмитента, %: **50**

Доля принадлежавших лицу обыкновенных акций эмитента, %: **50**

Полное фирменное наименование: **Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования "Платформа 1"**

Сокращенное фирменное наименование: **Фонд "Платформа 1"**

Место нахождения: **Российская Федерация, 119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2А**

ИНН: **7703393929**

ОГРН: **1097799006799**



Доля участия лица в уставном капитале эмитента, %: **50**  
Доля принадлежавших лицу обыкновенных акций эмитента, %: **50**

Дата составления списка лиц, имеющих право на участие в общем собрании акционеров (участников) эмитента: **06.09.2013**

Список акционеров (участников)

Полное фирменное наименование: **Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования "Платформа 2"**  
Сокращенное фирменное наименование: **Фонд "Платформа 2"**  
Место нахождения: **119435, г. Москва. Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А**  
ИНН: **7703393911**  
ОГРН: **1097799006821**

Доля участия лица в уставном капитале эмитента, %: **50**  
Доля принадлежавших лицу обыкновенных акций эмитента, %: **50**

Полное фирменное наименование: **Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования "Платформа 1"**  
Сокращенное фирменное наименование: **Фонд "Платформа 1"**  
Место нахождения: **Российская Федерация, 119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2А**  
ИНН: **7703393929**  
ОГРН: **1097799006799**

Доля участия лица в уставном капитале эмитента, %: **50**  
Доля принадлежавших лицу обыкновенных акций эмитента, %: **50**

Дата составления списка лиц, имеющих право на участие в общем собрании акционеров (участников) эмитента: **04.10.2013**

Список акционеров (участников)

Полное фирменное наименование: **Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования "Платформа 2"**  
Сокращенное фирменное наименование: **Фонд "Платформа 2"**  
Место нахождения: **119435, г. Москва. Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А**  
ИНН: **7703393911**  
ОГРН: **1097799006821**

Доля участия лица в уставном капитале эмитента, %: **50**  
Доля принадлежавших лицу обыкновенных акций эмитента, %: **50**

Полное фирменное наименование: **Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования "Платформа 1"**  
Сокращенное фирменное наименование: **Фонд "Платформа 1"**  
Место нахождения: **Российская Федерация, 119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2А**  
ИНН: **7703393929**  
ОГРН: **1097799006799**

Доля участия лица в уставном капитале эмитента, %: **50**  
Доля принадлежавших лицу обыкновенных акций эмитента, %: **50**



Дата составления списка лиц, имеющих право на участие в общем собрании акционеров (участников) эмитента: **01.11.2013**

Список акционеров (участников)

Полное фирменное наименование: **Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования "Платформа 2"**

Сокращенное фирменное наименование: **Фонд "Платформа 2"**

Место нахождения: **119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А**

ИНН: **7703393911**

ОГРН: **1097799006821**

Доля участия лица в уставном капитале эмитента, %: **50**

Доля принадлежавших лицу обыкновенных акций эмитента, %: **50**

Полное фирменное наименование: **Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования "Платформа 1"**

Сокращенное фирменное наименование: **Фонд "Платформа 1"**

Место нахождения: **Российская Федерация, 119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2А**

ИНН: **7703393929**

ОГРН: **1097799006799**

Доля участия лица в уставном капитале эмитента, %: **50**

Доля принадлежавших лицу обыкновенных акций эмитента, %: **50**

Дата составления списка лиц, имеющих право на участие в общем собрании акционеров (участников) эмитента: **20.11.2013**

Список акционеров (участников)

Полное фирменное наименование: **Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования "Платформа 2"**

Сокращенное фирменное наименование: **Фонд "Платформа 2"**

Место нахождения: **119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А**

ИНН: **7703393911**

ОГРН: **1097799006821**

Доля участия лица в уставном капитале эмитента, %: **50**

Доля принадлежавших лицу обыкновенных акций эмитента, %: **50**

Полное фирменное наименование: **Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования "Платформа 1"**

Сокращенное фирменное наименование: **Фонд "Платформа 1"**

Место нахождения: **Российская Федерация, 119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2А**

ИНН: **7703393929**

ОГРН: **1097799006799**

Доля участия лица в уставном капитале эмитента, %: **50**

Доля принадлежавших лицу обыкновенных акций эмитента, %: **50**

Дата составления списка лиц, имеющих право на участие в общем собрании акционеров (участников) эмитента: **21.11.2013**

Список акционеров (участников)

Полное фирменное наименование: **Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного**



**кредитования "Платформа 2"**

Сокращенное фирменное наименование: **Фонд "Платформа 2"**

Место нахождения: **119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А**

ИНН: **7703393911**

ОГРН: **1097799006821**

Доля участия лица в уставном капитале эмитента, %:

Доля принадлежавших лицу обыкновенных акций эмитента, %:

Полное фирменное наименование: **Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования "Платформа 1"**

Сокращенное фирменное наименование: **Фонд "Платформа 1"**

Место нахождения: **Российская Федерация, 119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2А**

ИНН: **7703393929**

ОГРН: **1097799006799**

Доля участия лица в уставном капитале эмитента, %: **50**

Доля принадлежавших лицу обыкновенных акций эмитента, %: **50**

**6.6. Сведения о совершенных эмитентом сделках, в совершении которых имелась заинтересованность**

*Указанных сделок не совершалось*

**6.7. Сведения о размере дебиторской задолженности**

За 2013 г.

Единица измерения: **тыс. руб.**

Наименование показателя	Значение показателя
Дебиторская задолженность покупателей и заказчиков	-
в том числе просроченная	-
Дебиторская задолженность по векселям к получению	-
в том числе просроченная	-
Дебиторская задолженность участников (учредителей) по взносам в уставный капитал	-
в том числе просроченная	-
Прочая дебиторская задолженность	1 444
в том числе просроченная	-
Общий размер дебиторской задолженности	1 444
в том числе общий размер просроченной дебиторской задолженности	-

Дебиторы, на долю которых приходится не менее 10 процентов от общей суммы дебиторской задолженности за указанный отчетный период

На дату окончания отчетного квартала

Единица измерения: **тыс. руб.**

Наименование показателя	Значение показателя
Дебиторская задолженность покупателей и заказчиков	-



в том числе просроченная	-
Дебиторская задолженность по векселям к получению	-
в том числе просроченная	-
Дебиторская задолженность участников (учредителей) по взносам в уставный капитал	-
в том числе просроченная	-
Прочая дебиторская задолженность	2 907
в том числе просроченная	-
Общий размер дебиторской задолженности	2 907
в том числе общий размер просроченной дебиторской задолженности	-

Дебиторы, на долю которых приходится не менее 10 процентов от общей суммы дебиторской задолженности за указанный отчетный период

Полное фирменное наименование: **Небанковская кредитная организация закрытое акционерное общество «Национальный расчетный депозитарий»**

Сокращенное фирменное наименование: **НКО ЗАО НРД**

Место нахождения: **105066, г. Москва, ул. Спартаковская, д.12**

ИНН: **7702165310**

ОГРН: **1027739132563**

Сумма кредиторской задолженности: **406 тыс. руб.**

Размер и условия просроченной кредиторской задолженности (процентная ставка, штрафные санкции, пени): **Отсутствует**

Кредитор является аффилированным лицом эмитента: **Нет**

## **VII. Бухгалтерская(финансовая) отчетность эмитента и иная финансовая информация**

### **7.1. Годовая бухгалтерская(финансовая) отчетность эмитента**

2013

#### **Бухгалтерский баланс на 31.12.2013**

Форма № 1 по ОКУД

Организация: **Закрытое акционерное общество «Первый Санкт-Петербургский ипотечный агент»**

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид деятельности

Организационно-правовая форма / форма собственности: **закрытое акционерное общество**

Единица измерения: **тыс. руб.**

Местонахождение (адрес): **119435 Россия, Москва, Большой Саввинский переулок 10 стр. 2А**

Дата

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Коды
<b>0710001</b>
<b>31.12.2013</b>
<b>17520940</b>
<b>7704836098</b>
<b>65.23</b>
<b>39 / 16</b>
<b>384</b>

Пояснения	АКТИВ	Код строки	На 31.12.2013 г.	На 31.12.2012 г.	На 31.12.2011 г.
1	2	3	4	5	6
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				



	Нематериальные активы	1110			
	Результаты исследований и разработок	1120			
	Основные средства	1130			
	Доходные вложения в материальные ценности	1140			
	Финансовые вложения	1170	2 065 003		
	Отложенные налоговые активы	1180			
	Прочие внеоборотные активы	1190			
	ИТОГО по разделу I	1100	2 065 003		
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210			
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220			
	Дебиторская задолженность	1230	1 444		
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	5 203		
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	172 660		
	Прочие оборотные активы	1260			
	ИТОГО по разделу II	1200	179 307		
	БАЛАНС (актив)	1600	2 244 310		

Пояснения	ПАССИВ	Код строк и	На 31.12.2013 г.	На 31.12.2012 г.	На 31.12.2011 г.
1	2	3	4	5	6
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	10		
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320			
	Переоценка внеоборотных активов	1340			
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350			
	Резервный капитал	1360			
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	3 238		
	ИТОГО по разделу III	1300	3 248		
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	2 163 145		
	Отложенные налоговые обязательства	1420			
	Оценочные обязательства	1430			
	Прочие обязательства	1450	67 035		
	ИТОГО по разделу IV	1400	2 230 180		
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	3 382		
	Кредиторская задолженность	1520	3 456		
	Доходы будущих периодов	1530			
	Оценочные обязательства	1540			
	Прочие обязательства	1550	4 044		



	ИТОГО по разделу V	1500	10 882		
	БАЛАНС (пассив)	1700	2 244 310		



**Отчет о финансовых результатах  
за 2013 г.**

Организация: **Закрытое акционерное общество «Первый Санкт-Петербургский ипотечный агент»**

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид деятельности

Организационно-правовая форма / форма собственности: **закрытое акционерное общество**

Единица измерения: **тыс. руб.**

Местонахождение (адрес): **119435 Россия, Москва, Большой Саввинский переулок 10 стр. 2А**

Форма № 2 по ОКУД

Дата

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД

по ОКОПФ /  
ОКФС

по ОКЕИ

Коды

**0710002**

**31.12.2013**

**17520940**

**7704836098**

**65.23**

**39 / 16**

**384**

Пояснения	Наименование показателя	Код строк и	За 12 мес.2013 г.	За 12 мес.2012 г.
1	2	3	4	5
	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	52 764	
	Проценты к уплате	2330	-38 129	
	Прочие доходы	2340	29 580	
	Прочие расходы	2350	-40 977	
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	3 238	
	Текущий налог на прибыль	2410		
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	648	
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430		
	Изменение отложенных налоговых активов	2450		
	Прочее	2460		
	Чистая прибыль (убыток)	2400	3 238	
	<b>СПРАВОЧНО:</b>			
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510		
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520		
	Совокупный финансовый результат периода	2500	3 238	
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900		
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910		



**Отчет об изменениях капитала  
за 2013 г.**

Организация: **Закрытое акционерное общество «Первый Санкт-Петербургский ипотечный агент»**

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид деятельности

Организационно-правовая форма / форма собственности: **закрытое акционерное общество**

Единица измерения: **тыс. руб.**

Местонахождение (адрес): **119435 Россия, Москва, Большой Саввинский переулок 10 стр. 2А**

Форма № 3 по ОКУД

Дата

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД

по ОКОПФ /  
ОКФС

по ОКЕИ

Коды

**0710003**

**31.12.2013**

**17520940**

**7704836098**

**65.23**

**39 / 16**

**384**

1. Движение капитала							
Наименование показателя	Код строки	Уставный капитал	Собствен ные акции, выкуплен ные у акционер ов	Добавочн ый капитал	Резервны й капитал	Нераспре деленная прибыль (непокры тый убыток)	Итого
1	2	3	4	5	6	7	8
Величина капитала на 31 декабря года, предшествующего предыдущему	3100						
За отчетный период предыдущего года:							
Увеличение капитала – всего:	3210						
в том числе:							
чистая прибыль	3211						
переоценка имущества	3212						
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213						
дополнительный выпуск акций	3214						
увеличение номинальной стоимости акций	3215						
реорганизация юридического лица	3216						
Уменьшение капитала – всего:	3220						
в том числе:							
убыток	3221						
переоценка имущества	3222						
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223						
уменьшение номинальной стоимости акций	3224						
уменьшение количества	3225						



акций							
реорганизация юридического лица	3226						
дивиденды	3227						
Изменение добавочного капитала	3230						
Изменение резервного капитала	3240						
Величина капитала на 31 декабря предыдущего года	3200						
За отчетный год:							
Увеличение капитала – всего:	3310	10				3 238	3 248
в том числе:							
чистая прибыль	3311					3 238	3 238
переоценка имущества	3312						
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313						
дополнительный выпуск акций	3314						
увеличение номинальной стоимости акций	3315						
Создание юридического лица	3317	10					10
Уменьшение капитала – всего:	3320						
в том числе:							
убыток	3321						
переоценка имущества	3322						
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323						
уменьшение номинальной стоимости акций	3324						
уменьшение количества акций	3325						
реорганизация юридического лица	3326						
дивиденды	3327						
Изменение добавочного капитала	3330						
Изменение резервного капитала	3340						
Величина капитала на 31 декабря отчетного года	3300	10				3 238	3 248

2. Корректировки в связи с изменением учетной политики и исправлением ошибок					
Наименование показателя	Код строк и	На 31.12.2011 г.	Изменения капитала за 2012 г.		На 31.12.2012 г.
			за счет чистой прибыли	за счет иных факторов	



1	2	3	4	5	6
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 учетной политики	3411				
исправлением ошибок	3421				
после корректировок	3501				
другие статьи капитала, по которым осуществлены корректировки:					
(по статьям)					
до корректировок	3402				
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3412				
исправлением ошибок	3422				
после корректировок	3502				

Справки				
Наименование показателя	Код	На 31.12.2013 г.	На 31.12.2012 г.	На 31.12.2011 г.
1	2	3	4	5
Чистые активы	3600	3 248		



**Отчет о движении денежных средств  
за 2013 г.**

	Форма № 4 по ОКУД	Коды
	Дата	<b>0710004</b>
Организация: <b>Закрытое акционерное общество «Первый Санкт-Петербургский ипотечный агент»</b>	по ОКПО	<b>31.12.2013</b>
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	<b>17520940</b>
Вид деятельности	по ОКВЭД	<b>7704836098</b>
Организационно-правовая форма / форма собственности: <b>закрытое акционерное общество</b>	по ОКОПФ / ОКФС	<b>65.23</b>
Единица измерения: <b>тыс. руб.</b>	по ОКЕИ	<b>39 / 16</b>
Местонахождение (адрес): <b>119435 Россия, Москва, Большой Саввинский переулок 10 стр. 2А</b>		<b>384</b>

Наименование показателя	Код строк и	За 12 мес.2013 г.	За 12 мес.2012 г.
1	2	3	4
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110		
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		
прочие поступления	4119		
Платежи - всего	4120	-42 462	
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	-6 661	
в связи с оплатой труда работников	4122		
процентов по долговым обязательствам	4123	-34 747	
налога на прибыль организаций	4124		
прочие платежи	4125	-1 054	
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	-42 462	
Движение денежных средств по инвестиционной деятельности			
Поступления - всего	4210	151 978	
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211		
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212		
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	88 389	
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	62 332	



прочие поступления	4219	1 257	
Платежи - всего	4220	-2 099 776	
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221		
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222		
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-2 099 776	
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224		
прочие платежи	4229		
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	-1 947 798	
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	4 262 899	
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	2 175 403	
денежных вкладов собственников (участников)	4312	10	
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313		
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	2 087 486	
прочие поступления	4319		
Платежи - всего	4320	-2 099 979	
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321		
на уплату 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	-2 099 979	
прочие платежи	4329		
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	2 162 920	
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	172 660	
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450		
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	172 660	
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490		



## ПОЯСНЕНИЯ

### к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах за 2013 год

#### 1. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ДЕЯТЕЛЬНОСТИ КОМПАНИИ

ЗАО «Первый Санкт-Петербургский ипотечный агент» (далее – «Общество») зарегистрировано в Инспекции Федеральной налоговой службы № 4 г. Москвы 27.05.13 г. (Основной государственный регистрационный номер – 1137746447915, код ОКПО 17520940. Обществу присвоен идентификационный номер налогоплательщика 7704836098/770401001. Юридический адрес Общества: Российская Федерация, 119435, г. Москва, Большой Саввинский пер., д. 10, стр. 2А.

Общество является ипотечным агентом на основании Федерального Закона от 11.11.03г. № 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 № 1 Учредительного собрания Общества от 21 мая 2013 г. собрание акционеров Общества приняло решение о передаче полномочий единоличного исполнительного органа ООО «ТКС-Управление».

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

На основании Протокола № 1 Учредительного собрания Общества от 21 мая 2013 г. собрание акционеров Общества приняло решение о передаче ведения бухгалтерского и налогового учета ООО «ТКС-Учет».

В соответствии с Уставом предметом деятельности ЗАО «Первый Санкт-Петербургский ипотечный агент» является приобретение закладных для осуществления эмиссий облигаций с ипотечным покрытием, обслуживания этих выпусков облигаций и осуществления действий, связанных с выпуском, обращением и погашением облигаций с ипотечным покрытием. ЗАО «Первый Санкт-Петербургский ипотечный агент» не вправе заключать возмездные договоры с физическими лицами и осуществлять виды предпринимательской деятельности, не предусмотренные Федеральным Законом «Об ипотечных ценных бумагах».

В соответствии с Федеральным Законом № 135-ФЗ от 26.07.2006г. к аффилированным лицам ЗАО «Первый Санкт-Петербургский ипотечный агент» относятся лица, указанные в приложении 1 к настоящим пояснениям.

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 ОАО «СПБ ЦДЖ»;
- эмиссия облигаций с ипотечным покрытием (два выпуска);
- начисление процентов по закладным в конце каждого отчетного периода в соответствии с отчетами сервисного агента - ОАО «СПБ ЦДЖ»;
- 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 16.07.1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»), включаются в состав долгосрочных 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.

Доход от выбытия закладных признается в момент их полного погашения / реализации.

Суммы (аннуитетные платежи), поступающие в погашение долговых ценных бумаг (закладных), по условиям которых производится частичное погашение долга, в части частичного погашения основной суммы долга по закладной и суммы начисленного процентного дохода и пени, ранее уплаченного Обществом продавцу ценной бумаги, отражается в учете Общества как полученный аванс до момента (полного погашения) закладной.

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.

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 закладных Общества составляет 1 292 штуки, из них по состоянию на 31 декабря 2013 года 3 закладные 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 2013 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 года №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.

В результате анализа такой дебиторской задолженности выявлено не было, в связи с чем, Обществом было принято решение не создавать резерв по сомнительным долгам по состоянию на 31 декабря 2013 г.

### 3. БУХГАЛТЕРСКАЯ ОТЧЕТНОСТЬ

Бухгалтерская отчетность Общества сформирована, исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, предусмотренных Федеральным Законом от 06.12.2011 г № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», ПБУ 4/99 «Бухгалтерская отчетность организации», Приказом Минфина России от 02.07.2010 N 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 2013 г. отражена стоимость залковых в размере 2 065 003 тыс. рублей, которые были приобретены у ОАО «СПБ ЦДЖ».

Текущий остаток основного долга по залковым (с учетом полученных авансов, учтенных на счете 76.05.1) составляет: 1 997 783 тыс. рублей.

#### Раздел II, Оборотные активы

3.2. По строке **1230** «Дебиторская задолженность» по состоянию на 31 декабря 2013 г. отражена сумма в размере 1 444 тыс. рублей, которая включает в себя:

Наименование контрагента	Сумма, тыс. рублей
Задолженность сервисного агента	86
Начисленные проценты	1 358
<b>Итого</b>	<b>1 444</b>

3.3. По строке **1240** «Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)»



по состоянию на 31 декабря 2013 г. отражена стоимость залладных в размере 5 203 тыс. рублей, которые были приобретены у ОАО «СПБ ЦДЖ».

Текущий остаток основного долга по залладным (с учетом полученных авансов, учтенных на счете 76.05.1) составляет: 2 492 тыс. рублей.

3.4. По строке **1250** «Денежные средства и денежные эквиваленты» отражены денежные средства на расчетном счете №40701810926260007159 в банке ВТБ 24 (ЗАО) в размере 6 556 623 (Шесть миллионов пятьсот пятьдесят шесть тысяч шестьсот двадцать три) рубля 04 коп., на расчетном счете №40702810600030004533 в банке ВТБ (ОАО) в размере 103 471 567 (Сто три миллиона четыреста семьдесят одна тысяча пятьсот шестьдесят семь) рублей 79 коп., на расчетном счете №40702810900030004534 в банке ВТБ (ОАО) в размере 62 631 630 (Шестьдесят два миллиона шестьсот тридцать одна тысяча шестьсот тридцать) рублей 00 коп.

### Раздел III, Капитал и резервы

3.5. По строке **1310** «Уставный капитал» отражен уставный капитал Общества, который составляет 10 000 (Десять тысяч) рублей 00 копеек. Уставный капитал Общества разделен на 10 000 (Десять тысяч) обыкновенных именных бездокументарных акций номинальной стоимостью 1 (Один) рубль каждая. Фонду содействия развитию ипотечного жилищного кредитования Платформа 1 принадлежит 5 000 (Пять тысяч) обыкновенных акций, Фонду содействия развитию ипотечного жилищного кредитования Платформа 2 принадлежит 5 000 (Пять тысяч) обыкновенных акций.

3.6. По строке **1370** «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)» по состоянию на 31 декабря 2013 г. отражена нераспределенная прибыль Общества в размере 3 238 тыс. рублей.

### Раздел IV, Долгосрочные Обязательства

3.7. По строке **1410** «Заемные средства» по состоянию на 31 декабря 2013 г. отражены суммы:

- основного долга по реализованным облигациям в размере 2 087 721 тыс. рублей;

Вид облигационного займа	Количество облигаций, шт	Номинальная стоимость 1 облигации на 31.12.13, руб.	Общая стоимость облигаций, тыс. руб.	Срок погашения облигаций
Класс А	1 878 948	1 000,00	1 878 948	15 июля 2041 г.
Класс Б	208 773	1 000,00	208 773	15 июля 2041 г.

Погашение облигации 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».

- долгосрочный заем №2 от 07.10.2013 г, полученный от ОАО «СПБ ЦДЖ» в размере 6 592 тыс. рублей, процентная ставка 8,5 % годовых, Заемщик должен осуществить возврат суммы займа в полном объеме в наиболее раннюю из следующих дат:



- дату погашения Облигаций, как она определена в Решениях о выпуске
  - рабочий день, следующий за датой погашения последней Облигации класса «А», если Облигации класса «А» будут погашены в полном объеме до даты погашения Облигаций класса «А», определенной в Решениях о выпуске Облигаций класса «А» и Облигаций класса «Б»
- долгосрочный заем №б/н от 12.12.2013 г, полученный от ОАО «СПБ ЦДЖ» в размере 68 832 тыс. рублей, процентная ставка 8,5 % годовых, Заемщик должен осуществить возврат суммы займа в полном объеме в наиболее раннюю из следующих дат:
    - дату погашения Облигаций, как она определена в Решениях о выпуске
    - рабочий день, следующий за датой погашения последней Облигации класса «А», если Облигации класса «А» будут погашены в полном объеме до даты погашения Облигаций класса «А», определенной в Решениях о выпуске Облигаций класса «А» и Облигаций класса «Б».

3.8. По строке **1450** «Прочие обязательства» по состоянию на 31 декабря 2013 г. отражена сумма поступлений 67 035 тыс. рублей, представляющая собой поступления от частичного планового и досрочного погашения основного долга (56 289 тыс. руб.) и процентов (10 746 тыс. руб.) по закладным до момента реализации (погашения). Поступления рассматриваются как предоплата (аванс) в счет погашения (реализации) закладных.

#### Раздел V, Краткосрочные Обязательства

3.9. По строке **1510** «Заемные средства» по состоянию на 31 декабря 2013 г. отражена сумма в размере 3 382 тыс. рублей, которая состоит из:

- суммы процентов по реализованным облигациям в размере 3 063 тыс. рублей;
- суммы процентов по долгосрочному займу №2 от 07.10.2013 г, полученный от ОАО «СПБ ЦДЖ» в размере 127 тыс. рублей;
- суммы процентов по долгосрочному займу №б/н от 12.12.2013 г, полученный от ОАО «СПБ ЦДЖ» в размере 192 тыс. рублей;

3.10. По строке **1520** «Кредиторская задолженность» по состоянию на 31 декабря 2013 г. отражена сумма в размере 3 456 тыс. рублей, которая включает в себя:

Наименование контрагента	Сумма, тыс. рублей
ЗАО "ВТБ Капитал"	100
ЗАО ВТБ Специализированный депозитарий	122
НКО ЗАО НРД	615
ОАО "АИЖК"	13
ОАО "СПБ ЦДЖ"	1 719
ООО "ТКС-Управление"	468
ООО "ТКС-Учет"	419
<b>Итого</b>	<b>3 456</b>

3.11. По строке **1550** «Прочие обязательства» по состоянию на 31 декабря 2013 г. отражена сумма поступлений 4 044 тыс. рублей, представляющая собой поступления от частичного



планового и досрочного погашения основного долга (2 685 тыс. руб.) и процентов (26 тыс. руб.) по закладным до момента реализации (погашения). Поступления рассматриваются как предоплата (аванс) в счет погашения (реализации) закладных.

Здесь также учитываются:

Наименование контрагента	Сумма, тыс. рублей
Сумма неучтенной переплаты	903
Платежи по закладным с платежным периодом с 23 по 22 число, поступившие в декабре 2013 года и подлежащие включению в отчет за январь 2014г.	425
Платежи, подлежащие возврату	3
Сумма отказов от возвратов в октябре-декабре 2013г	2
<b>Итого</b>	<b>1 333</b>

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

3.12. По строке **2320** «Проценты к получению» по состоянию на 31 декабря 2013 г. отражена сумма доходов в размере 52 764 тыс. рублей, которая состоит из начисленного процентного дохода по закладным.

3.13. По строке **2330** «Проценты к уплате» показана сумма расходов в размере (38 129) тыс. рублей, состоящая из расходов, возникших в результате начисления купонного дохода по облигациям с ипотечным покрытием за 2013 год в сумме 3 062 тыс. рублей и процентов по полученным займам в сумме 35 067 тыс. рублей.

3.14. По строке **2340** «Прочие доходы» отражены суммы доходов в размере 29 580 тыс. рублей, которые были получены в результате полного погашения реализованных долговых ценных бумаг (закладных) в 2013 году в размере 29 570 тыс. руб., а также сумма прочих доходов в размере 10 тыс. рублей, которая состоит из:

в том числе:	Сумма, тыс. рублей
Начисленные пени (неустойки) к получению (уплате)	10

3.15. По строке **2350** «Прочие расходы» отражены суммы расходов в размере (40 977) тыс. рублей, которые состоят из расходов от выбытия закладных при их полном погашении (реализации) в 2013 году в размере 29 570 тыс. руб., из расходов на управление и бухгалтерское сопровождение» в размере 1 477 тыс. рублей, из них:

в том числе:	Сумма, тыс. рублей
Расходы на бухгалтерское сопровождение	705
Расходы на управление	772

Из расходов на услуги по обслуживанию закладных в размере 3 717 тыс. рублей, которая представляет собой сумму расходов Общества на услуги ОАО «СПБ ЦДЖ» по обслуживанию портфеля закладных и из прочих расходов в размере 6 213 тыс. руб., которые состоят из следующих расходов:

Наименование вида расходов	Сумма, тыс. рублей
Аудиторские услуги	119
Госпошлины	440



Комиссия банка	22
Расходы на обслуживание облигаций в спецдепозитарии	410
Расходы на обслуживание закладных в депозитарии	615
Расходы на раскрытие информации	4
Расходы на услуги биржи	567
Расходы на услуги андеррайтера	100
Расходы на услуги резервного сервисного агента	11
Расходы на услуги по предост. финансирования	1 450
НДС по услугам	995
Расходы на услуги хостинга	1
Программа Права акционера	7
Расходы на услуги по передаче отчетности	10
Расходы на юридические услуги	1 460
Расходы на услуги по предоставлению сертификата	2

3.16. В строке **2300** «Прибыль (убыток) до налогообложения» по состоянию на 31 декабря 2013 г. показана прибыль в сумме 3 238 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 2013 г. в связи с тем, что получена прибыль, которая не облагается налогом, образуется условный расход и постоянный налоговый актив в сумме 648 тыс. рублей.

3.18. В строке **2500** «Совокупный финансовый результат периода» по состоянию на 31 декабря 2013 г. показана прибыль в сумме 3 238 тыс. рублей.

#### 4. ПБУ 18/02

Общество получило в 2013 г прибыль по данным бухгалтерского учета в размере 3 238 тыс. рублей, в налоговом учете прибыль равна нулю. В связи с этим возникает постоянный налоговый актив в размере 648 тыс. рублей, условный расход в размере 648 рублей, временных и постоянных разниц нет.

#### 5. ПОЯСНЕНИЯ К «ОТЧЕТУ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ»

По строке 4219 «Прочие поступления» отражены поступления по штрафам и пени в размере 10 тыс. рублей и суммы переплат, подлежащие возврату в размере 1 247 тыс. рублей.

#### 6. СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ

Связанными сторонами Общества являются аффилированные лица в соответствии с законодательством РФ (п.4 ПБУ 11/2008). Перечень аффилированных лиц приведен в приложении № 1 .



На счетах Общества отражена следующая кредиторская задолженность аффилированных лиц:

Наименование контрагента	Сумма, тыс. рублей
ООО "ТКС-Управление"	468
ООО "ТКС-Учет"	419
<b>Итого</b>	<b>887</b>

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

Дебиторской задолженности со связанными лицами нет.

Общая сумма расходов на управление и бухгалтерское сопровождение, оказанных Обществу за период с 1 января по 31 декабря 2013 года, составила 1 477 тыс. рублей. Данные услуги отражены по строке **23502** «Расходы на управление и бухгалтерское сопровождение» Отчета о финансовых результатах.

Общество контролируется Фондом содействия развитию ипотечного жилищного кредитования «Платформа 2», которому принадлежит 50 % уставного капитала Общества и Фондом содействия развитию ипотечного жилищного кредитования «Платформа 1», которому принадлежит 50 % уставного капитала Общества.

В 2013 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 2013 год (тыс. рублей)	Задолженность на 31.12.2013 г (тыс. рублей)	Срок погашения задолженности на 31.12.2013 г (мес.)	Резерв по сомнительным долгам на 31.12.2013 г	Списанная дебиторская задолженность, по которой срок исковой давности истек
ООО «ТКС-Управление»	Оказывает значительное влияние	Услуги	772	468 кредиторская	1	-	-
ООО «ТКС-Учет»	Оказывает значительное влияние	Услуги	705	419 кредиторская	4	-	-

С остальными связанными сторонами операции в 2013 году Общество не осуществляло.

## 7. ИНФОРМАЦИЯ О ВЫДАННЫХ ГАРАНТИЯХ В ОБЕСПЕЧЕНИЕ ВЫПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ И ПЛАТЕЖЕЙ

Согласно Справке о размере ипотечного покрытия на 31 декабря 2013 г., размер ипотечного покрытия облигаций Общества составляет 4 008 049 777,35 рублей.

## 8. 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 31.12.2013 г. рыночная стоимость по результатам оценки независимыми оценщиками составляет 5 074 139 000 руб. Полученные обеспечения находятся за балансом общества и с момента постановки на учет не подлежат переоценке по правилам РСБУ. Справедливая стоимость залога по состоянию на 31.12.2013 г. не изменилась.

Подпись:

Ф.И.О.: Качалина Т.В.

Должность: Генеральный директор ООО "ТКС-  
Управление", Управляющей организации  
Общества

[М.П.]

Дата: «17» марта 2014 г.

Подпись:



## СПИСОК АФФИЛИРОВАННЫХ ЛИЦ

### Закрытое акционерное общество «Первый Санкт-Петербургский ипотечный агент»

№ п/п	Полное фирменное наименование (наименование для некоммерческой организации) или фамилия, имя, отчество аффилированного лица	Место нахождения юридического лица или место жительства физического лица (указывается только с согласия физического лица)	Основание (основания), в силу которого лицо признается аффилированным	Дата наступления основания (оснований)	Доля участия аффилированного лица в уставном капитале акционерного общества, %	Доля принадлежащих аффилированному лицу обыкновенных акций акционерного общества, %
1.	2	3	4	5	6	7
2.	Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования «Платформа 1»	119345, РФ, г. Москва, Большой Саввинский пер., д.10, стр. 2А.	Основание 1. Лицо имеет право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, приходящихся на голосующие акции данного юридического лица  Основание 2. Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	27 мая 2013 г.	50%	50%
3.	Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования «Платформа 2»	119345, РФ, г. Москва, Большой Саввинский пер., д.10, стр. 2А.	Основание 1. Лицо имеет право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, приходящихся на голосующие акции данного юридического лица  Основание 2. Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	27 мая 2013 г.	50%	50%
4.	Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования «Доступная ипотека 1»	119345, РФ, г. Москва, Большой Саввинский пер., д.10, стр. 2А.	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	28 июня 2013 г.	Нет	Нет
5.	Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования «Доступная ипотека 2»	119345, РФ, г. Москва, Большой Саввинский пер., д.10, стр. 2А.	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	28 июня 2013 г.	Нет	Нет
6.	ООО «Тревич Корпоративный Сервис-Управление»	119345, РФ, г. Москва, Большой Саввинский пер., д.10, стр. 2А.	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	28 июня 2013 г.	Нет	Нет
7.	ООО «Тревич Корпоративный Сервис-Учет»	119345, РФ, г. Москва, Большой Саввинский пер., д.10, стр. 2А.	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	28 июня 2013 г.	Нет	Нет
8.	Закрытое акционерное общество «Ипотечный агент БЖФ-1»	119345, РФ, г. Москва, Большой Саввинский пер., д.10, стр. 2А.	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	28 июня 2013 г.	Нет	Нет



9.	Закрытое акционерное общество «Ипотечный агент МБРР»	119345, РФ, г. Москва, Большой Саввинский пер., д.10, стр. 2А.	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	28 июня 2013 г.	Нет	Нет
10.	Компания с ограниченной ответственностью ТРЕВЕЧ ИНВЕСТМЕНТС ЛТД	Кипр, Лимассол, 3026, ПРОТЕАС ХАУС, Авеню Архиепископу Макариу III, 155	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	28 июня 2013 г.	Нет	Нет
11.	Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования Владелец I	119345, РФ, г. Москва, Большой Саввинский пер., д.10, стр. 2А.	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	28 июня 2013 г.	Нет	Нет
12.	Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования Владелец II	119345, РФ, г. Москва, Большой Саввинский пер., д.10, стр. 2А.	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	28 июня 2013 г.	Нет	Нет
13.	Закрытое акционерное общество "Ипотечный агент «Абсолют»"	119345, РФ, г. Москва, Большой Саввинский пер., д.10, стр. 2А.	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	28 июня 2013 г.	Нет	Нет
14.	Качалина Татьяна Валентиновна	Российская Федерация, 121352, г. Москва, ул. Давыдовская, д.5, кв.38.	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	28 июня 2013 г.	Нет	Нет
15.	Лебедева Надежда Леонидовна	Российская Федерация, 123308, г. Москва, ул. Куусинена, д.9, кв.80.	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	28 июня 2013 г.	Нет	Нет
16.	Катя Парпи	Меса Гейтония, 4002, Лимассол, Кипр	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	28 июня 2013 г.	Нет	Нет
17.	Закрытое акционерное общество – «Восточно Сибирский ипотечный агент 2012»	119345, РФ, г. Москва, Большой Саввинский пер., д.10, стр. 2А.	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	28 июня 2013 г.	Нет	Нет
18.	Закрытое акционерное общество «Ипотечный ФОРА» агент	119345, РФ, г. Москва, Большой Саввинский пер., д.10, стр. 2А.	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	28 июня 2013 г.	Нет	Нет
19.	Общество с ограниченной ответственностью «Гати – Ренкер»	127055, РФ, г. Москва, ул. Бутырский Вал, д. 68/70, стр. 4/5.	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	30 сентября 2013 г.	Нет	Нет
20.	Закрытое акционерное общество «Ипотечный агент	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр.	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	18 ноября 2013 г.	Нет	Нет



	ДВИЦ-1»	2 А				
21.	Закрытое акционерное общество «Ипотечный агент Возрождение 3»	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	11 декабря 2013 г.	Нет	Нет

Аудиторское заключение

## Аудиторское заключение

Акционерам ЗАО «ИА ПСПб»,  
Генеральному директору Управляющей компании  
ООО «ТКС-Управление», иным пользователям

### Аудируемое лицо:

**Полное наименование:** Закрытое акционерное общество «Первый Санкт-Петербургский ипотечный агент»

**Сокращенное наименование:** ЗАО «ИА ПСПб»

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

**Государственный регистрационный номер:** Свидетельство о государственной регистрации серии 77 № 015766667 от 27 мая 2013 года (основной государственный регистрационный номер (ОГРН) 1137746447915), выдано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве

### Аудиторская организация:

**Наименование:** Общество с ограниченной ответственностью «Интерком-Аудит» (ООО «Интерком-Аудит»)

**Наименование на иностранном языке:** Intercom-Audit LLC

**Место нахождения:** 119501, г. Москва, ул. Лобачевского, д. 126 стр. 6

**Адрес нахождения структурного подразделения:** 125040, г. Москва, 3-я ул. Ямского поля, д. 2, корп. 13

**Государственный регистрационный номер:** Свидетельство о государственной регистрации юридического лица путем реорганизации в форме преобразования от 01.07.2013 серии 77 № 015310148 (основной государственный регистрационный номер (ОГРН) 1137746561787), выдано Межрайонной инспекцией ФНС РФ №46 по г. Москве

**Является членом:** Член СРО НП «Аудиторская Палата России»;



Независимый член Всемирной ассоциации бухгалтерских и консалтинговых фирм «BKR International»

**Номер в реестре  
аудиторов и  
аудиторских  
организаций:**

ООО «Интерком-Аудит» включено 14.08.2013 в Реестр аудиторов и аудиторских организаций СРО НП «Аудиторская Палата России» за основным регистрационным номером (ОРНЗ) 11301050981, свидетельство о членстве № 9995

Мы провели аудит прилагаемой бухгалтерской (финансовой) отчетности ЗАО «ИА ПСПб», состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2013 года, отчета о финансовых результатах за период с 27 мая по 31 декабря 2013 года и приложений, состоящих из отчета об изменениях капитала, отчета о движении денежных средств и пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

**Ответственность аудируемого лица  
за бухгалтерскую отчетность**

Руководство аудируемого лица несет ответственность за составление и достоверность указанной бухгалтерской (финансовой) отчетности в соответствии с российскими 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 бухгалтерской (финансовой) отчетности на основе проведенного нами аудита. Мы проводили аудит в соответствии с федеральными стандартами аудиторской деятельности. Данные стандарты требуют соблюдения применимых этических норм, а также планирования и проведения аудита таким образом, чтобы получить достаточную уверенность в том, что бухгалтерская отчетность не содержит существенных искажений.

Аудит включал 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 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 бухгалтерской (финансовой) отчетности, с целью выбора соответствующих аудиторских процедур, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля.

Аудит также включал оценку надлежащего характера применяемой учетной политики и обоснованности оценочных показателей, полученных руководством аудируемого лица, а также оценку представления бухгалтерской (финансовой) отчетности в целом.

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

**Мнение**

По нашему мнению, бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение ЗАО «ИА ПСПб» по состоянию на 31 декабря 2013 года, результаты ее финансово-хозяйственной деятельности и движение денежных средств за период



с 27 мая по 31 декабря 2013 года в соответствии с российскими правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности.

Руководитель департамента банковского аудита  
и МСФО кредитных организаций  
ООО «Интерком-Аудит»  
(квалификационный аттестат аудитора  
№ 02-000030 от 15.11.2011, срок действия не ограничен)

Е.В. Коротких

17.03.2014

## 7.2. Квартальная бухгалтерская (финансовая) отчетность эмитента

### Бухгалтерский баланс на 31.03.2014

		Форма № 1 по ОКУД	Коды
		Дата	<b>0710001</b>
		по ОКПО	<b>31.03.2014</b>
Организация: <b>Закрытое акционерное общество «Первый Санкт-Петербургский ипотечный агент»</b>		ИНН	<b>17520940</b>
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД	<b>7704836098</b>
Вид деятельности		по ОКОПФ / ОКФС	<b>65.23</b>
Организационно-правовая форма / форма собственности: <b>закрытое акционерное общество</b>		по ОКЕИ	<b>39 / 16</b>
Единица измерения: <b>тыс. руб.</b>			<b>384</b>
Местонахождение (адрес): <b>119435 Россия, Москва, Большой Саввинский переулок 10 стр. 2А</b>			

Пояснения	АКТИВ	Код строк и	На 31.03.2014 г.	На 31.12.2013 г.	На 31.12.2012 г.
1	2	3	4	5	6
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	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	2 044 487	2 065 003	
	Отложенные налоговые активы	1180			
	Прочие внеоборотные активы	1190			
	<b>ИТОГО по разделу I</b>	<b>1100</b>	<b>2 044 487</b>	<b>2 065 003</b>	
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				



	Запасы	1210			
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220			
	Дебиторская задолженность	1230	2 907	1 444	
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	3 445	5 203	
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	298 358	172 660	
	Прочие оборотные активы	1260			
	ИТОГО по разделу II	1200	304 710	179 307	
	БАЛАНС (актив)	1600	2 349 197	2 244 310	

Пояснения	ПАССИВ	Код строк и	На 31.03.2014 г.	На 31.12.2013 г.	На 31.12.2012 г.
1	2	3	4	5	6
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	10	10	
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320			
	Переоценка внеоборотных активов	1340			
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350			
	Резервный капитал	1360			
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	15 790	3 238	
	ИТОГО по разделу III	1300	15 800	3 248	
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1410	2 135 045	2 163 145	
	Отложенные налоговые обязательства	1420			
	Оценочные обязательства	1430			
	Прочие обязательства	1450	119 109	67 035	
	ИТОГО по разделу IV	1400	2 284 154	2 230 180	
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1510	42 446	3 382	
	Кредиторская задолженность	1520	4 569	3 456	
	Доходы будущих периодов	1530			
	Оценочные обязательства	1540			
	Прочие обязательства	1550	2 228	4 044	
	ИТОГО по разделу V	1500	49 243	10 882	
	БАЛАНС (пассив)	1700	2 349 197	2 244 310	



**Отчет о финансовых результатах  
за 3 месяца 2014 г.**

Организация: <b>Закрытое акционерное общество «Первый Санкт-Петербургский ипотечный агент»</b> Идентификационный номер налогоплательщика Вид деятельности Организационно-правовая форма / форма собственности: <b>закрытое акционерное общество</b> Единица измерения: <b>тыс. руб.</b> Местонахождение (адрес): <b>119435 Россия, Москва, Большой Саввинский переулок 10 стр. 2А</b>	Форма № 2 по ОКУД	Коды
	Дата	<b>0710002</b>
	по ОКПО	<b>31.03.2014</b>
	ИНН	<b>17520940</b>
	по ОКВЭД	<b>7704836098</b>
	по ОКОПФ / ОКФС	<b>65.23</b>
	по ОКЕИ	<b>39 / 16</b>
		<b>384</b>

Пояснения	Наименование показателя	Код строк и	За 3 мес.2014 г.	За 3 мес.2013 г.
1	2	3	4	5
	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	60 138	
	Проценты к уплате	2330	-40 963	
	Прочие доходы	2340	22 293	
	Прочие расходы	2350	-28 916	
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	12 552	
	Текущий налог на прибыль	2410		
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	2 510	
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430		
	Изменение отложенных налоговых активов	2450		
	Прочее	2460		
	Чистая прибыль (убыток)	2400	12 552	
	СПРАВОЧНО:			
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510		
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520		
	Совокупный финансовый результат периода	2500	12 552	
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	1	
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910		



### 7.3. Сводная бухгалтерская (консолидированная финансовая) отчетность эмитента

Не указывается в данном отчетном квартале

### 7.4. Сведения об учетной политике эмитента

Приложение 1  
к Решению № 08/02/2013/МА FSPB от 31  
декабря 2013 г.

## УЧЕТНАЯ ПОЛИТИКА ОРГАНИЗАЦИИ ДЛЯ ЦЕЛЕЙ БУХГАЛТЕРСКОГО И НАЛОГОВОГО УЧЕТА

### Содержание:

<u>I. НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ</u> .....	82
<u>II. ЗАО "ПЕРВЫЙ САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ ИПОТЕЧНЫЙ АГЕНТ" КАК ЮРИДИЧЕСКОЕ ЛИЦО И ЕГО ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ</u> .....	82
<u>III. ОРГАНИЗАЦИЯ БУХГАЛТЕРСКОГО УЧЕТА И ВНУТРЕННЕГО КОНТРОЛЯ</u> .....	82
<u>IV. АКТИВЫ И ПАССИВЫ ИПОТЕЧНОГО АГЕНТА В ЦЕЛЯХ БУХГАЛТЕРСКОГО УЧЕТА</u> .....	84
<u>АКТИВЫ:</u> .....	88
<u>ПАССИВЫ:</u> .....	90
<u>V. ДОХОДЫ И РАСХОДЫ</u> .....	91
<u>VI. ОРГАНИЗАЦИЯ И ГРАФИК ДОКУМЕНТООБОРОТА</u> .....	93
<u>VII. СОЗДАВАЕМЫЕ РЕЗЕРВЫ</u> .....	936
<u>VIII. НАЛОГОВАЯ ПОЛИТИКА</u> .....	98
<u>НАЛОГ НА ПРИБЫЛЬ</u> .....	98
<u>НАЛОГ НА ДОБАВЛЕННУЮ СТОИМОСТЬ</u> .....	98
<u>НАЛОГ НА ДОХОДЫ, УДЕРЖИВАЕМЫЙ У ИСТОЧНИКА ВЫПЛАТЫ</u> .....	20
<u>ПРИЛОЖЕНИЕ № 1 РАБОЧИЙ ПЛАН СЧЕТОВ</u> .....	22
<u>ПРИЛОЖЕНИЕ № 2 ОТРАЖЕНИЕ ОПЕРАЦИЙ С ЗАКЛАДНЫМИ НА БАЛАНСОВЫХ СЧЕТАХ БУХГАЛТЕРСКОГО УЧЕТА</u> .....	103
<u>ПРИЛОЖЕНИЕ № 3 ФОРМЫ РЕГИСТРОВ УЧЕТА НАЛОГООБЛАГАЕМЫХ ДОХОДОВ И РАСХОДОВ</u> .....	105
<u>ПРИЛОЖЕНИЕ № 4 ФОРМЫ БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ</u> .....	106
<u>ПРИЛОЖЕНИЕ № 5 ФОРМЫ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ ЗАКЛАДНЫХ</u> .....	37
<u>ПРИЛОЖЕНИЕ № 6 ФОРМЫ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ ОБЛИГАЦИЙ</u> .....	38
<u>ПРИЛОЖЕНИЕ № 7 ФОРМЫ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ</u> .....	39
<u>ПРИЛОЖЕНИЕ № 8 ФОРМЫ АКТА ПРОВЕРКИ НА ОБЕСЦЕНЕНИЕ ЦЕННЫХ БУМАГ</u> .....	40
<u>ПРИЛОЖЕНИЕ № 9 ФОРМЫ АКТА ВЫЯВЛЕНИЯ СОМНИТЕЛЬНОЙ ЗАДОЛЖЕННОСТИ</u> .....	41
<u>ПРИЛОЖЕНИЕ № 10 ПЕРЕЧЕНЬ СВЯЗАННЫХ СТОРОН</u> .....	42



## **I. НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ**

Учетная политика для целей бухгалтерского и налогового учета разработана с учетом требований следующих нормативных документов:

- ☐ **Федеральный закон от 06.12.2011 N 402-ФЗ "О бухгалтерском учете";**
- ☐ **Положение по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденное Приказом Минфина России от 29.07.1998 N 34н (в ред. всех изменений и дополнений);**
- ☐ **Положение по бухгалтерскому учету "Учетная политика организации" ПБУ 1/2008, утвержденное Приказом Минфина России от 6 октября 2008 г. N 106н;**
- ☐ **Положение по бухгалтерскому учету «Бухгалтерская отчетность организации» ПБУ 4/99, утвержденное Приказом Минфина России от 6 июля 1999 г. № 43н (в ред. Приказа Минфина РФ от 18.09.2006 N 115н); дополнения к редакции**
- ☐ **Положение по бухгалтерскому учету «События после отчетной даты» ПБУ 7/98, утвержденное Приказом Минфина России от 25 ноября 1998 г. № 56н (в ред. Приказа Минфина РФ от 20.12.2007 N 143н);**
- ☐ **Положение по бухгалтерскому учету «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы» ПБУ 8/2010, утвержденное Приказом Минфина России от 13.12.2010 №167н**
- ☐ **Положение по бухгалтерскому учету "Доходы организации" ПБУ 9/99, утвержденное Приказом Минфина России от 06 мая 1999г №32н (в ред. всех изменений и дополнений);**
- ☐ **Положение по бухгалтерскому учету "Расходы организации" ПБУ 10/99, утвержденное Приказом Минфина России от 06.05.1999г №33н (в ред. всех изменений и дополнений);**
- ☐ **Положение по бухгалтерскому учету «Информация о связанных сторонах» ПБУ 11/2008, утвержденное Приказом Минфина России от 29 апреля 2008 г. № 48н;**
- ☐ **Положение по бухгалтерскому учету "Учет расходов по займам и кредитам" ПБУ 15/08, утвержденное Приказом Минфина России от 6 октября 2008 г. N 107н;**
- ☐ **Положение по бухгалтерскому учету "Учет финансовых вложений" ПБУ 19/02, утвержденный Приказом Минфина России от 10.12.2002 г №126н (в ред. Приказов Минфина РФ от 18.09.2006 N 116н, от 27.11.2006 N 156н); дополнения к редакции**
- ☐ **Приказ Минфина России от 02.07.2010 г №66н «О формах бухгалтерской отчетности организаций»;**
- ☐ **План счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций и Инструкция по его применению, утвержденные Приказом Минфина России от 31.10.2000г №94н;**
- ☐ **Методические указания по инвентаризации имущества и финансовых обязательств, утвержденные приказом МФ РФ от 13.06.1995 № 49;**
- ☐ **Налоговый кодекс РФ (в ред. всех изменений и дополнений);**
- ☐ **Федеральный Закон от 11.11.03г № 152-ФЗ "Об ипотечных ценных бумагах" (в ред. всех изменений и дополнений) (далее Федеральный Закон "Об ипотечных ценных бумагах");**
- ☐ **Федеральный Закон от 26 декабря 1995 года N 208-ФЗ «Об акционерных обществах» (в ред. всех изменений и дополнений);**

## **II. ЗАО "ПЕРВЫЙ САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ ИПОТЕЧНЫЙ АГЕНТ" КАК ЮРИДИЧЕСКОЕ ЛИЦО И ЕГО ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ**



(в дальнейшем именуемое также как Общество или Ипотечный агент) зарегистрировано как закрытое акционерное общество и является ипотечным агентом на основании Федерального Закона "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 Ипотечного агента является ООО "Тревич Корпоративный Сервис - Управление".

В соответствии с Федеральным законом "Об ипотечных ценных бумагах" ведение бухгалтерского учета передано специализированной организации ООО "Тревич Корпоративный Сервис - Учет".

В соответствии с Уставом предметом деятельности ЗАО "Первый Санкт-Петербургский ипотечный агент" является приобретение закладных для осуществления эмиссий выпуска облигаций с ипотечным покрытием, обслуживание этих выпусков облигаций и осуществление действий, связанных с выпуском, обращением и погашением облигаций с ипотечным покрытием.

ЗАО "Ипотечный агент Первый Санкт-Петербургский ипотечный агент" 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;
- ☐ 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;
- ☐ 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 залоговых после погашения всех облигаций.

### **III. ОРГАНИЗАЦИЯ БУХГАЛТЕРСКОГО УЧЕТА И ВНУТРЕННЕГО КОНТРОЛЯ**

#### **A. ОРГАНИЗАЦИЯ БУХГАЛТЕРСКОГО УЧЕТА**

Ведение бухгалтерского учета Ипотечного агента передано на договорных началах специализированной организации ООО "Тревеч Корпоративный Сервис - Учет" (далее ООО "ТКС-Учет").

Обеспечение контроля и ответственность за полноту и своевременность отражения хозяйственных операций Ипотечного агента в бухгалтерском учете возлагается на ООО "ТКС-Учет".

Ответственность за организацию бухгалтерского учета, соблюдение законодательства при выполнении хозяйственных операций возлагается на генерального директора Управляющей компании ООО «Тревеч Корпоративный Сервис - Управление» (далее ООО "ТКС-Управление").

Уполномоченными лицами, имеющими право подписывать расчетно-платежные документы, документы финансовой и налоговой отчетности Ипотечного агента, являются генеральный директор ООО "ТКС-Управление" и генеральный директор ООО "ТКС-Учет".

Для ведения бухгалтерского учета применяется компьютерная технология обработки учетной информации с использованием программы автоматизации бухгалтерского учета "1.С:Предприятие 8".

Бухгалтерский учет ведется на основе журнально-ордерной системы в электронном виде с применением форм регистров, предусмотренных программным обеспечением "1.С:Предприятие 8".

Аналитические и синтетические регистры бухгалтерского учета распечатываются ежеквартально.

Бухгалтерский учет осуществляется с применением рабочего плана счетов, разработанного на основе типового Плана счетов, утвержденного Приказом Минфина России от 31.10.2000 г. № 94н.

В случае необходимости более полного и детализированного отражения информации о хозяйственных операциях Ипотечного агента к основным синтетическим счетам рабочего плана счетов могут быть открыты дополнительные субсчета в разрезе требующейся детализации.

В случае введения новых аналитических счетов бухгалтерского учета, не поименованных в настоящей учетной политике, изменения в учетную политику не вносятся. Рабочий план счетов представлен в Приложении № 1.

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



Оценка имущества, обязательств и хозяйственных операций отражается в рублях и копейках.

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

Уровень существенности для ошибки в целях ПБУ 22/2010 признается суммой, отношение которой к общему итогу соответствующих статей бухгалтерской отчетности за отчетный год составляет не менее 5 процентов.

Общество определяет детализацию показателей по статьям баланса и отчета о финансовых результатах, коды показателей указываются согласно приложению №4 к приказу Минфина РФ №66н. Уровень существенности для детализации существенных показателей определяется в процентах от итога по соответствующему разделу баланса или от величины, представленной по каждой из строк. Пояснения оформляются в табличной и текстовой формах.

В случае несущественности величины затрат на приобретение финансовых вложений по сравнению с суммой, уплачиваемой в соответствии с договором продавцу, такие затраты признаются прочими расходами организации в том отчетном периоде, в котором были приняты к бухгалтерскому учету ценные бумаги.

При возвращении денежных средств от поставщиков или авансов покупателям суммы возврата отражаются при составлении «Отчета о движении денежных средств» сторно в соответствии со строками указанной формы.

Инвентаризация активов и обязательств Ипотечного агента проводится в соответствии с требованиями статьи 11 Федерального Закона от 06.12.2011 №402-ФЗ. Обязанность по проведению инвентаризации и ответственность за отражение результатов инвентаризации в бухгалтерском учете в соответствии с требованиями законодательства возложены на ООО "ТКС-Учет".

Организация и проведение инвентаризации финансовых вложений в целях обеспечения достоверности бухгалтерского учета таких финансовых вложений проводится ежегодно по состоянию на 31 декабря отчетного финансового года.

Инвентаризация приобретенных закладных проводится путем сверки остатков сумм, числящихся на счетах бухгалтерского учета Ипотечного агента, с данными актов (отчетов) Сервисного агента (Приложение №5).

Инвентаризация облигаций (основного долга и процентов) проводится путем сверки остатка размещенных облигаций по данным бухгалтерского учета Общества с данными отчетов Расчетного агента (Приложение №6).

Инвентаризация денежных средств, хранящихся на расчетных и других счетах банков производится регулярно на постоянно действующей основе посредством писем-подтверждений остатка денежных средств на счетах в кредитной организации. Результат сверки оформляется путем составления акта инвентаризации денежных средств (Приложение №7).

Инвентаризация обязательств Ипотечного агента проводится ежегодно по состоянию на 31 декабря отчетного финансового года.

## **В. ОРГАНИЗАЦИЯ ВНУТРЕННЕГО КОНТРОЛЯ**

Внутренний контроль совершаемых фактов хозяйственной жизни, ведения бухгалтерского учета и составления бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества осуществляется



Управляющей организацией и Бухгалтерской организацией и заключается в следующих мероприятиях:

- арифметическая проверка правильности бухгалтерских записей;
- проведение сверок расчетов с контрагентами;
- проверка правильности осуществления документооборота и наличия разрешительных записей руководящего персонала;
- осуществление мер, направленных на физическое ограничение доступа несанкционированных лиц к активам предприятия, системе ведения документации и записей по бухгалтерским счетам.
- Проведение инвентаризаций активов и обязательств. Порядок и сроки проведения инвентаризации активов и обязательств описан в разделе III настоящей Учетной политики.

Кроме того, в целях обеспечения наиболее эффективного внутреннего контроля совершаемых фактов хозяйственной жизни, к которым у Управляющей организации и Бухгалтерской организации отсутствует самостоятельный доступ, Управляющая организация от имени Общества заключает договоры с третьими лицами, которые осуществляют такой контроль в соответствующих областях согласно предметам соответствующих договоров. К таким лицам относятся:

#### *Сервисный агент*

Сервисный агент осуществляет внутренний контроль совершаемых фактов хозяйственной жизни Общества в части:

- Осуществления контроля за исполнением обязательств по закладным, принадлежащим Обществу и договорам страхования, заключенным в отношении ипотечных кредитов, удостоверенных закладными;
- Осуществления контроля за состоянием Предметов ипотеки;
- Взыскание просроченной задолженности по Закладным, принадлежащим Обществу.

#### *Расчетный агент*

Расчетный агент осуществляет внутренний контроль совершаемых фактов хозяйственной жизни Общества в части:

- ведение операционных регистров денежных средств Общества;
- расчет размера процентного (купонного) дохода и сумм погашения (частичного погашения) по Облигациям класса «А» и Облигациям класса «Б»;
- расчет распределения денежных средств Общества в соответствии с Порядком распределения поступлений;
- подготовка отчетов.

#### *Специализированный депозитарий ипотечного покрытия*

Специализированный депозитарий ипотечного покрытия осуществляет внутренний контроль совершаемых фактов хозяйственной жизни Общества в части:

- осуществления хранения и учет имущества, составляющего Ипотечное покрытие, обособленно от иного имущества Общества, имущества Специализированного депозитария и других его клиентов;
- составление и ведение реестра ипотечного покрытия;
- осуществление контроля в отношении имущества, составляющего Ипотечное покрытие, за соблюдением Обществом требований Федерального Закона «Об ипотечных ценных бумагах» от 11.11.2003г. №152-ФЗ и Федерального Закона «О рынке ценных бумаг» от 22.04.1996 №39-ФЗ, иных нормативных правовых актов Российской Федерации, условий эмиссии, установленных зарегистрированными Решениями о выпуске облигаций, а также условий Договоров уступки прав (требований);



- осуществление контроля за соблюдением Обществом требований по информированию владельцев Облигаций класса «А» и/или Облигаций класса «Б» о наличии у них права досрочного погашения принадлежащих им облигаций, стоимости (цене) и порядке осуществления досрочного погашения;
- осуществление контроля за распоряжением Обществом имуществом, входящим в состав Ипотечного покрытия, и предоставление согласия на распоряжение таким имуществом (в том числе на перечисление денежных средств, входящих в состав Ипотечного покрытия, на новый счет Эмитента, предназначенный для учета денежных средств, входящих в состав Ипотечного покрытия) при условии, что в результате такого распоряжения не будут нарушены требования к размеру ипотечного покрытия и иные требования, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации;

### *Депозитарий облигаций*

Депозитарий облигаций осуществляет внутренний контроль совершаемых фактов хозяйственной жизни Общества в части:

- Осуществления обязательного централизованного хранения и учета сертификатов облигаций класса А и облигаций класса Б путем открытия и ведения эмиссионного счета, предназначенного для учета ценных бумаг при их размещении и погашении
- Осуществления передачи выплат;
- Формирования списка владельцев.

Также, внутренний контроль ведения бухгалтерского учета и составления бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества осуществляется ревизором Общества в рамках компетенции и полномочий, определенных Положением о Ревизоре ЗАО "Первый Санкт-Петербургский ипотечный агент".

Ревизор осуществляет внутренний контроль ведения бухгалтерского учета и составления бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества в части:

- осуществления проверки (ревизии) финансово-хозяйственной деятельности и текущей документации Общества по итогам деятельности Общества за год. Проверки могут осуществляться также во всякое время по решению общего собрания акционеров, по требованию акционера (акционеров), владеющего в совокупности не менее чем 10% голосующих акций Общества, а также по инициативе Ревизора Общества;
- осуществления проверки финансовой (бухгалтерской) документации Общества, сравнение указанных документов с данными первичного бухгалтерского учета;
- осуществления проверки законности заключенных договоров от имени Общества, совершаемых сделок, расчетов с контрагентами;
- проведения анализа соответствия ведения бухгалтерского учета существующим нормативно-правовым актам Российской Федерации;
- проверка соблюдения в финансово-хозяйственной деятельности Общества установленных нормативов, правил и пр.;
- проведения анализа финансового положения Общества, его платежеспособности, ликвидности активов, соотношения собственных и заемных средств, выявление резервов улучшения экономического состояния Общества и выработка рекомендаций для органов управления Общества;
- проведения проверки правильности составления бухгалтерской отчетности Общества, налоговых деклараций (расчетов) и иной отчетности для налоговой инспекции, статистических органов и органов государственного управления.
- осуществление проверки и визирование предоставленных Управляющей организацией или Бухгалтерской организацией актов об оказании услуг, в которых одной из сторон (принимающей/оказывающей услуги) является Общество;
- предварительное согласование счетов на оплату дополнительного вознаграждения Управляющей организации или Бухгалтерской организации;



- предварительное согласование счетов на оплату возмещаемых в соответствии с условиями договоров с Управляющей организацией и Бухгалтерской организацией расходов, произведенных ими в связи с исполнением своих обязанностей;

Кроме того, с целью формирования полного представления о финансовом положении организации, финансовых результатах ее деятельности и изменениях в ее финансовом положении в годовой бухгалтерской отчетности Общества в составе ежеквартального отчета, предоставляемого в ФСФР, раскрываются показатели и пояснения о потенциально существенных рисках хозяйственной деятельности, которым подвержено Общество, в том числе:

- отраслевые риски;
- страновые и региональные риски;
- финансовые риски;
- правовые риски;
- риски, связанные с деятельностью эмитента

#### **IV. АКТИВЫ И ПАССИВЫ ИПОТЕЧНОГО АГЕНТА В ЦЕЛЯХ БУХГАЛТЕРСКОГО УЧЕТА**

В результате осуществления уставной деятельности у Ипотечного агента формируются следующие Активы и Пассивы:

##### **АКТИВЫ:**

##### Долговые ценные бумаги.

##### *Классификация*

Приобретаемые ипотечным агентом закладные (Портфель закладных) являются именными ценными бумагами (п.2 ст.13 Федерального закона №102-ФЗ) и включаются в состав долгосрочных финансовых вложений.

##### *Оценка*

Финансовые вложения, принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью финансовых вложений, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат Ипотечного агента на их приобретение (за исключением НДС и других возмещаемых налогов).

В случае, если Ипотечный агент 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 Ипотечного агента.

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

Разница между первоначальной и номинальной стоимостью закладных, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, не относится на финансовые результаты общества по мере причитающегося по ним процентного дохода. Под номинальной стоимостью закладной понимается стоимость равная сумме обеспеченного ипотекой основного обязательства по договору займа, возникшего в момент предоставления денежных средств заемщика.

Стоимость финансовых вложений при их выбытии определяется по первоначальной стоимости каждой единицы финансовых вложений в бухгалтерском учете.

Доход от выбытия закладных признается в момент их погашения / реализации.



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, отражается в учете Ипотечного агента как полученный аванс до момента реализации (полного погашения) закладной.

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

#### *Бухгалтерские счета*

Для учета финансовых вложений Планом счетов бухгалтерского учета предусмотрен счет **58** "Финансовые вложения" с открытием отдельных субсчетов по видам финансовых вложений (**58.2** "Долговые ценные бумаги").

Аналитический учет финансовых вложений Ипотечного агента будет организован в соответствии со структурой Портфеля закладных.

#### *Документы*

Запись по счету 58 на сумму приобретенного Портфеля закладных производится на основании Договора купли-продажи закладных, Акта приемки-передачи и других документов в соответствии с условиями Договора.

#### *Обеспечения*

Учет обеспечения, полученного при покупке закладных, осуществляется на забалансовом счете **008** "Обеспечения обязательств и платежей полученные". Запись по забалансовому счету 008 на сумму полученного обеспечения исполнения обязательств производится в соответствии с условиями Договора покупки закладных.

*Отражение операций по получению недвижимого имущества под залог (в обеспечение)* на забалансовых счетах бухгалтерского учета приведено в *Приложении №2*.

Учет требований и иного имущества, составляющих ипотечное покрытие, осуществляется специализированным депозитарием путем ведения реестра ипотечного покрытия.

Сведения о требованиях и об ином имуществе, составляющих ипотечное покрытие, вносятся в реестр ипотечного покрытия с указанием в отношении каждого из них:

- суммы (размера) требования (в том числе основной суммы долга и размера процентов) или стоимости (денежной оценки) имущества;
- названия и достаточного для идентификации описания имущества, составляющего ипотечное покрытие, и (или) имущества, на которое установлена ипотека в обеспечение исполнения обязательства, требование по которому составляет ипотечное покрытие;
- рыночной стоимости (денежной оценки) имущества, на которое установлена ипотека;
- срока уплаты суммы требования или, если эта сумма подлежит уплате по частям, сроков (периодичности) соответствующих платежей и размера каждого из них либо условий, позволяющих определить эти сроки и размеры платежей (плана погашения долга);
- степени исполнения обязательства, требование по которому составляет ипотечное покрытие;
- иных сведений, установленных федеральным органом исполнительной власти по рынку ценных бумаг.

#### Денежные средства.



#### *Классификация*

Денежные средства на счетах в банках.

#### *Оценка*

Все поступления денежных средств от осуществления уставной деятельности в валюте Российской Федерации - рублях.

#### *Бухгалтерские счета*

Для учета денежных средств используется синтетический счет 51.

Аналитический учет организован по видам открытых счетов в банках.

#### Краткосрочные финансовые вложения.

#### *Классификация*

Временно свободные денежные средства, размещенные на депозите в банке.

#### *Бухгалтерские счета*

Для учета краткосрочных финансовых вложений в виде депозитных вкладов Планом счетов бухгалтерского учета предусмотрен счет **58** "Финансовые вложения" с открытием отдельного соответствующего субсчета (**58.6** "Депозитные вклады").

### **ПАССИВЫ:**

#### Уставный капитал

#### *Классификация*

Уставный капитал формируется из вкладов учредителей Ипотечного агента согласно Уставу Общества для осуществления уставной деятельности.

#### *Оценка*

Уставный капитал признается в денежной оценке согласно Уставу Общества.

#### *Бухгалтерские счета*

Для учета Уставного капитала предназначен синтетический счет 80 "Уставный капитал". Аналитический учет по счету 80 "Уставный капитал" организуется таким образом, чтобы обеспечивать формирование информации по учредителям организации, стадиям формирования капитала и видам акций.

#### Долгосрочные займы. Эмиссия выпусков облигаций с ипотечным покрытием

#### *Классификация*

Эмиссия выпусков 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 Ипотечного Агента.

#### *Оценка*

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



### *Бухгалтерские счета*

Поскольку эмиссия облигаций осуществляется в целях привлечения заемного капитала, то операции, связанные с их движением отражаются в бухгалтерском учете в соответствии с ПБУ 15/08 "Учет расходов по займам и кредитам".

Для отражения в бухгалтерском учете кредиторской задолженности в виде выпущенных и проданных облигаций используется счет **67** "Расчеты по долгосрочным кредитам и займам". Счет **67** "Расчеты по долгосрочным кредитам и займам" предназначен для обобщения информации о состоянии долгосрочных (на срок более 12 месяцев) кредитов и займов, полученных организацией.

Ипотечный Агент производит начисление процентов по размещенным облигациям ежемесячно, уплату процентов – ежеквартально в соответствии с условиями выпуска облигаций с ипотечным покрытием.

Учет номинальной стоимости облигаций и процентов, начисленных по облигациям, ведется на открытых к счету **67** субсчетах:

**67.5** - Долгосрочные займы по облигациям

**67.6** - Проценты по облигациям

Аналитический учет долгосрочных кредитов и займов организуется таким образом, чтобы обеспечивать формирование информации по видам кредитов и займов, кредитным организациям и другим заимодавцам, предоставившим их, и отдельным кредитам и займам. Кредиты и займы, не оплаченные в срок, учитываются обособленно.

Дополнительные расходы по займам отражаются в бухгалтерском учете и отчетности в том учетном периоде, к которому они относятся.

## **V. ДОХОДЫ И РАСХОДЫ**

6.1 Перечень доходов и расходов Ипотечного агента в рамках его уставной деятельности.

В связи с тем, что уставная деятельность Ипотечного агента не связана с производственным процессом и оказанием услуг, а также осуществлением торговой деятельности, доходы по финансовым вложениям в рамках уставной деятельности признаются Ипотечным агентом прочими поступлениями с учетом требований п.4 ПБУ 9/99 "Доходы организации" и п.34 ПБУ 19/02 "Учет финансовых вложений".

Для обобщения информации о доходах и расходах в рамках уставной деятельности Ипотечного агента 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.

Записи по субсчету **91.1** "Доходы от уставной деятельности" обобщают информацию о следующих доходах Ипотечного агента:

- доходы от выбытия (погашения) ценных бумаг (закладных);
- доходы от процентов по закладным, причитающихся к получению в течение срока их обращения;
- доходы от размещения денежных средств на банковском депозитном счете;



- доходы от кредиторской задолженности по непогашенным закладным с истекшим сроком исковой давности;
- доходы от реализации непогашенных закладных;
- доходы в виде пеней и штрафов за просрочку уплаты аннуитетных платежей;
- доходы в виде суммы превышения цены размещения облигаций над их номинальной стоимостью в случае размещения облигаций по цене выше их номинальной стоимости;
- прочие доходы.

Записи по субсчету **91.2 "Расходы по уставной деятельности"** обобщают информацию о следующих расходах Ипотечного агента:

- расходы по выбытию (погашению) ценных бумаг (закладных);
- расходы на услуги Сервисного агента;
- расходы на кастодиальное обслуживание;
- расходы на услуги Специализированного депозитария;
- расходы на услуги Андеррайтера;
- расходы на проценты (купонный доход) по выпущенным облигациям;
- расходы на оплату услуг кредитных организаций;
- расходы по управленческим услугам, оказываемым Управляющей компанией;
- расходы на бухгалтерское обслуживание, осуществляемое специализированной компанией;
- расходы на обязательный аудит;
- расходы на программное обеспечение Такском для предоставления обязательной бухгалтерской и налоговой отчетности по электронным каналам связи;
- прочие расходы.

Финансовый результат деятельности Ипотечного агента формируется из следующих видов доходов и расходов:

<b>Виды доходов</b>	<b>Классификация и признание доходов в целях бухгалтерского учета</b>
Процентный доход по закладным	Прочие доходы. Начисляются за каждый истекший период в соответствии с условиями договора.
Доходы от выбытия (погашения) закладных	Прочие доходы. Начисляются в момент погашения закладных.
Доходы от реализации непогашенных ценных бумаг (закладных)	Прочие доходы. Начисляются на дату перехода права собственности.
Доходы в виде пеней и штрафов за просрочку уплаты аннуитетных платежей	Прочие доходы. Начисляются за каждый истекший период в соответствии с условиями договора.
Доходы в виде суммы превышения цены размещения облигаций над их номинальной стоимостью в случае размещения облигаций по цене выше их номинальной стоимости	Прочие доходы. Признаются равномерно в течение срока обращения облигаций.
Доходы от полученных процентов по остаткам на счетах в банках	Прочие доходы. Начисляются за каждый истекший период в соответствии с условиями договора.
<b>Виды расходов</b>	<b>Классификация и признание расходов в целях бухгалтерского учета</b>
Расходы по выбытию (погашению) закладных	Прочие расходы. Признаются в момент погашения закладных.



Расходы по начисленным процентам (купонам) по ипотечным облигациям	Прочие расходы. Начисляются за каждый истекший период в соответствии с условиями облигационного договора.
Расходы от реализации непогашенных ценных бумаг (закладных)	Прочие расходы. Признаются на дату перехода права собственности.
Прямые расходы по услугам, связанным с приобретением закладных.	Если стоимость таких услуг превышает 10% от покупной стоимости закладных, они включаются в первоначальную стоимость закладных. Если эта стоимость менее 10%, такие затраты признаются в составе расходов по обычным видам деятельности того отчетного периода, к которому они относятся.
Прямые расходы по услугам, связанным с выпуском облигаций с ипотечным покрытием	Прочие расходы. Признаются в составе прочих расходов того отчетного периода, к которому они относятся.
Косвенные расходы по прочим услугам, связанным с уставной деятельностью.	Прочие расходы. Признаются в составе прочих расходов того отчетного периода, к которому они относятся.
Комиссии банка	Прочие расходы. Признаются в составе расходов того отчетного периода, к которому они относятся.

6.2 Перечень прочих поступлений и выбытий, не участвующих в формировании финансового результата Ипотечного агента в рамках его уставной деятельности.

<b>Виды поступлений</b>	<b>Классификация поступлений в целях бухгалтерского учета</b>
Поступления от частичного планового и досрочного погашения задолженности по закладным до момента реализации	Рассматриваются как предоплата (аванс) в счет погашения (реализации) закладных.
Доходы от получения страхового возмещения при наступлении страхового случая по договору страхования предмета залога по закладным	Рассматриваются как исполнение требований по ипотечным закладным.
Поступления денежных средств от размещения облигаций в сумме, не превышающей номинальную стоимость облигаций	Отражаются как кредиторская задолженность по займам
<b>Виды выбытий</b>	<b>Классификация выбытий в целях бухгалтерского учета</b>
Расходы в виде частичного досрочного или полного погашения основной суммы долга по облигациям	Рассматривается как погашение обязательства по ипотечным облигациям

## VI. ОРГАНИЗАЦИЯ И ГРАФИК ДОКУМЕНТООБОРОТА



Хозяйственные операции в бухгалтерском учете оформляются типовыми первичными документами, утвержденными законодательно, а также нетиповыми формами, являющимися обязательными к применению в соответствии с договорами, заключенными с третьими лицами, в рамках осуществления уставной деятельности Ипотечного агента (приложения к договорам).

Организация документооборота входящей и исходящей документации (первичных документов и отчетов, предусмотренных договорами, заключенными с третьими лицами, в рамках уставной деятельности Ипотечного агента) осуществляется следующим образом:

<b>Вид / наименование входящего (исходящего) документа / отчета</b>	<b>Дата / срок предоставления документа / отчета</b>	<b>Лицо, ответственное за предоставление документов / отчетов</b>	<b>Дата / период для обработки документов / отчетов бухгалтерией</b>	<b>Содержание хозяйственной операции</b>
<i>Операции по приобретению и обслуживанию закладных</i>				
Акт приема-передачи, Реестр закладных	Согласно условий Догов. Купли-Продажи	ОАО «САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ ЦЕНТР ДОСТУПНОГО ЖИЛЬЯ	Дата подписания Акта приема-передачи	Приобретение Портфеля закладных
Выписка банка о поступивших денежных средствах	В день перечисления Ипотечному агенту аккумулированных средств, поступивших от заемщиков	БАНК ВТБ ОАО БАНК ВТБ 24 ЗАО	По мере поступления отчетов сервисного агента	Получение денежных средств по закладным
Отчет о фактически сделанных заемщиками платежах (ежемесячный)	Не позднее 23 (двадцать третьего) числа каждого календарного месяца	ОАО «САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ ЦЕНТР ДОСТУПНОГО ЖИЛЬЯ	По мере поступления отчетов	Для аналитического учета (основной долг + проценты+пени/штрафы)
Отчет о непоступивших от Заемщиков платежах по состоянию на 1 (первое) число текущего месяца	Не позднее 23 (двадцать третьего) числа месяца, следующего за отчетным	ОАО «САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ ЦЕНТР ДОСТУПНОГО ЖИЛЬЯ	Ежемесячно	Для аналитического учета просроченной и текущей задолженности
Отчет о просроченных платежах по состоянию на 1 (первое) число текущего месяца	Не позднее 23 (двадцать третьего) числа месяца, следующего за отчетным	ОАО «САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ ЦЕНТР ДОСТУПНОГО ЖИЛЬЯ	Ежемесячно	Для аналитического учета просроченной и текущей задолженности



Выписка банка о поступивших денежных средствах	Не позднее рабочего дня, следующего за днем получения денежных средств от Заемщика	БАНК ВТБ ОАО БАНК ВТБ 24 ЗАО	Дата выписки банка о получении денежных средств	Получение денежных средств в качестве досрочного частичного или полного погашения долга по закладной.
Информация о полном досрочном погашении закладных	Не позднее 3 рабочих дней следующих после получения денежных средств.	ОАО «САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ ЦЕНТР ДОСТУПНОГО ЖИЛЬЯ	Дата выписки банка о получении денежных средств	Для учета выбытия закладных и их обеспечения
<i>Операции, связанные с выпуском облигаций и их обслуживанием</i>				
Выписка банка о поступивших денежных средствах	Согласно Дог. купли-продажи ценных бумаг с Андеррайтером	БАНК ВТБ ОАО БАНК ВТБ 24 ЗАО	Согласно Дог. купли-продажи ценных бумаг с Андеррайтером	Получение денежных средств при размещении облигаций (выпусков облигаций)
Отчет калькуляционного агента	Согласно Дог. об оказании услуг расчетного агента	АГЕНТСТВО ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ	Ежемесячно	Для начисления купонного дохода (процентов) по облигациям
Выписка банка о списанных денежных средствах (платежное поручение)	Дата выписки банка	БАНК ВТБ ОАО БАНК ВТБ 24 ЗАО	Дата выписки банка	Перечисление денежных средств платежному агенту для выплат купонного дохода и досрочного погашения облигаций

Входящие документы по операциям, связанным с услугами третьих лиц, принимаются к учету и обрабатываются в соответствии с договорами, заключенными с третьими лицами, в рамках осуществления уставной деятельности Ипотечного Агента (приложения к договорам).

## **VII. СОЗДАВАЕМЫЕ РЕЗЕРВЫ**

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

### *А. 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.

### *В. Резерв под обесценение финансовых вложений*



Законодательство по бухгалтерскому учету предусматривает обязанность создавать оценочные резервы под обесценение финансовых вложений, по которым не определяется их текущая рыночная стоимость, включая вклады в уставные капиталы других организаций. Резерв под обесценение финансовых вложений формируется в соответствии с порядком, установленном в п. 37, 38 ПБУ 19/02,.

Обществом разработана Методика создания и использования резерва под обесценение финансовых вложений, по которым не определена текущая рыночная стоимость:

#### 1. УСЛОВИЯ, ХАРАКТЕРИЗУЮЩИЕ УСТОЙЧИВОЕ СУЩЕСТВЕННОЕ СНИЖЕНИЕ СТОИМОСТИ ФИНАНСОВЫХ ВЛОЖЕНИЙ

Резерв формируется при наличии условий, характеризующих устойчивое существенное снижение стоимости финансовых вложений. Устойчивое снижение стоимости финансовых вложений характеризуется одновременным наличием следующих условий:

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

Наличие условий, характеризующих устойчивое существенное снижение стоимости финансовых вложений, Общество определяет один раз в год по состоянию на 31 декабря отчетного года.

#### 2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РАСЧЕТНОЙ СТОИМОСТИ ФИНАНСОВЫХ ВЛОЖЕНИЙ

Расчетная стоимость финансовых вложений определяется залоговой стоимостью закладной. Залоговая стоимость рассчитывается оценщиком на момент выдачи ипотечного кредита и может пересматриваться в течение срока кредитования.

#### 3. ПРОВЕРКА НАЛИЧИЯ УСЛОВИЙ ХАРАКТЕРИЗУЮЩИХ УСТОЙЧИВОЕ СУЩЕСТВЕННОЕ СНИЖЕНИЕ СТОИМОСТИ ФИНАНСОВЫХ ВЛОЖЕНИЙ

Проверка наличия условий, характеризующих устойчивое существенное снижение стоимости финансовых вложений, проводится следующим образом:

- а. По состоянию на 31 декабря отчетного года Общество проводит инвентаризацию финансовых вложений.
- б. По состоянию на 31 декабря отчетного года Общество проводит инвентаризацию полученных обеспечений по закладным.
- с. Из общей суммы финансовых вложений выделяется доля, приходящаяся на дефолтные кредиты, по которым существует просроченная задолженность более 90 дней. Задолженность по дефолтным кредитам сопоставляется с обеспечением по такому кредиту.
- д. Информация о проверке отражается в акте и в пояснительной записке к годовой отчетности.

#### 4. СОЗДАНИЕ РЕЗЕРВОВ ПОД ОБЕСЦЕНЕНИЕ ФИНАНСОВЫХ ВЛОЖЕНИЙ

Согласно п. 37 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.

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.

При наличии устойчивого снижения стоимости финансовых вложений, резерв создается исходя из конкретной закладной. Сумма резерва определяется по итогам проверки наличия условий устойчивого снижения стоимости финансовых вложений, как разница между учетной стоимостью и расчетной стоимостью таких финансовых вложений.

Проверка оформляется актом проверки на обесценение ценных бумаг (Приложение №8).

### *С. Резерв по сомнительным долгам*

На основании п. 70 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в РФ (в ред. Приказа Минфина РФ от 24.12.2010 N 186н) организация создает резервы по сомнительным долгам, в случае признания дебиторской задолженности сомнительной с отнесением сумм резервов на финансовые результаты организации.

Резерв по сомнительным долгам в бухучете является оценочным значением. Его создание, увеличение или уменьшение в обязательном порядке должны отражаться в бухучете в составе расходов или доходов.

Обществом разработана Методика создания и использования резерва по сомнительным долгам:

#### **1. КРИТЕРИИ ПРИЗНАНИЯ ЗАДОЛЖЕННОСТИ СОМНИТЕЛЬНОЙ**

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.

#### **2. ФОРМИРОВАНИЕ РЕЗЕРВА ПО СОМНИТЕЛЬНОМ ДОЛГАМ**

Резерв по сомнительным долгам формируется следующим образом:

- а. Определяется задолженность контрагентов, которая не была погашена в сроки, определенные договорами, и не обеспечена необходимыми гарантиями (сомнительные долги);
- б. Отдельно по каждому сомнительному долгу определяется сумма, на которую необходимо создать резерв, в зависимости от финансового состояния должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично;
- с. По состоянию на 31 декабря отчетного года Общество проводит инвентаризацию дебиторской задолженности. Информация по формированию резерва отражается в акте и в пояснительной записке к годовой отчетности.

#### **3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СУММЫ РЕЗЕРВА**

Сумма резерва по сомнительным долгам определяется по результатам проведенной на последнее число отчетного (налогового) периода инвентаризации дебиторской задолженности и исчисляется следующим образом:

- а. По сомнительной задолженности со сроком возникновения свыше 90 календарных дней в сумму создаваемого резерва включается полная сумма выявленной на основании инвентаризации задолженности;
- б. По сомнительной задолженности со сроком возникновения от 45 до 90 календарных дней (включительно) в сумму резерва включается 50 процентов задолженности;
- с. Сомнительная задолженность со сроком возникновения до 45 дней не увеличивает сумму создаваемого резерва.

По результатам выявления такой задолженности составляется акт выявления сомнительной задолженности (Приложение №9).



## **VIII. НАЛОГОВАЯ ПОЛИТИКА**

### **Налог на прибыль**

Налоговый учет и налогообложение Ипотечного агента для целей исчисления налога на прибыль базируется на требованиях и положениях главы 25 Налогового кодекса РФ.

Отчетным периодом признается квартал, как для вновь созданной организации. В случае превышения ограничений, содержащихся в п.5 ст.287 Налогового кодекса РФ, начиная с месяца, следующего за месяцем, в котором такое превышение имеет место, авансовые платежи по налогу на прибыль исходя из фактически полученной прибыли будут учитываться на ежемесячной основе.

В соответствии с Налоговым кодексом РФ (статья 251 пункт 1 подпункт 29) доходы в виде имущества, включая денежные средства и (или) имущественных прав, которые получены Ипотечным агентом в связи с осуществлением его уставной деятельности, не облагаются налогом на прибыль.

Расходы, связанные с получением доходов от уставной деятельности, не уменьшают налогооблагаемую базу по налогу на прибыль.

В случае появления в процессе деятельности Ипотечного агента прочих доходов, подлежащих налогообложению налогом на прибыль, учет таких доходов ведется отдельно от доходов от уставной деятельности для обеспечения полноты и достоверности формирования налоговой базы для исчисления налога на прибыль.

Налогооблагаемые доходы признаются Ипотечным агентом по методу начисления в соответствии с порядком признания доходов, установленным 25 главой Налогового кодекса РФ.

Расходы, возникающие при получении доходов, подлежащих налогообложению налогом на прибыль, могут уменьшать налоговую базу в целях исчисления налога на прибыль при соблюдении требований и ограничений, установленных 25 главой Налогового кодекса РФ.

При формировании у Ипотечного агента налогооблагаемой прибыли для расчета налога на прибыль применяются соответствующие ставки налога, установленные Налоговым кодексом РФ (статья 284).

Ипотечный агент не ведет отдельный налоговый регистр для учета доходов получаемых и расходов, понесенных Ипотечным агентом. Для целей налогового учета Ипотечный агент использует данные бухгалтерского учета.

В случае возникновения налогооблагаемых доходов и расходов и при необходимости признания для налоговых целей доходов и расходов, не учтенных в регистрах бухгалтерского учета, Ипотечный агент составляет отдельный налоговый регистр (*Приложение № 3*).

Величина текущего налога на прибыль определяется на основе данных, сформированных в бухгалтерском учете.

### **Налог на добавленную стоимость**

Порядок учета налога на добавленную стоимость базируется на требованиях и положениях главы 21 Налогового кодекса РФ.

Порядок учета входящего НДС:



- Суммы НДС, предъявленные поставщиками (подрядчиками) при приобретении товаров, работ, услуг и имущественных прав, используемых в деятельности Ипотечного агента, не облагаемой НДС, вычету не подлежат и включаются в стоимость соответствующих приобретаемых товаров, работ, услуг и имущественных прав.
- Суммы НДС, предъявленные поставщиками (подрядчиками) при приобретении товаров, работ, услуг и имущественных прав, используемых в деятельности Ипотечного агента, облагаемой НДС, подлежат вычету в полном объеме.
- Суммы НДС, предъявленные поставщиками (подрядчиками) при приобретении товаров, работ, услуг и имущественных прав, используемых как в деятельности, облагаемой НДС, так и в деятельности, НДС не облагаемой, учитываются Ипотечным агентом в стоимости товаров, работ, услуг, имущественных прав или принимаются к вычету в пропорции, определяемой исходя из стоимости отгруженных товаров (работ, услуг), имущественных прав, операции по реализации которых подлежат налогообложению, в общей стоимости отгруженных товаров (работ, услуг), имущественных прав, отгруженных за налоговый период.

### **Налог на доходы, удерживаемый у источника выплаты.**

При осуществлении основной деятельности у Ипотечного агента может возникать обязательство по уплате налога на купонный доход, удерживаемого у источника выплаты.

Собственниками облигаций, выпущенных Ипотечным агентом, в отношении которых Ипотечный Агент может выступать налоговым агентом по уплате налога на доходы, могут быть следующие категории приобретателей:

1. Иностранные организации;
2. физические лица, являющиеся резидентами РФ;
3. физические лица, не являющиеся резидентами РФ.

1) В соответствии с Налоговым кодексом РФ (статья 309 п.1 пп. 3) доходы иностранной организации, которые не связаны с ее предпринимательской деятельностью в Российской Федерации, относятся к доходам иностранной организации от источников в Российской Федерации и подлежат обложению налогом, удерживаемым у источника выплаты доходов.

Проценты по облигациям с ипотечным покрытием, выплачиваемые в качестве купонного дохода, определяемого в соответствии с вышеуказанной статьей, подлежат обложению по ставке согласно статьи 284 п.4 пп.1 (гл.25 НК РФ) и удерживаются согласно статьи 309 (гл.25 НК РФ).

3) Порядок учета налога на доходы физических лиц базируется на требованиях и положениях главы 23 Налогового кодекса РФ.

В соответствии со статьей 226 п.1 Налогового кодекса РФ российские организации, от которых или в результате отношений с которыми физическое лицо получило доходы, обязаны исчислить, удержать у налогоплательщика и уплатить сумму налога на доходы физических лиц.

Проценты по облигациям с ипотечным покрытием, выплачиваемые в качестве дохода физическим лицам, подлежат обложению по ставке согласно статьи 224 п.5.

4) В случае приобретения облигаций с ипотечным покрытием нерезидентами РФ организация выполняет функции налогового агента по уплате налога на доходы по процентам, выплаченным по облигациям, по ставке 30%.



# Приложение № 1 Рабочий план счетов

Код	Наименование	Вал	Ко л	3 а б	Ак т	Субконтто 1	Субконтто	Субконтто 3
19	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям				А			
19.4	Налог на добавленную стоимость по приобретенным услугам				А	Контрагенты	Счета-фактуры полученные	
51	Расчетные счета				А	Банковские счета	Движение ден. средств	
57	Переводы в пути				А			
57.1	Переводы в пути (в рублях)				А			
58	Финансовые вложения				А	Контрагенты		
58.02	Долговые ценные бумаги				А	Контрагенты	Договоры	
58.02.1	Расчеты по основному долгу				А	Контрагенты	Договоры	
58.02.2	Расчеты по процентам				А	Контрагенты	Договоры	
58.6	Депозитные вклады				А	Контрагенты	Договоры	
60	Расчеты с поставщиками и подрядчиками				АП	Контрагенты	Договоры	
60.1	Расчеты с поставщиками и подрядчиками (в рублях)				П	Контрагенты	Договоры	
60.2	Расчеты по авансам выданным (в рублях)				А	Контрагенты	Договоры	
60.6	Расчеты с поставщиками и подрядчиками (в условных единицах)	+			П	Контрагенты	Договоры	
60.7	Расчеты по авансам выданным (в условных единицах)	+			А	Контрагенты	Договоры	
66	Расчеты по краткосрочным кредитам и займам				П	Контрагенты	Договоры	
66.1	Краткосрочные кредиты (в рублях)				П	Контрагенты	Договоры	
66.2	Проценты по краткосрочным кредитам (в рублях)				П	Контрагенты	Договоры	
67	Расчеты по долгосрочным кредитам и займам				П	Контрагенты	Договоры	
67.5	Долгосрочные займы по облигациям				П	Контрагенты	Договоры	
67.6	Проценты по облигациям				П	Контрагенты	Договоры	
68	Расчеты по налогам и сборам				АП			
68.1	Налог на доходы физических лиц				АП	Виды плат. в бюджет		
68.2	Налог на добавленную				АП	Виды плат. в		



	стоимость				бюджет		
68.4	Налог на доходы (прибыль) организаций			АП			
68.4.1	Расчеты с бюджетом			АП	Виды плат. в бюджет	Бюджеты	
68.4.2	Расчет налога на прибыль			АП			
68.10	Прочие налоги и сборы			АП	Виды плат. в бюджет		
75	Расчеты с учредителями			АП			
75.1	Расчеты по вкладам в уставный капитал			А	Контрагенты		
75.2	Расчеты по выплате доходов			П	Контрагенты		
76	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами			АП			
76.1	Расчеты по имущественному страхованию			АП	Контрагенты	Договоры	
76.1.1	Расчеты по имущественному страхованию			АП	Контрагенты	Договоры	
76.2	Расчеты по претензиям			А	Контрагенты	Договоры	
76.3	Расчеты по причитающимся дивидендам и другим доходам			АП	Контрагенты		
76.5	Расчеты по закладным			АП	Контрагенты	Договоры	
76.05.0	Расчеты по закладным (в рублях)			АП	Контрагенты	Договоры	
76.05.1	Расчеты по закладным по основной сумме			АП	Контрагенты	Договоры	
76.05.2	Расчеты по процентам по закладным			АП	Контрагенты	Договоры	
76.05.3	Пени по закладным			АП	Контрагенты	Договоры	
76.05.4	Расчеты с дебиторами по закладным			АП	Контрагенты	Договоры	
76.6	Прочие расчеты с разными дебиторами и кредиторами (в условных единицах)	+		АП	Контрагенты	Договоры	
80	Уставный капитал			П	Контрагенты		
82	Резервный капитал			П			
82.1	Резервы, образованные в соответствии с законодательством			П			
83	Добавочный капитал			П			
83.2	Эмиссионный доход			П			
83.3	Другие источники			П			



84	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)				АП			
84.1	Прибыль, подлежащая распределению				АП			
84.2	Убыток, подлежащий покрытию				АП			
84.3	Нераспределенная прибыль в обращении				АП			
84.4	Нераспределенная прибыль использованная				АП			
91	Прочие доходы и расходы				АП			
91.1	Прочие доходы				П	Прочие доходы и расходы		
91.2	Прочие расходы				А	Прочие доходы и расходы		
91.9	Сальдо прочих доходов и расходов				АП			
97	Расходы будущих периодов				А	Расх. буд. пер.		
98	Доходы будущих периодов				П			
98.1	Доходы, полученные в счет будущих периодов				П	Дох. буд. пер.	Контрагенты	Договоры
99	Прибыли и убытки				АП			
99.1	Прибыли и убытки				АП	Прибыли и убытки		
99.2	Налог на прибыль				АП			
99.2.1	Условный расход по налогу на прибыль				А			
99.2.2	Условный доход по налогу на прибыль				П			
99.2.3	Постоянное налоговое обязательство				А			
008	Обеспечения обязательств и платежей полученные			+	А	Контрагенты	Договоры	Виды обеспечения обязательств
009	Обеспечения обязательств и платежей выданные			+	А	Контрагенты	Договоры	Виды обеспечения обязательств



## Приложение № 2 Отражение операций с залладными на балансовых счетах бухгалтерского учета

### ☐ при приобретении залладной:

Дебет 58.02                      Кредит 76.5.0 - приобретение ценных бумаг (залладных)

Дебет 76.5.0                      Кредит 51            - оплата залладных по Договору купли-продажи

### ☐ в период обращения залладной:

Дебет 76.05.2                      Кредит 91.1 - начисление процентного дохода по залладным в течение периода их обращения (на ежемесячной основе)

Дебет 76.05.3                      Кредит 91.1 - начисление пени и штрафов по залладным в течение периода их обращения (на ежемесячной основе)

Дебет 76.05.4                      Кредит 76.5.1- сумма частичного погашения основной суммы долга по залладной отражена как полученный аванс в расчетах с сервисным агентом

Дебет 76.05.4                      Кредит 76.5.2 - сумма частичного погашения процентов по залладной отражена как полученный аванс в расчетах с сервисным агентом

Дебет 76.05.4                      Кредит 76.5.3 - сумма частичного погашения пени и штрафов по залладной отражена как полученный аванс в расчетах с сервисным агентом

Дебет 51                              Кредит 76.05.4 – сумма задолженности сервисного агента перечислена на расчетный счет

### ☐ на дату погашения обязательства, удостоверенного залладной:

Дебет 76.05.1                      Кредит 76.05.0 - закрытие счета 76.05.1 для целей формирования дохода от выбытия залладной

Дебет 76.05.2                      Кредит 76.05.0 - закрытие счета 76.05.2 для целей формирования дохода от выбытия залладной

Дебет 76.05.0                      Кредит 91.01            - признание прочего дохода от выбытия залладной в результате погашения (на общую сумму погашения)

Дебет 91.02                      Кредит 58.02.1 - признание прочего расхода от выбытия залладной в сумме первоначальной стоимости приобретения основного долга

Дебет 91.02                      Кредит 58.02.2 - признание прочего расхода от выбытия залладной в сумме первоначальной стоимости приобретения процентов

### ☐ на дату реализации непогашенных залладных ипотечному банку:

Дебет 76.05.1                      Кредит 76.05.0 - закрытие счета 76.05.1 для целей формирования финансового результата от выбытия залладной

Дебет 76.05.2                      Кредит 91.01 - начислены проценты по залладной за период с начала месяца, в котором происходит реализация залладной, до даты, в которую происходит ее реализация



Дебет 76.05.0            Кредит 91.01 - признание прочего дохода от реализации закладных по Договору купли-продажи

Дебет 91.02            Кредит 58.02.1 - признание прочего расхода от выбытия закладной в сумме первоначальной стоимости приобретения основного долга

Дебет 91.02            Кредит 58.02.1 - признание прочего расхода от выбытия закладной в сумме первоначальной стоимости приобретения процентов

Дебет 51            Кредит 76.05.1 – получение остатка основного долга

Дебет 51            Кредит 76.05.2 – получение начисленных процентов

Дебет 51            Кредит 76.05.3 – получение начисленных пеней и штрафов

*Отражение операций по получению недвижимого имущества под залог (в обеспечение) на забалансовых счетах бухгалтерского учета*

☐ при приобретении закладной:

Дебет 008 - обеспечение, полученное в результате приобретения прав по закладной

☐ на дату погашения обязательства, удостоверенного закладной:

Кредит 008 - списание суммы обеспечения обязательства

☐ на дату реализации закладной:

Кредит 008 - списание суммы обеспечения обязательства



### Приложение № 3 Формы регистров учета налогооблагаемых доходов и расходов

Регистр учета налогооблагаемых доходов Ипотечного агента за \_\_\_\_\_ месяц:

Дата операции	Первичный документ и его номер	Наименование дохода	Сумма, руб.
Итого:			

Ответственное лицо

подпись

Регистр учета расходов, принимаемых в целях налогообложения Ипотечного агента, за \_\_\_\_\_ месяц:

Дата операции	Первичный документ и его номер	Наименование расхода	Сумма, руб.
Итого:			

Ответственное лицо

подпись



# Приложение № 4 Формы бухгалтерской (финансовой) отчетности

Приложение № 1  
к Приказу Министерства финансов  
Российской Федерации  
от 02.07.2010 № 66н

## Бухгалтерский баланс на \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Форма по ОКУД  
Дата (число, месяц, год)

Организация \_\_\_\_\_ по ОКПО  
Идентификационный номер налогоплательщика \_\_\_\_\_ ИНН  
Вид экономической деятельности \_\_\_\_\_ по ОКВЭД  
Организационно-правовая форма/форма собственности \_\_\_\_\_ по ОКОПФ/ОКФС

Единица измерения: тыс. руб. (млн. руб.) \_\_\_\_\_ по ОКЕИ  
Местонахождение (адрес) \_\_\_\_\_

Коды		
0710001		
384 (385)		

Пояснения	Наименование показателя	На _____ 20__ г.	На 31 декабря 20__ г.	На 31 декабря 20__ г.
	<b>АКТИВ</b>			
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>			
	Нематериальные активы			
	Результаты исследований и разработок			
	Основные средства			
	Доходные вложения в материальные ценности			
	Финансовые вложения			
	Отложенные налоговые активы			
	Прочие внеоборотные активы			
	Итого по разделу I			
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>			
	Запасы			
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям			
	Дебиторская задолженность			
	Финансовые вложения			
	Денежные средства			
	Прочие оборотные активы			
	Итого по разделу II			
	<b>БАЛАНС</b>			



Пояснения	Наименование показателя	На _____ 20 ____ г.	На 31 декабря 20 ____ г.	На 31 декабря 20 ____ г.
	<b>ПАССИВ</b>			
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>			
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)			
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	( )	( )	( )
	Переоценка внеоборотных активов			
	Добавочный капитал (без переоценки)			
	Резервный капитал			
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)			
	Итого по разделу III			
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>			
	Заемные средства			
	Отложенные налоговые обязательства			
	Резервы под условные обязательства			
	Прочие обязательства			
	Итого по разделу IV			
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>			
	Заемные средства			
	Кредиторская задолженность			
	Доходы будущих периодов			
	Резервы предстоящих расходов			
	Прочие обязательства			
	Итого по разделу V			
	<b>БАЛАНС</b>			

Генеральный директор  
 ООО «Тревеч Корпоративный Сервис - Управление»  
 - управляющей организации  
 ЗАО «Первый Санкт-Петербургский  
 ипотечный агент» \_\_\_\_\_  
 (подпись) (расшифровка подписи)

\_\_\_\_\_ 20\_\_ года



# Отчет о финансовых результатах

за \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ г.

Организация \_\_\_\_\_ по ОКПО  
Идентификационный номер налогоплательщика \_\_\_\_\_ ИНН  
Вид экономической деятельности \_\_\_\_\_ по ОКВЭД  
Организационно-правовая форма/форма собственности \_\_\_\_\_ по ОКОПФ/ОКФС  
Единица измерения: тыс. руб. (млн. руб.) \_\_\_\_\_ по ОКЕИ

Коды		
0710002		
384 (385)		

Пояснения	Наименование показателя	За _____ _____ г.	_____
	Выручка		
	Себестоимость продаж	( )	( )
	Валовая прибыль (убыток)		
	Коммерческие расходы	( )	( )
	Управленческие расходы	( )	( )
	Прибыль (убыток) от продаж		
	Проценты к получению (по закладным)		
	Проценты к получению (банковские)		
	Проценты к уплате	( )	( )
	Прочие доходы		
	Доходы, связ. с реализацией закладных		
	Расходы, связ. с реализацией закладных	( )	( )
	Расходы на управление и бух. обслуж-е	( )	( )
	Расходы на услуги по обслуж. закладных	( )	( )
	Прибыль (убыток) до налогообложения		
	Текущий налог на прибыль	( )	( )
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)		
	Изменение отложенных налоговых обязательств		
	Изменение отложенных налоговых активов		
	Прочее		
	Чистая прибыль (убыток)		



Пояснения	Наименование показателя	За _____ 20 ____ г.	За _____ 20 ____ г.
	<b>СПРАВОЧНО</b>		
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода		
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода		
	Совокупный финансовый результат периода		
	Базовая прибыль (убыток) на акцию		
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию		

Генеральный директор  
 ООО «Тревеч Корпоративный Сервис - Управление»  
 - управляющей организации  
 ЗАО «Первый Санкт-Петербургский  
 ипотечный агент» \_\_\_\_\_  
 (подпись) (расшифровка подписи)

\_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ года



Коды	
Форма по ОКУД	0710003
Дата (число, месяц, год)	
Организация _____ по ОКПО	
Идентификационный номер налогоплательщика _____ ИНН	
Вид экономической деятельности _____ по ОКВЭД	
Организационно-правовая форма/форма собственности _____ по ОКОПФ/ОКФС	
Единица измерения: тыс. руб. (млн. руб.) _____ по ОКЕИ	384 (385)

## 1. Движение капитала

Наименование показателя	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 20__ г.		( )				
За 20__ г. ----- Увеличение капитала - всего:						
в том числе: чистая прибыль	X	X	X	X		
переоценка имущества	X	X		X		
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	X	X		X		
дополнительный выпуск акций				X	X	
увеличение номинальной стоимости акций				X	X	
реорганизация юридического лица						

Форма 0710023 с. 2

Наименование показателя	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Уменьшение капитала - всего:	( )		( )	( )	( )	( )
в том числе: убыток	X	X	X	X	( )	( )
переоценка имущества	X	X	( )	X	( )	( )
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	X	X	( )	X	( )	( )
уменьшение номинальной стоимости акций	( )			X		( )
уменьшение количества акций	( )			X		( )
реорганизация юридического лица						( )
дивиденды	X	X	X	X	( )	( )
Изменение добавочного капитала	X	X				X
Изменение резервного капитала	X	X	X			X
Величина капитала на 31 декабря 20__		( )				
За 20__ г. ----- Увеличение капитала - всего:						



в том числе: чистая прибыль	X	X	X	X		
переоценка имущества	X	X		X		
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	X	X		X		
дополнительный выпуск акций				X	X	
увеличение номинальной стоимости акций				X	X	
реорганизация юридического лица						
Уменьшение капитала - всего:	( )		( )	( )	( )	( )
в том числе: убыток	X	X	X	X	( )	( )
переоценка имущества	X	X	( )	X	( )	( )
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	X	X	( )	X	( )	( )
уменьшение номинальной стоимости акций	( )			X		( )
уменьшение количества акций	( )			X		( )
реорганизация юридического лица						( )
дивиденды	X	X	X	X	( )	( )
Изменение добавочного капитала	X	X				X
Изменение резервного капитала	X	X	X			X
Величина капитала на 31 декабря 20__ г.		( )				

Форма 0710023 с. 3

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

Наименование показателя	На 31 декабря 20__ г.	Изменения капитала за 20__ г.		На 31 декабря 20__ г.
		за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего до корректировок				
корректировка в связи с:				
изменением учетной политики				
исправлением ошибок				
после корректировок				
в том числе: нераспределенная прибыль				



(непокрытый убыток) :				
до корректировок				
корректировка в связи с:				
изменением учетной политики				
исправлением ошибок				
после корректировок				
другие статьи капитала, по которым осуществлены корректировки:				
(по статьям) до корректировок				
корректировка в связи с:				
изменением учетной политики				
исправлением ошибок				
после корректировок				

Форма 0710023 с. 4

### 3. Чистые активы

Наименование показателя	На 31 декабря 20__ г.	На 31 декабря 20__ г.	На 31 декабря 20__ г.
Чистые активы			

Генеральный директор  
 ООО «Тревеч Корпоративный Сервис -Управление»  
 - управляющей организации  
 ЗАО «Первый Санкт-Петербургский  
 ипотечный агент» \_\_\_\_\_  
 (подпись) (расшифровка подписи)

\_\_\_\_\_ 20\_\_ года



Отчет о движении денежных средств  
за \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Форма по ОКУД \_\_\_\_\_  
Дата (число, месяц, год) \_\_\_\_\_  
Организация \_\_\_\_\_ по ОКПО \_\_\_\_\_  
Идентификационный номер налогоплательщика \_\_\_\_\_ ИНН \_\_\_\_\_  
Вид экономической деятельности \_\_\_\_\_ по ОКВЭД \_\_\_\_\_  
Организационно-правовая форма/форма собственности \_\_\_\_\_ по ОКОПФ/ОКФС \_\_\_\_\_  
Единица измерения: тыс. руб./млн. руб. \_\_\_\_\_ по ОКЕИ \_\_\_\_\_  
(ненужное зачеркнуть)

Коды		
0710004		
384/385		

Наименование показателя	За _____ 20__ г.	За _____ 20__ г.
Движение денежных средств по текущей деятельности		
Поступило денежных средств - всего		
в том числе:		
от продажи продукции, товаров, работ и услуг		
арендные платежи, лицензионные платежи, гонорары, комиссионные платежи и пр.		
прочие поступления		
Направлено денежных средств - всего	( )	( )
в том числе:		
на оплату товаров, работ, услуг	( )	( )
на оплату труда	( )	( )
на выплату процентов по долговым обязательствам	( )	( )
на расчеты по налогам и сборам	( )	( )
на прочие выплаты, перечисления	( )	( )
Результат движения денежных средств от текущей деятельности		
Движение денежных средств по инвестиционной деятельности		
Поступило денежных средств - всего		
в том числе:		
от продажи объектов основных средств и иного имущества		
дивиденды, проценты по финансовым вложениям		
прочие поступления		
Направлено денежных средств - всего	( )	( )
в том числе:		
на приобретение объектов основных средств (включая доходные вложения в материальные ценности) и нематериальных активов	( )	( )



на финансовые вложения	( )	( )
на прочие выплаты, перечисления	( )	( )
Результат движения денежных средств от инвестиционной деятельности		

Форма 0710004 с. 2

Наименование показателя	За _____ 20__ г.	За _____ 20__ г.
Движение денежных средств по финансовой деятельности		
Поступило денежных средств - всего		
в том числе:		
кредитов и займов		
бюджетных ассигнований и иного целевого финансирования		
вкладов участников		
другие поступления		
Направлено денежных средств - всего	( )	( )
в том числе:		
на погашение кредитов и займов	( )	( )
на выплату дивидендов	( )	( )
на прочие выплаты, перечисления	( )	( )
Результат движения денежных средств от финансовой деятельности		
Результат движения денежных средств за отчетный период		
Остаток денежных средств на начало отчетного периода		
Остаток денежных средств на конец отчетного периода		
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю		

Генеральный директор  
ООО «Тревеч Корпоративный Сервис -Управление»  
- управляющей организации  
ЗАО «Первый Санкт-Петербургский  
ипотечный агент» \_\_\_\_\_

(подпись) (расшифровка подписи)

\_\_\_\_\_ 20\_\_ года

#### Приложение № 5 Форма инвентаризации закладных

В соответствии с договором Сервисного агента по счету 76.05.1

Остаток на 01.01. \_\_ г

шт.

Поступило

шт.



Выбыло	_____	шт.
Остаток на 31.12. __ г	_____	шт.

В соответствии с договором Сервисного агента по счету 76.05.2

Остаток на 01.01. __ г	_____	руб.
Поступило	_____	руб.
Выбыло	_____	руб.
Остаток на 31.12. __ г	_____	руб.

В соответствии с договором Сервисного агента по счету 76.05.3

Остаток на 01.01. __ г	_____	руб.
Поступило	_____	руб.
Выбыло	_____	руб.
Остаток на 31.12. __ г	_____	руб.

Результаты сверки согласованы с данными Сервисного Агента.

Председатель комиссии

Члены комиссии:

Ген. директор	_____	_____	_____
(должность)	(подпись)	(расшифровка подписи)	
Гл. бухгалтер	_____	_____	_____
(должность)	(подпись)	(расшифровка подписи)	
Пом. руководителя	_____	_____	_____
(должность)	(подпись)	(расшифровка подписи)	



# Приложение №6 Форма инвентаризации облигаций

Утверждена постановлением Госкомстата  
России от 18.08.98 № 88

ЗАО "Первый Санкт-Петербургский ипотечный агент" (организация)		Форма по ОКУД по ОКПО	Код
			89563061
(структурное подразделение)		Вид деятельности	
Основание для проведения инвентаризации:	приказ, постановление, распоряжение (ненужное зачеркнуть)	номер	
		дата	
		Вид операции	

Номер документа	Дата составления

## Акт инвентаризации расчетов с покупателями, поставщиками и прочими дебиторами и кредиторами

Акт составлен комиссией о том, что по состоянию на "31" декабря 20\_\_ г проведена инвентаризация расчетов с держателями облигаций по начисленному купонному доходу. При инвентаризации установлено следующее:

Наименование счета бухгалтерского учета и дебитора	Номер счета	Количество на начало года	Сумма начисленного, но не погашенного купонного дохода на начало года	Общая сумма начисленного, но не погашенного купонного дохода на начало года	Количество на конец года	Сумма начисленного, но не погашенного купонного дохода на конец года	Общая сумма начисленного, но не погашенного купонного дохода на конец года
Облигации							



класа А							



# Приложение № 7 Форма инвентаризации денежных средств

Унифицированная форма № ИНВ-15

Утвержденная Постановлением Госкомстата России от 18.08.1998 № 88

		Код
Форма по ОКУД		0317013
по ОКПО		
(организация)		
(структурное подразделение)		
Вид деятельности		
Основание для проведения инвентаризации:	приказ, постановление, распоряжение	номер
	(ненужное зачеркнуть)	дата
Вид операции		

Номер документа	Дата составления	
АКТ		

## инвентаризации денежных средств

находящихся по состоянию на “ \_\_\_\_\_ ” \_\_\_\_\_ г.

### РАСПИСКА

К началу проведения инвентаризации все расходные и приходные документы на денежные средства сданы в бухгалтерию и все денежные средства, разные ценности и документы, поступившие на мою ответственность, оприходованы, а выбывшие списаны в расход.

Материально ответственное лицо:

\_\_\_\_\_ (должность) \_\_\_\_\_ (подпись) \_\_\_\_\_ (расшифровка подписи)

Акт составлен комиссией, которая установила следующее:

1) наличных денег	_____ руб.	_____ коп.
2) марок	_____ руб.	_____ коп.
3) ценных бумаг	_____ руб.	_____ коп.
4)	_____ руб.	_____ коп.
5)	_____ руб.	_____ коп.

Итого фактическое наличие на сумму \_\_\_\_\_ руб. \_\_\_\_\_ коп.  
(цифрами)

(прописью)

руб. \_\_\_\_\_ коп.

По учетным данным на сумму \_\_\_\_\_ руб. \_\_\_\_\_ коп.  
(цифрами)

(прописью)

руб. \_\_\_\_\_ коп.

**Результаты инвентаризации:** излишек \_\_\_\_\_ руб. \_\_\_\_\_ коп.  
недостача \_\_\_\_\_ руб. \_\_\_\_\_ коп.

Последние номера кассовых ордеров: приходного № \_\_\_\_\_ ,  
расходного № \_\_\_\_\_

Председатель комиссии

\_\_\_\_\_ (должность) \_\_\_\_\_ (подпись) \_\_\_\_\_ (расшифровка подписи)



Члены комиссии:

_____	_____	_____
(должность)	(подпись)	(расшифровка подписи)
_____	_____	_____
(должность)	(подпись)	(расшифровка подписи)
_____	_____	_____

Подтверждаю, что денежные средства, перечисленные в акте, находятся на моем ответственном хранении.

Материально ответственное лицо:

_____	_____	_____
(должность)	(подпись)	(расшифровка подписи)

“ \_\_\_\_\_ ” \_\_\_\_\_ г.



### Объяснение причин излишков или недостатч

[illegible]

Материально ответственное  
лицо

(ДОЛЖНОСТЬ)

(подпись)

(расшифровка подписи)

Решение руководителя организации

---

---

---



“ ” Γ.



- ☐ 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 \_\_\_\_\_ резерв под обесценение финансовых вложений по состоянию на 31.12.20\_\_г.

**Подписи сторон:**

Председатель комиссии

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

Помощник руководителя:

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

Главный бухгалтер:

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_



**ПРИЛОЖЕНИЕ № 9 Форма акта выявления сомнительной задолженности**

**АКТ**

**проверки на возникновение сомнительных задолженностей**

г. Москва

«\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Рабочая инвентаризационная комиссия ЗАО «\_\_\_\_\_» в лице председателя комиссии \_\_\_\_\_, членов комиссии \_\_\_\_\_ провели проверку дебиторской задолженности с целью определения необходимости создания резерва сомнительных долгов:

Основание: Приказ № \_\_\_\_\_  
Период проверки: 20\_\_ год  
Объект проверки: дебиторская задолженность  
Счет учета: 60.02, 76.05

Организация создает резервы сомнительных долгов в случае признания дебиторской задолженности сомнительной с отнесением сумм резервов на финансовые результаты организации, 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,

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.

По данным осуществляемой проверки, в соответствии с Актом инвентаризации дебиторской задолженности № \_\_\_\_\_ был проведен анализ на предмет определения срока просрочки:

Наименование контрагента	Сумма, тыс. рублей	Дата возникновения дебиторской задолженности	Срок дебиторской задолженности на 31.12.____г.	Срок просрочки погашения дебиторской задолженности на _____ дату
<b>Итого</b>				



В результате анализа, сомнительной дебиторской задолженности выявлено не было, в связи с чем, Обществом было принято решение \_\_\_\_\_ резерв по сомнительным долгам по состоянию на 31 \_\_\_\_\_ г.

**Подписи сторон:**

Председатель комиссии

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_

Помощник руководителя:

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_

Главный бухгалтер:

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_



## ПРИЛОЖЕНИЕ № 10 Перечень связанных сторон

### Перечень связанных сторон

#### Закрытое акционерное общество «Первый Санкт-Петербургский ипотечный агент»

N п/п	Полное фирменное наименование (наименование для некоммерческой организации) или фамилия, имя, отчество связанной стороны	Место нахождения юридического лица или место жительства физического лица (указывается только с согласия физического лица)	Основание (основания), в силу которого лицо признается связанной стороной	Дата наступления основания (оснований)	Доля участия связанной стороны в уставном капитале акционерного общества, %	Доля принадлежащих связанной стороне обыкновенных акций акционерного общества, %
1	2	3	4	5	6	7

#### 7.5. Сведения об общей сумме экспорта, а также о доле, которую составляет экспорт в общем объеме продаж

Единица измерения: *тыс. руб.*

Наименование показателя	2013	2014, 3 мес.
Общая сумма доходов эмитента, полученных от экспорта продукции (товаров, работ, услуг)		
Доля таких доходов в выручке от продаж %		

#### 7.6. Сведения о существенных изменениях, произошедших в составе имущества эмитента после даты окончания последнего заверченного финансового года

Сведения о существенных изменениях в составе имущества эмитента, произошедших в течение 12 месяцев до даты окончания отчетного квартала

*Существенных изменений в составе имущества эмитента, произошедших в течение 12 месяцев до даты окончания отчетного квартала не было*

Дополнительная информация:

*Содержание изменения: приобретение в состав имущества Эмитента;*

*Вид и краткое описание имущества, которое приобретено в состав имущества эмитента: закладные;*

*Основание для приобретения в состав имущества эмитента и дата его наступления: Договор купли-продажи закладных от 02 сентября 2013 г. Дата перехода права собственности на закладные к Эмитенту: 15 октября 2013г.;*

*Цена приобретения такого имущества: 2 099 776 076 (Два миллиарда девяносто девять миллионов семьсот семьдесят шесть тысяч семьдесят шесть) рублей 78 копеек.*

*Дополнительная информация:*

*Сведения не указываются в связи с тем, что у Эмитента отсутствует недвижимое имущество.*

#### 7.7. Сведения об участии эмитента в судебных процессах в случае, если такое участие может существенно отразиться на финансово-хозяйственной деятельности эмитента

*Эмитент не участвовал/не участвует в судебных процессах, которые отразились/могут отразиться на финансово-хозяйственной деятельности, в течение периода с даты начала*



последнего завершенного финансового года и до даты окончания отчетного квартала

## **VIII. Дополнительные сведения об эмитенте и о размещенных им эмиссионных ценных бумагах**

### **8.1. Дополнительные сведения об эмитенте**

#### **8.1.1. Сведения о размере, структуре уставного (складочного) капитала (паевого фонда) эмитента**

Размер уставного (складочного) капитала (паевого фонда) эмитента на дату окончания последнего отчетного квартала, руб.: **10 000**

Обыкновенные акции

Общая номинальная стоимость: **10 000**

Размер доли в УК, %: **100**

Привилегированные

Общая номинальная стоимость: **0**

Размер доли в УК, %: **0**

Указывается информация о соответствии величины уставного капитала, приведенной в настоящем пункте, учредительным документам эмитента:

**соответствует**

#### **8.1.2. Сведения об изменении размера уставного (складочного) капитала (паевого фонда) эмитента**

*Изменений размера УК за данный период не было*

#### **8.1.3. Сведения о порядке созыва и проведения собрания (заседания) высшего органа управления эмитента**

Наименование высшего органа управления эмитента: *общее собрание акционеров Общества.*

Порядок уведомления акционеров (участников) о проведении собрания (заседания) высшего органа управления эмитента:

*Каждому лицу, указанному в списке лиц, имеющих право на участие в общем собрании акционеров, должно быть направлено в письменной форме сообщение о проведении общего собрания акционеров и его повестке дня не позднее, чем за 20 (двадцать) дней до даты его проведения, если иной срок для сообщения о проведении общего собрания акционеров не предусмотрен Федеральным законом от 26.12.1995 № 208-ФЗ «Об акционерных обществах» (далее по тексту – «Закон об акционерных обществах»). Сообщение о созыве общего собрания акционеров, повестка дня которого содержит вопрос о реорганизации Эмитента (далее также – «Общество»), должно быть направлено не позднее, чем за 30 (тридцать) дней до даты его проведения. Сообщения вручаются каждому из указанных в списке лиц, имеющих право на участие в общем собрании акционеров, лично или доставляются службой курьерской доставки (например DHL, FedEx или UPS и другие) под роспись, а также могут быть дополнительно направлены по факсу или электронной почте и должны содержать сведения, указанные в Законе об акционерных обществах.*

Лица (органы), которые вправе созывать (требовать проведения) внеочередного собрания (заседания) высшего органа управления эмитента, а также порядок направления (предъявления) таких требований:

*Решение вопроса о проведении общего собрания акционеров Эмитента и об утверждении его повестки дня относится к компетенции Управляющей организации.*

*Внеочередное общее собрание акционеров Эмитента проводится по решению Управляющей организации на основании ее собственной инициативы, требования ревизора Эмитента, аудитора Эмитента, а также акционеров (акционера), являющихся владельцами не менее чем 10 (десяти) процентов голосующих акций Эмитента на дату предъявления требования.*

*В требовании о проведении внеочередного общего собрания акционеров должны быть сформулированы вопросы, подлежащие внесению в повестку дня собрания.*

*В случае, если в течение установленного Законом об акционерных обществах срока уполномоченным настоящим уставом лицом или органом не принято решение о созыве общего собрания акционеров или принято решение об отказе в его созыве, орган общества или лица,*



*требующие его созыва, вправе обратиться в суд с требованием о понуждении общества провести общее собрание акционеров.*

Порядок определения даты проведения собрания (заседания) высшего органа управления эмитента:

*Годовое общее собрание акционеров Общества проводится не ранее чем через два месяца и не позднее чем через шесть месяцев после окончания финансового года Общества.*

*Проводимые помимо годового общего собрания акционеров являются внеочередными. Внеочередное общее собрание акционеров, созываемое по требованию ревизионной комиссии (ревизора) Эмитента, аудитора Эмитента или акционеров (акционера), являющихся владельцами не менее чем 10 процентов голосующих акций Эмитента, должно быть проведено в течение 40 дней с момента представления требования о проведении внеочередного общего собрания акционеров.*

Лица, которые вправе вносить предложения в повестку дня собрания (заседания) высшего органа управления эмитента, а также порядок внесения таких предложений:

*Акционеры (акционер), являющиеся в совокупности владельцами не менее чем 2 процентов голосующих акций Эмитента (далее также – «Общество»), вправе внести вопросы в повестку дня годового общего собрания акционеров Общества. Такие предложения должны поступить в Общество не позднее чем через 30 дней после окончания финансового года, если уставом Общества не установлен более поздний срок.*

*В случае, если предлагаемая повестка дня внеочередного общего собрания акционеров содержит вопрос об образовании единоличного исполнительного органа Общества и (или) о досрочном прекращении полномочий этого органа, акционеры или акционер, являющиеся в совокупности владельцами не менее чем 2 процентов голосующих акций Общества, вправе предложить кандидата на должность единоличного исполнительного органа Общества.*

*Предложения в повестку дня для внеочередного общего собрания акционеров Общества должны поступить в общество не менее чем за 30 дней до даты проведения внеочередного общего собрания акционеров, если уставом Общества не установлен более поздний срок.*

*Предложение о внесении вопросов в повестку дня общего собрания акционеров и предложение о выдвижении кандидатов вносятся в письменной форме с указанием имени (наименования) представивших их акционеров (акционера), количества и категории (типа) принадлежащих им акций и должны быть подписаны акционерами (акционером).*

*Предложение о внесении вопросов в повестку дня общего собрания акционеров может содержать формулировку решения по каждому предлагаемому вопросу.*

*Предложение о внесении вопросов в повестку дня общего собрания акционеров должно содержать формулировку каждого предлагаемого вопроса, а предложение о выдвижении кандидатов - имя и данные документа, удостоверяющего личность (серия и (или) номер документа, дата и место его выдачи, орган, выдавший документ), каждого предлагаемого кандидата, наименование органа, для избрания в который он предлагается, а также иные сведения о нем, предусмотренные уставом или внутренними документами общества. Предложение о внесении вопросов в повестку дня общего собрания акционеров Общества может содержать формулировку решения по каждому предлагаемому вопросу.*

*Единоличный исполнительный орган (управляющая организация) Общества обязан рассмотреть поступившие предложения и принять решение о включении их в повестку дня общего собрания акционеров Общества или об отказе во включении в указанную повестку дня не позднее пяти дней после окончания установленного срока их подачи.*

*Мотивированный отказ в созыве внеочередного общего собрания акционеров Общества или отказ во включении в повестку дня собрания отдельных вопросов направляется инициаторам созыва внеочередного общего собрания акционеров Общества не позднее 3 (трех) дней с момента принятия соответствующего решения.*

*Решение об отказе во включении вопроса в повестку дня общего собрания акционеров Общества или кандидата в список кандидатур для голосования по выборам в соответствующий орган Общества, а также уклонение единоличного исполнительного органа (управляющей организации) Общества от принятия решения могут быть обжалованы в суд.*

*Единоличный исполнительный орган (управляющая организация) Общества не вправе вносить изменения в формулировки вопросов, предложенных для включения в повестку дня общего собрания акционеров Общества, и формулировки решений по таким вопросам.*

Лица, которые вправе ознакомиться с информацией (материалами), предоставляемыми для подготовки и проведения собрания (заседания) высшего органа управления эмитента, а также порядок ознакомления с такой информацией (материалами):

*В соответствии с п. 4.6.4. Устава Общества акционеры Эмитента имеют право знакомиться с документами Общества в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.*



*Общество обязано хранить по месту своего нахождения следующие документы:*

- ? *договор о создании Общества;*
- ? *устав Общества, изменения и дополнения, внесенные в устав Общества, зарегистрированные в установленном порядке, решение о создании Общества, документ о государственной регистрации Общества;*
- ? *документы, подтверждающие права Общества на имущество, находящееся на его балансе;*
- ? *внутренние документы Общества;*
- ? *реестр акционеров Общества;*
- ? *годовые отчеты Общества;*
- ? *документы бухгалтерского учета;*
- ? *документы бухгалтерской отчетности;*
- ? *протоколы общих собраний акционеров Общества;*
- ? *бюллетени для голосования, а также доверенности (копии доверенностей) на участие в общем собрании акционеров;*
- ? *отчеты независимых оценщиков;*
- ? *списки аффилированных лиц Общества с указанием количества и категории (типа) принадлежащих им акций;*
- ? *списки лиц, имеющих право на участие в общем собрании акционеров, имеющих право на получение дивидендов, а также иные списки, составляемые Обществом для осуществления акционерами своих прав в соответствии с законодательством Российской Федерации;*
- ? *заключения ревизора Общества, аудитора Общества и государственных и муниципальных органов финансового контроля;*
- ? *проспекты ценных бумаг, ежеквартальные отчеты эмитента и иные документы, содержащие информацию, подлежащую опубликованию или раскрытию иным способом в соответствии с законодательством Российской Федерации;*
- ? *список лиц, имеющих право представлять Общество на основании доверенности или на иных основаниях;*
- ? *иные документы, предусмотренные законодательством Российской Федерации, настоящим уставом, внутренними документами Общества, решениями общего собрания акционеров или Управляющей организации.*

Порядок оглашения (доведения до сведения акционеров (участников) эмитента) решений, принятых высшим органом управления эмитента, а также итогов голосования:

*Решения общего собрания оформляются протоколами в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.*

*Решения, принятые общим собранием акционеров, а также итоги голосования оглашаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.*

#### **8.1.4. Сведения о коммерческих организациях, в которых эмитент владеет не менее чем 5 процентами уставного (складочного) капитала (паевого фонда) либо не менее чем 5 процентами обыкновенных акций**

*Указанных организаций нет*

#### **8.1.5. Сведения о существенных сделках, совершенных эмитентом**

За 2013 г.

Существенные сделки (группы взаимосвязанных сделок), размер обязательств по каждой из которых составляет 10 и более процентов балансовой стоимости активов эмитента по данным его бухгалтерской отчетности за последний отчетный квартал, предшествующий дате совершения сделки

Дата совершения сделки: **28.06.2013г.**

Вид и предмет сделки:

***договор о передаче полномочий единоличного исполнительного органа Эмитента между Эмитентом и ООО «ТКС – Управление»***

Содержание сделки, в том числе гражданские права и обязанности, на установление, изменение или прекращение которых направлена совершенная сделка:

***В соответствии с условиями договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа ООО «ТКС-Управление» (далее – «Управляющая организация») обязуется оказывать услуги по исполнению функций единоличного исполнительного органа Эмитента. К***



*полномочиям Управляющей организации относятся все вопросы, связанные с управлением деятельностью Эмитента за исключением вопросов, которые, согласно законодательству Российской Федерации и Уставу, относятся к компетенции Общего собрания акционеров.*

Срок исполнения обязательств по сделке:

*договор о передаче полномочий единоличного исполнительного органа Общества вступает в силу с даты его подписания надлежащим образом уполномоченными представителями сторон и действует до даты ликвидации Эмитента (далее также - «Общество») после исполнения им обязательств по Облигациям класса «А» и Облигациям класса «Б» и по Договору о передаче полномочий единоличного исполнительного органа Общества, исключения Общества из Единого государственного реестра юридических лиц и снятия его с учета в государственных внебюджетных фондах и передачи документации Общества в архив в соответствии с законодательством Российской Федерации. Положения договора, в том числе в части оплаты услуг Управляющей организации, распространяются на фактические отношения сторон, сложившиеся с даты государственной регистрации Общества.*

*Просрочка в исполнении обязательств со стороны контрагента или Эмитента отсутствует.*

Стороны и выгодоприобретатели по сделке:

*Закрытое акционерное общество «Первый Санкт-Петербургский ипотечный агент»; ООО «ТКС-Управление» (выгодоприобретатель).*

Размер сделки в денежном выражении: *первоначальное вознаграждение в размере 380 570 (триста восемьдесят тысяч пятьсот семьдесят тысяч) рублей, не включая НДС, и ежеквартальное вознаграждение в размере 5 750 (пять тысяч семьсот пятьдесят) долларов США, не включая НДС, из расчета 23 000 (двадцать три тысячи) долларов США, не включая НДС, в год в рублевом эквиваленте*

Размер сделки в процентах от стоимости активов эмитента: *более 50%*

Стоимость активов эмитента на дату окончания отчетного периода (квартала, года), предшествующего совершению сделки (дате заключения договора) и в отношении которого составлена бухгалтерская отчетность в соответствии с законодательством Российской Федерации: *10 000 (Десять тысяч) рублей (по данным бухгалтерской (финансовой) отчетности Эмитента по состоянию на 30.06.2013 г.)*

*Сделка является крупной сделкой и одновременно сделкой, в совершении которой имеется заинтересованность. При этом, поскольку в совершении сделки заинтересованы все акционеры Эмитента, сделка не требовала одобрения общего собрания акционеров Эмитента в соответствии с частью 2 статьи 81 Закона об акционерных обществах.*

Сведения об одобрении сделки

Орган управления эмитента, принявший решение об одобрении сделки: *сделка одобрена внеочередным общим собранием акционеров Эмитента*

Дата принятия решения об одобрении сделки: *24.06.2013*

Дата составления протокола собрания (заседания) уполномоченного органа управления эмитента, на котором принято решение об одобрении сделки: *24.06.2013*

Номер протокола собрания (заседания) уполномоченного органа управления эмитента, на котором принято решение об одобрении сделки: *01/01/2013/ MA FSPB*

Дата совершения сделки: *«28» июня 2013 г.*

Вид и предмет сделки:

*договор об оказании услуг по ведению бухгалтерского и налогового учета Эмитента между Эмитентом и ООО «ТКС –Учет»*

Содержание сделки, в том числе гражданские права и обязанности, на установление, изменение или прекращение которых направлена совершенная сделка:

*ООО «ТКС-Учет» обязуется оказывать Эмитенту услуги по ведению бухгалтерского и налогового учета, составлению бухгалтерской (финансовой) и иной отчетности, а также связанные с ними услуги административного и информационного характера включая, но не ограничиваясь, следующие услуги:*



разработка учетной политики Эмитента для целей налогообложения и бухгалтерского учета и, при необходимости, соответствующих систем учета, составление бухгалтерской и налоговой документации Эмитента;

ведение бухгалтерского и налогового учета Эмитента по Российским стандартам бухгалтерского учета (РСБУ), хранение и ведение архива материалов такого учета и отчетности по юридическому адресу Эмитента (предоставленному Управляющей организацией в соответствии с договором о передаче полномочий единоличного исполнительного органа) в течение срока, установленного применимым законодательством Российской Федерации;

подготовка и своевременная подача полной и достоверной годовой, вступительной и промежуточной бухгалтерской (финансовой) отчетности Эмитента по РСБУ, а также бухгалтерской (финансовой) отчетности при ликвидации Эмитента по РСБУ в соответствии с требованиями применимого законодательства Российской Федерации;

подготовка и своевременная подача налоговых деклараций и иных документов Эмитента в соответствии с требованиями налогового законодательства Российской Федерации;

периодическая подготовка любых других отчетов и отчетности Эмитента в соответствии с требованиями применимого законодательства Российской Федерации и условиями действующих договоров, заключенных Эмитентом в целях осуществления исключительного предмета деятельности Эмитента как ипотечного агента;

взаимодействие с Управляющей организацией, Аудитором, Ревизором, Владелец Облигаций класса «Б», налоговыми консультантами и другими профессиональными консультантами Эмитента и предоставление им всей необходимой информации и документов, в том числе для подготовки финансовой отчетности Эмитента и/или Владельца Облигаций класса «Б» в соответствии с МСФО, а также в целях организации подготовки, размещения, обращения и погашения выпусков Облигаций Эмитента;

представление интересов Эмитента в государственных органах по вопросам, связанным с налогообложением и бухгалтерским учетом (в том числе в качестве представителя Эмитента в налоговых и административных правоотношениях);

подписание денежных, расчетных, финансовых, кредитных, отчетных и иных документов Эмитента, которые требуют подписи главного бухгалтера в соответствии с требованиями применимого законодательства Российской Федерации; и

предоставление иных услуг по ведению бухгалтерского и налогового учета и отчетности, а также связанных с ними услуг административного и информационного характера, в том числе и тех, которые могут потребоваться от Бухгалтерской организации в связи с изменением применимого законодательства Российской Федерации;

проведение сверки данных по портфелю закладных, принадлежащих Эмитенту, с Сервисным агентом на ежемесячной основе в объеме и порядке, установленном договором, заключаемым между Обществом и Сервисным агентом.

Срок исполнения обязательств по сделке:

Договор об оказании услуг по ведению бухгалтерского и налогового учета вступает в силу с даты его подписания надлежащим образом уполномоченными представителями сторон и действует до даты ликвидации Эмитента после исполнения им обязательств по Облигациям класса «А» и Облигациям класса «Б» и по Договору об оказании услуг по ведению бухгалтерского и налогового учета, исключения Общества из Единого государственного реестра юридических лиц, снятия его с учета в государственных внебюджетных фондах и передачи документации Эмитента в архив в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Права и обязанности, ответственность Бухгалтерской организации согласно Договора об оказании услуг по ведению бухгалтерского и налогового учета, а также условия по оплате услуг Бухгалтерской организации распространяются на



*фактические отношения сторон, сложившиеся с момента государственной регистрации Эмитента.*

*Просрочка в исполнении обязательств со стороны контрагента или Эмитента отсутствует.*

Стороны и выгодоприобретатели по сделке: *Закрытое акционерное общество «Первый Санкт-Петербургский ипотечный агент»; ООО «ТКС-Учет» (выгодоприобретатель).*

Размер сделки в денежном выражении: *первоначальное вознаграждение в размере 10 000 (Десять тысяч) долларов США в рублевом эквиваленте, не включая НДС, и ежеквартальное вознаграждение в размере 6 250 долларов США, не включая НДС, из расчета 25 000 долларов США, не включая НДС, в год в рублевом эквиваленте*

Размер сделки в процентах от стоимости активов эмитента: *более 50%*

Стоимость активов эмитента на дату окончания отчетного периода (квартала, года), предшествующего совершению сделки (дате заключения договора) и в отношении которого составлена бухгалтерская отчетность в соответствии с законодательством Российской Федерации: *10 000 (Десять тысяч) рублей (по данным вступительной бухгалтерской (финансовой) отчетности Эмитента).*

*Сделка является крупной сделкой и одновременно сделкой, в совершении которой имеется заинтересованность. При этом, поскольку в совершении сделки заинтересованы все акционеры Эмитента, сделка не требовала одобрения общего собрания акционеров Эмитента в соответствии с частью 2 статьи 81 Закона об акционерных обществах.*

Сведения об одобрении сделки

Орган управления эмитента, принявший решение об одобрении сделки: *сделка одобрена внеочередным общим собранием акционеров Эмитента*

Дата принятия решения об одобрении сделки: *24.06.2013*

Дата составления протокола собрания (заседания) уполномоченного органа управления эмитента, на котором принято решение об одобрении сделки: *24.06.2013*

Номер протокола собрания (заседания) уполномоченного органа управления эмитента, на котором принято решение об одобрении сделки: *01/01/2013/ МА FSPB*

Дата совершения сделки: *15.07.2013*

Вид и предмет сделки: *Договор банковского счета в валюте Российской Федерации № 150713D3250207 от 15.07.2013, заключенный между Закрытым акционерным обществом «Первый Санкт-Петербургский ипотечный агент» (далее - «Общество» или «Эмитент») и Банком ВТБ (открытое акционерное общество). В соответствии с условиями договора Банк ВТБ (ОАО) обязуется оказать услуги по расчетно-кассовому обслуживанию Эмитента, включая открытие счета в валюте Российской Федерации.*

Содержание сделки, в том числе гражданские права и обязанности, на установление, изменение или прекращение которых направлена совершенная сделка:

*В соответствии с условиями договора Банк ВТБ (ОАО) обязуется оказать услуги по расчетно-кассовому обслуживанию Эмитента, включая открытие счета в валюте Российской Федерации.*

Срок исполнения обязательств по сделке:

*Договор вступает в силу с момента его подписания и заключен на неопределенный срок.*

Стороны и выгодоприобретатели по сделке: *Закрытое акционерное общество «Первый Санкт-Петербургский ипотечный агент»; Банк ВТБ (выгодоприобретатель)*

Размер сделки в денежном выражении: *Цена приобретаемых услуг составит не менее 20 000 (Двадцати тысяч) рублей (без учета НДС) в год*

Размер сделки в процентах от стоимости активов эмитента: *более 50%*

Стоимость активов эмитента на дату окончания отчетного периода (квартала, года), предшествующего совершению сделки (дате заключения договора) и в отношении которого составлена бухгалтерская отчетность в соответствии с законодательством Российской Федерации: *10 000 (Десять тысяч) рублей (по данным вступительной бухгалтерской (финансовой) отчетности Эмитента).*

*Сделка является крупной сделкой*



Сведения об одобрении сделки

Орган управления эмитента, принявший решение об одобрении сделки: *сделка одобрена внеочередным общим собранием акционеров Эмитента*

Дата принятия решения об одобрении сделки: **24.06.2013**

Дата составления протокола собрания (заседания) уполномоченного органа управления эмитента, на котором принято решение об одобрении сделки: **24.06.2013**

Номер протокола собрания (заседания) уполномоченного органа управления эмитента, на котором принято решение об одобрении сделки: **01/01/2013/ MA FSPB**

Дата совершения сделки: **15.07.2013**

Вид и предмет сделки: *Договор банковского счета в валюте Российской Федерации № 150713D3250401 от 15.07.2013, заключенный между Закрытым акционерным обществом «Первый Санкт-Петербургский ипотечный агент» (далее - «Общество» или «Эмитент») и Банком ВТБ (открытое акционерное общество). В соответствии с условиями договора Банк ВТБ (ОАО) обязуется оказать услуги по расчетно-кассовому обслуживанию Эмитента, включая открытие счета в валюте Российской Федерации.*

Содержание сделки, в том числе гражданские права и обязанности, на установление, изменение или прекращение которых направлена совершенная сделка:

*В соответствии с условиями договора Банк ВТБ (ОАО) обязуется оказать услуги по расчетно-кассовому обслуживанию Эмитента, включая открытие счета в валюте Российской Федерации.*

Срок исполнения обязательств по сделке:

*Договор вступает в силу с момента его подписания и заключен на неопределенный срок.*

Стороны и выгодоприобретатели по сделке: *Закрытое акционерное общество «Первый Санкт-Петербургский ипотечный агент»; Банк ВТБ (выгодоприобретатель)*

Размер сделки в денежном выражении: *Цена приобретаемых услуг составит не менее 20 000 (Двадцати тысяч) рублей (без учета НДС) в год*

Размер сделки в процентах от стоимости активов эмитента: *более 50%*

Стоимость активов эмитента на дату окончания отчетного периода (квартала, года), предшествующего совершению сделки (дате заключения договора) и в отношении которого составлена бухгалтерская отчетность в соответствии с законодательством Российской Федерации: *10 000 (Десять тысяч) рублей (по данным вступительной бухгалтерской (финансовой) отчетности Эмитента).*

*Сделка является крупной сделкой*

Сведения об одобрении сделки

Орган управления эмитента, принявший решение об одобрении сделки: *сделка одобрена внеочередным общим собранием акционеров Эмитента*

Дата принятия решения об одобрении сделки: **24.06.2013**

Дата составления протокола собрания (заседания) уполномоченного органа управления эмитента, на котором принято решение об одобрении сделки: **24.06.2013**

Номер протокола собрания (заседания) уполномоченного органа управления эмитента, на котором принято решение об одобрении сделки: **01/01/2013/ MA FSPB**

Дата совершения сделки: **31.07.2013**

Вид и предмет сделки: *Договор банковского счета в российских рублях юридического лица – резидента Российской Федерации № 397159/р-13 от 31.07.2013, заключенный между Закрытым акционерным обществом «Первый Санкт-Петербургский ипотечный агент» (далее - «Общество» или «Эмитент») и Банком ВТБ 24 (закрытое акционерное общество). В соответствии с условиями договора Банк ВТБ 24 (ЗАО) обязуется оказать услуги по расчетно-кассовому обслуживанию Эмитента, включая открытие счета в валюте Российской Федерации.*

Содержание сделки, в том числе гражданские права и обязанности, на установление, изменение или прекращение которых направлена совершенная сделка:

*В соответствии с условиями договора Банк ВТБ 24 (ЗАО) обязуется оказать услуги по расчетно-кассовому обслуживанию Эмитента, включая открытие счета в валюте Российской Федерации.*



**Федерации.**

Срок исполнения обязательств по сделке:

*Договор вступает в силу с момента его подписания и заключен на неопределенный срок.*

Стороны и выгодоприобретатели по сделке: *Закрытое акционерное общество «Первый Санкт-Петербургский ипотечный агент»; Банк ВТБ 24 (ЗАО) (выгодоприобретатель)*

Размер сделки в денежном выражении: *Цена приобретаемых услуг составит не менее 20 000 (Двадцати тысяч) рублей (без учета НДС) в год*

Размер сделки в процентах от стоимости активов эмитента: *более 50%*

Стоимость активов эмитента на дату окончания отчетного периода (квартала, года), предшествующего совершению сделки (дате заключения договора) и в отношении которого составлена бухгалтерская отчетность в соответствии с законодательством Российской Федерации: *10 000 (Десять тысяч) рублей (по данным вступительной бухгалтерской (финансовой) отчетности Эмитента).*

*Сделка является крупной сделкой*

Сведения об одобрении сделки

Орган управления эмитента, принявший решение об одобрении сделки: *сделка одобрена внеочередным общим собранием акционеров Эмитента*

Дата принятия решения об одобрении сделки: *24.06.2013*

Дата составления протокола собрания (заседания) уполномоченного органа управления эмитента, на котором принято решение об одобрении сделки: *24.06.2013*

Номер протокола собрания (заседания) уполномоченного органа управления эмитента, на котором принято решение об одобрении сделки: *01/01/2013/МА FSPB*

Дата совершения сделки: *14.08.2013*

Вид и предмет сделки: *Договор № 02-09/13-430И от 14.08.2013, заключенный между Закрытым акционерным обществом «Первый Санкт-Петербургский ипотечный агент» (далее - «Общество» или «Эмитент») и ООО «Интерком-Аудит». В соответствии с условиями договора ООО «Интерком-Аудит» обязуется провести аудиторскую проверку бухгалтерской (финансовой) отчетности Эмитента за последний завершённый отчетный период, предшествующий дате утверждения Проспекта неконвертируемых документарных процентных жилищных облигаций с ипотечным покрытием на предъявителя с обязательным централизованным хранением, а также аудиторскую проверку годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Эмитента, подготовленной по состоянию на 31.12.2013 г., а также провести аудиторскую проверку финансовой информации, включенной в Проспект ценных бумаг,—с целью выражения мнения о соответствии указанной финансовой информации сведениям бухгалтерской (финансовой) отчетности, в отношении которой проводился аудит.*

Содержание сделки, в том числе гражданские права и обязанности, на установление, изменение или прекращение которых направлена совершенная сделка:

*В соответствии с условиями договора ООО «Интерком-Аудит» обязуется провести аудиторскую проверку бухгалтерской (финансовой) отчетности Эмитента за последний завершённый отчетный период, предшествующий дате утверждения Проспекта неконвертируемых документарных процентных жилищных облигаций с ипотечным покрытием на предъявителя с обязательным централизованным хранением, а также аудиторскую проверку годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Эмитента, подготовленной по состоянию на 31.12.2013 г., а также провести аудиторскую проверку финансовой информации, включенной в Проспект ценных бумаг,—с целью выражения мнения о соответствии указанной финансовой информации сведениям бухгалтерской (финансовой) отчетности, в отношении которой проводился аудит.*

Срок исполнения обязательств по сделке:

*Аудиторские проверки начинают проводиться в следующие сроки:*

*- Аудиторская проверка бухгалтерской (финансовой) отчетности, подготовленной за последний завершённый отчетный период, предшествующий дате утверждения Проспекта ценных бумаг Эмитента и информации, включенной в Проспект ценных бумаг Эмитента, с целью подтверждения достоверности информации в указанной части Проспекта ценных бумаг Эмитента и проставления на титульном листе фразы, указанной в п. 1.3. Договора, в течение 7 (семи) рабочих дней по получении требования Эмитента.*



**- Аудиторская проверка за 2013 год – в феврале-марте 2014 г.;**

Стороны и выгодоприобретатели по сделке: **Закрытое акционерное общество «Первый Санкт-Петербургский ипотечный агент»; ООО «Интерком-Аудит» (выгодоприобретатель)**

Размер сделки в денежном выражении: **400 256 рублей**

Размер сделки в процентах от стоимости активов эмитента: **более 50%**

Стоимость активов эмитента на дату окончания отчетного периода (квартала, года), предшествующего совершению сделки (дате заключения договора) и в отношении которого составлена бухгалтерская отчетность в соответствии с законодательством Российской Федерации: **10 000 (Десять тысяч) рублей (по данным вступительной бухгалтерской (финансовой) отчетности Эмитента).**

**Сделка является крупной сделкой**

Сведения об одобрении сделки

Орган управления эмитента, принявший решение об одобрении сделки: **сделка одобрена внеочередным общим собранием акционеров Эмитента**

Дата принятия решения об одобрении сделки: **12.08.2013**

Дата составления протокола собрания (заседания) уполномоченного органа управления эмитента, на котором принято решение об одобрении сделки: **12.08.2013**

Номер протокола собрания (заседания) уполномоченного органа управления эмитента, на котором принято решение об одобрении сделки: **02/01/2013/МА FSPB**

Дата совершения сделки: **04.07.2013**

Вид и предмет сделки: **Договор № 10164 М от 04.07.2013, заключенный между Закрытым акционерным обществом «Первый Санкт-Петербургский ипотечный агент» (далее - «Общество» или «Эмитент») и ЗАО «Интерком-Аудит». В соответствии с условиями договора ЗАО «Интерком-Аудит» обязуется оказать услуги по налоговому консультированию в соответствии с законодательством Российской Федерации при заключении сделки секьюритизации ипотечных кредитов Эмитента в форме выпуска Эмитентом облигаций с ипотечным покрытием, совершаемой в соответствии с Федеральным законом от 11.11.2003 N 152-ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах» и «Основными условиями предоставления ОАО «АИЖК» обеспечения исполнения обязательств в форме поручительства по жилищным облигациям с ипотечным покрытием, выпущенным в соответствии с требованиями законодательства РФ»**

Содержание сделки, в том числе гражданские права и обязанности, на установление, изменение или прекращение которых направлена совершенная сделка:

**В соответствии с условиями договора ЗАО «Интерком-Аудит» обязуется оказать услуги по налоговому консультированию в соответствии с законодательством Российской Федерации при заключении сделки секьюритизации ипотечных кредитов Эмитента в форме выпуска Эмитентом облигаций с ипотечным покрытием, совершаемой в соответствии с Федеральным законом от 11.11.2003 N 152-ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах» и «Основными условиями предоставления ОАО «АИЖК» обеспечения исполнения обязательств в форме поручительства по жилищным облигациям с ипотечным покрытием, выпущенным в соответствии с требованиями законодательства РФ».**

Срок исполнения обязательств по сделке:

**Договор вступает в силу с момента подписания сторонами, распространяется на фактические отношения Сторон, возникшие с момента государственной регистрации Заказчика, и действует до исполнения ими взятых на себя обязательств.**

Стороны и выгодоприобретатели по сделке: **Закрытое акционерное общество «Первый Санкт-Петербургский ипотечный агент»; ЗАО «Интерком-Аудит» (выгодоприобретатель)**

Размер сделки в денежном выражении: **256 600 рублей**

Размер сделки в процентах от стоимости активов эмитента: **более 50%**

Стоимость активов эмитента на дату окончания отчетного периода (квартала, года), предшествующего совершению сделки (дате заключения договора) и в отношении которого составлена бухгалтерская отчетность в соответствии с законодательством Российской Федерации: **10 000 (Десять тысяч) рублей (по данным вступительной бухгалтерской (финансовой)**



*отчетности Эмитента).*

*Сделка является крупной сделкой*

Сведения об одобрении сделки

Орган управления эмитента, принявший решение об одобрении сделки: *сделка одобрена внеочередным общим собранием акционеров Эмитента*

Дата принятия решения об одобрении сделки: *12.08.2013*

Дата составления протокола собрания (заседания) уполномоченного органа управления эмитента, на котором принято решение об одобрении сделки: *12.08.2013*

Номер протокола собрания (заседания) уполномоченного органа управления эмитента, на котором принято решение об одобрении сделки: *02/01/2013/ MA FSPB*

Дата совершения сделки: *02.09.2013*

Вид и предмет сделки: *Договор № 15/ИП от 02.09.2013, заключенный между Закрытым акционерным обществом «Первый Санкт-Петербургский ипотечный агент» (далее - «Общество» или «Эмитент») и ЗАО ВТБ Специализированный депозитарий. В соответствии с условиями договора ЗАО ВТБ СД обязуется оказать услуги по учету имущества, составляющего Ипотечное покрытие, путем ведения Реестра; хранению Имущества, составляющего Ипотечное покрытие; контролю за распоряжением Имуществом, составляющим Ипотечное покрытие, за соблюдением установленных требований к составу и структуре Ипотечного покрытия, а также к Закладным; предоставлению информации из Реестра.*

Содержание сделки, в том числе гражданские права и обязанности, на установление, изменение или прекращение которых направлена совершенная сделка:

*В соответствии с условиями договора ЗАО ВТБ СД обязуется оказать услуги по учету имущества, составляющего Ипотечное покрытие, путем ведения Реестра; хранению Имущества, составляющего Ипотечное покрытие; контролю за распоряжением Имуществом, составляющим Ипотечное покрытие, за соблюдением установленных требований к составу и структуре Ипотечного покрытия, а также к Закладным; предоставлению информации из Реестра.*

Срок исполнения обязательств по сделке:

*Договор вступает в силу с момента его подписания уполномоченными представителями Сторон и действует до момента полного погашения всех выпусков Облигаций Эмитента и произведения Сторонами всех взаиморасчетов и передачи всех необходимых документов.*

Стороны и выгодоприобретатели по сделке: *Закрытое акционерное общество «Первый Санкт-Петербургский ипотечный агент»; ЗАО ВТБ СД (выгодоприобретатель)*

Размер сделки в денежном выражении: *1 500 000 рублей в год*

Размер сделки в процентах от стоимости активов эмитента: *более 50%*

Стоимость активов эмитента на дату окончания отчетного периода (квартала, года), предшествующего совершению сделки (дате заключения договора) и в отношении которого составлена бухгалтерская отчетность в соответствии с законодательством Российской Федерации: *10 000 (Десять тысяч) рублей (по данным вступительной бухгалтерской (финансовой) отчетности Эмитента).*

*Сделка является крупной сделкой*

Сведения об одобрении сделки

Орган управления эмитента, принявший решение об одобрении сделки: *сделка одобрена внеочередным общим собранием акционеров Эмитента*

Дата принятия решения об одобрении сделки: *12.08.2013*

Дата составления протокола собрания (заседания) уполномоченного органа управления эмитента, на котором принято решение об одобрении сделки: *12.08.2013*

Номер протокола собрания (заседания) уполномоченного органа управления эмитента, на котором принято решение об одобрении сделки: *02/01/2013/ MA FSPB*

Дата совершения сделки: *02.09.2013*

Вид и предмет сделки: *Договор № б/н от 02.09.2013, заключенный между Закрытым*



акционерным обществом «Первый Санкт-Петербургский ипотечный агент» (далее - «Общество» или «Эмитент») и ОАО «СПб ЦДЖ». В соответствии с условиями договора ОАО «СПб ЦДЖ» обязуется передать все именные ценные бумаги (вместе с добавочными листами и приложениями), удостоверяющие право ее законного владельца на получение исполнения по кредитным договорам обеспеченным договором об ипотеке и ипотекой, возникающей на основании договора или в силу закона (далее – «Ипотека»), и право залога на имущество, обремененное Ипотекой (далее – «Закладные»), подлежащие включению в состав ипотечного покрытия на дату передачи в собственность Общества, а Общество обязуется принять данные Закладные и уплатить за них покупную цену.

Содержание сделки, в том числе гражданские права и обязанности, на установление, изменение или прекращение которых направлена совершенная сделка:

В соответствии с условиями договора ОАО «СПб ЦДЖ» обязуется передать все именные ценные бумаги (вместе с добавочными листами и приложениями), удостоверяющие право ее законного владельца на получение исполнения по кредитным договорам обеспеченным договором об ипотеке и ипотекой, возникающей на основании договора или в силу закона (далее – «Ипотека»), и право залога на имущество, обремененное Ипотекой (далее – «Закладные»), подлежащие включению в состав ипотечного покрытия на дату передачи в собственность Общества, а Общество обязуется принять данные Закладные и уплатить за них покупную цену.

Срок исполнения обязательств по сделке:

Договор вступает в силу с момента его подписания надлежащим образом уполномоченными представителями Сторон и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств по настоящему Договору.

Стороны и выгодоприобретатели по сделке: *Закрытое акционерное общество «Первый Санкт-Петербургский ипотечный агент»; ОАО «СПб ЦДЖ» (выгодоприобретатель)*

Размер сделки в денежном выражении: *2 000 000 000 рублей*

Размер сделки в процентах от стоимости активов эмитента: *более 50%*

Стоимость активов эмитента на дату окончания отчетного периода (квартала, года), предшествующего совершению сделки (дате заключения договора) и в отношении которого составлена бухгалтерская отчетность в соответствии с законодательством Российской Федерации: *10 000 (Десять тысяч) рублей (по данным вступительной бухгалтерской (финансовой) отчетности Эмитента).*

*Сделка является крупной сделкой*

Сведения об одобрении сделки

Орган управления эмитента, принявший решение об одобрении сделки: *сделка одобрена внеочередным общим собранием акционеров Эмитента*

Дата принятия решения об одобрении сделки: *12.08.2013*

Дата составления протокола собрания (заседания) уполномоченного органа управления эмитента, на котором принято решение об одобрении сделки: *12.08.2013*

Номер протокола собрания (заседания) уполномоченного органа управления эмитента, на котором принято решение об одобрении сделки: *02/01/2013/ МА FSPB*

Дата совершения сделки: *04.10.2013*

Вид и предмет сделки: *Соглашения о предоставлении промежуточного финансирования № 16/13398-13 от 04.10.2013 между Открытым акционерным обществом «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» и Закрытым акционерным обществом «Первый Санкт-Петербургский ипотечный агент» (далее - «Общество» или «Эмитент»). В соответствии с условиями договора устанавливается порядок взаимодействия Сторон при предоставлении Агентством Промежуточного финансирования в рамках Программы №3 ОАО «АИЖК» по приобретению облигаций с ипотечным покрытием, утвержденная решением Правления Агентства (протокол от 13.04.2012 № 6/12), размещенная в сети интернет на официальном сайте ([www.rosipoteka.ru](http://www.rosipoteka.ru)), закрепляют достигнутые договоренности и определяют объем, условия, порядок и сроки исполнения обязательств в рамках взаимодействия по формированию благоприятных условий для предоставления Агентством Получателю займа на цели завершения сделки по выпуску облигаций с ипотечным покрытием в рамках Договора об организации выпуска.*

Содержание сделки, в том числе гражданские права и обязанности, на установление, изменение или прекращение которых направлена совершенная сделка:



*В соответствии с условиями договора устанавливается порядок взаимодействия Сторон при предоставлении Агентством Промежуточного финансирования в рамках Программы №3 ОАО «АИЖК» по приобретению облигаций с ипотечным покрытием, утвержденная решением Правления Агентства (протокол от 13.04.2012 № 6/12), размещенная в сети интернет на официальном сайте ([www.rosipoteka.ru](http://www.rosipoteka.ru)), закрепляют достигнутые договоренности и определяют объем, условия, порядок и сроки исполнения обязательств в рамках взаимодействия по формированию благоприятных условий для предоставления Агентством Получателю займа на цели завершения сделки по выпуску облигаций с ипотечным покрытием в рамках Договора об организации выпуска.*

Срок исполнения обязательств по сделке:

*Договор вступает в силу с момента предоставления суммы займа и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств по Договору.*

Стороны и выгодоприобретатели по сделке: *Закрытое акционерное общество «Первый Санкт-Петербургский ипотечный агент»; ОАО «АИЖК» (выгодоприобретатель)*

Размер сделки в денежном выражении: *1 450 000 рублей*

Размер сделки в процентах от стоимости активов эмитента: *более 50%*

Стоимость активов эмитента на дату окончания отчетного периода (квартала, года), предшествующего совершению сделки (дате заключения договора) и в отношении которого составлена бухгалтерская отчетность в соответствии с законодательством Российской Федерации: *10 000 рублей (по данным вступительной бухгалтерской (финансовой) отчетности Эмитента).*

*Сделка является крупной сделкой*

Сведения об одобрении сделки

Орган управления эмитента, принявший решение об одобрении сделки: *сделка одобрена внеочередным общим собранием акционеров Эмитента*

Дата принятия решения об одобрении сделки: *04.10.2013*

Дата составления протокола собрания (заседания) уполномоченного органа управления эмитента, на котором принято решение об одобрении сделки: *04.10.2013*

Номер протокола собрания (заседания) уполномоченного органа управления эмитента, на котором принято решение об одобрении сделки: *03/01/2013/ MA FSPB*

Дата совершения сделки: *11.10.2013*

Вид и предмет сделки: *Договор займа № 03/13775-13 от 11.10.2013 между Открытым акционерным обществом «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» и Закрытым акционерным обществом «Первый Санкт-Петербургский ипотечный агент» (далее - «Общество» или «Эмитент»). В соответствии с условиями ОАО «АИЖК» предоставляет денежный заем в размере 1 450 000 000 рублей.*

Содержание сделки, в том числе гражданские права и обязанности, на установление, изменение или прекращение которых направлена совершенная сделка:

*В соответствии с условиями договора ОАО «АИЖК» предоставляет заем в размере 1 450 000 000 рублей под 8,6 % годовых со сроком возврата не позднее более ранней из следующих дат: (1) даты размещения Эмитентом облигаций с ипотечным покрытием или (2) 27 декабря 2013 г..*

Срок исполнения обязательств по сделке:

*Договор вступает в силу с момента предоставления суммы займа и действует до более ранней из следующих дат: 1) даты размещения Эмитентом облигаций с ипотечным покрытием или (2) 27 декабря 2013 г..*

Стороны и выгодоприобретатели по сделке: *Закрытое акционерное общество «Первый Санкт-Петербургский ипотечный агент»; ОАО «АИЖК» (выгодоприобретатель)*

Размер сделки в денежном выражении: *более 1 450 000 000 рублей*

Размер сделки в процентах от стоимости активов эмитента: *более 50%*

Стоимость активов эмитента на дату окончания отчетного периода (квартала, года), предшествующего совершению сделки (дате заключения договора) и в отношении которого составлена бухгалтерская отчетность в соответствии с законодательством Российской Федерации: *10 000 рублей (по данным вступительной бухгалтерской (финансовой) отчетности Эмитента).*

*Сделка является крупной сделкой*



Сведения об одобрении сделки

Орган управления эмитента, принявший решение об одобрении сделки: *сделка одобрена внеочередным общим собранием акционеров Эмитента*

Дата принятия решения об одобрении сделки: **04.10.2013**

Дата составления протокола собрания (заседания) уполномоченного органа управления эмитента, на котором принято решение об одобрении сделки: **04.10.2013**

Номер протокола собрания (заседания) уполномоченного органа управления эмитента, на котором принято решение об одобрении сделки: **03/01/2013/ MA FSPB**

Дата совершения сделки: **04.10.2013**

Вид и предмет сделки: *Соглашение о выкупе залладных № б/н от 04.10.2013 между ОАО «СПб ЦДЖ» и Закрытым акционерным обществом «Первый Санкт-Петербургский ипотечный агент» (далее - «Общество» или «Эмитент»). В соответствии с условиями ОАО «СПб ЦДЖ» обязуется выкупить все или часть залладных, принадлежащих Эмитенту на дату направления Эмитентом требования о выкупе в случаях, установленных Договором.*

Содержание сделки, в том числе гражданские права и обязанности, на установление, изменение или прекращение которых направлена совершенная сделка:

*В соответствии с условиями ОАО «СПб ЦДЖ» обязуется выкупить все или часть залладных, принадлежащих Эмитенту на дату направления Эмитентом требования о выкупе в случаях, установленных Договором.*

Срок исполнения обязательств по сделке:

*Договор вступает в силу с момента его подписания и действует до 01 февраля 2014 г.*

Стороны и выгодоприобретатели по сделке: *Закрытое акционерное общество «Первый Санкт-Петербургский ипотечный агент»; ОАО «СПб ЦДЖ» (выгодоприобретатель)*

Размер сделки в денежном выражении: **1 000 рублей**

Размер сделки в процентах от стоимости активов эмитента: **10%**

Стоимость активов эмитента на дату окончания отчетного периода (квартала, года), предшествующего совершению сделки (дате заключения договора) и в отношении которого составлена бухгалтерская отчетность в соответствии с законодательством Российской Федерации: **10 000 рублей (по данным вступительной бухгалтерской (финансовой) отчетности Эмитента).**

*Сделка не является крупной сделкой*

Сведения об одобрении сделки

Орган управления эмитента, принявший решение об одобрении сделки: *сделка одобрена внеочередным общим собранием акционеров Эмитента*

Дата принятия решения об одобрении сделки: **04.10.2013**

Дата составления протокола собрания (заседания) уполномоченного органа управления эмитента, на котором принято решение об одобрении сделки: **04.10.2013**

Номер протокола собрания (заседания) уполномоченного органа управления эмитента, на котором принято решение об одобрении сделки: **03/01/2013/ MA FSPB**

Дата совершения сделки: **04.10.2013**

Вид и предмет сделки: *Договор займа № 1 от 04.10.2013 между ОАО «СПб ЦДЖ» и Закрытым акционерным обществом «Первый Санкт-Петербургский ипотечный агент» (далее - «Общество» или «Эмитент»). В соответствии с условиями ОАО «СПб ЦДЖ» предоставляет Эмитенту денежный заем в размере 649 979 115 рублей.*

Содержание сделки, в том числе гражданские права и обязанности, на установление, изменение или прекращение которых направлена совершенная сделка:

*В соответствии с условиями договора ОАО «СПб ЦДЖ» предоставляет заем в размере 649 979 115 рублей под 8,6 % годовых со сроком возврата не позднее более ранней из следующих дат: (1) даты погашения Эмитентом облигаций с ипотечным покрытием или (2) рабочий день, следующий за датой погашения последней Облигации класса «А», если Облигации класса «А» будут погашены в полном объеме до даты погашения Облигаций класса «А».*



Срок исполнения обязательств по сделке:

*Договор вступает в силу с момента предоставления суммы займа и действует до более ранней из следующих дат: (1) даты погашения Эмитентом облигаций с ипотечным покрытием или (2) рабочий день, следующий за датой погашения последней Облигации класса «А», если Облигации класса «А» будут погашены в полном объеме до даты погашения Облигаций класса «А».*

Стороны и выгодоприобретатели по сделке: *Закрытое акционерное общество «Первый Санкт-Петербургский ипотечный агент»; ОАО «СПб ЦДЖ» (выгодоприобретатель)*

Размер сделки в денежном выражении: *более 649 979 115 рублей*

Размер сделки в процентах от стоимости активов эмитента: *более 50%*

Стоимость активов эмитента на дату окончания отчетного периода (квартала, года), предшествующего совершению сделки (дате заключения договора) и в отношении которого составлена бухгалтерская отчетность в соответствии с законодательством Российской Федерации: *10 000 рублей (по данным вступительной бухгалтерской (финансовой) отчетности Эмитента).*

*Сделка является крупной сделкой*

Сведения об одобрении сделки

Орган управления эмитента, принявший решение об одобрении сделки: *сделка одобрена внеочередным общим собранием акционеров Эмитента*

Дата принятия решения об одобрении сделки: *04.10.2013*

Дата составления протокола собрания (заседания) уполномоченного органа управления эмитента, на котором принято решение об одобрении сделки: *04.10.2013*

Номер протокола собрания (заседания) уполномоченного органа управления эмитента, на котором принято решение об одобрении сделки: *03/01/2013/МА FSPB*

Дата совершения сделки: *07.10.2013*

Вид и предмет сделки: *Договор займа № 2 от 07.10.2013 между ОАО «СПб ЦДЖ» и Закрытым акционерным обществом «Первый Санкт-Петербургский ипотечный агент» (далее - «Общество» или «Эмитент»). В соответствии с условиями ОАО «СПб ЦДЖ» предоставляет Эмитенту денежный заем в размере 6 591 975 рублей.*

Содержание сделки, в том числе гражданские права и обязанности, на установление, изменение или прекращение которых направлена совершенная сделка:

*В соответствии с условиями договора ОАО «СПб ЦДЖ» предоставляет заем в размере 6 591 975 рублей под 8,5 % годовых со сроком возврата не позднее более ранней из следующих дат: (1) даты погашения Эмитентом облигаций с ипотечным покрытием или (2) рабочий день, следующий за датой погашения последней Облигации класса «А», если Облигации класса «А» будут погашены в полном объеме до даты погашения Облигаций класса «А».*

Срок исполнения обязательств по сделке:

*Договор вступает в силу с момента предоставления суммы займа и действует до более ранней из следующих дат: (1) даты погашения Эмитентом облигаций с ипотечным покрытием или (2) рабочий день, следующий за датой погашения последней Облигации класса «А», если Облигации класса «А» будут погашены в полном объеме до даты погашения Облигаций класса «А».*

Стороны и выгодоприобретатели по сделке: *Закрытое акционерное общество «Первый Санкт-Петербургский ипотечный агент»; ОАО «СПб ЦДЖ» (выгодоприобретатель)*

Размер сделки в денежном выражении: *более 6 591 975 рублей*

Размер сделки в процентах от стоимости активов эмитента: *более 50%*

Стоимость активов эмитента на дату окончания отчетного периода (квартала, года), предшествующего совершению сделки (дате заключения договора) и в отношении которого составлена бухгалтерская отчетность в соответствии с законодательством Российской Федерации: *10 000 рублей (по данным вступительной бухгалтерской (финансовой) отчетности Эмитента).*

*Сделка является крупной сделкой*



Сведения об одобрении сделки

Орган управления эмитента, принявший решение об одобрении сделки: *сделка одобрена внеочередным общим собранием акционеров Эмитента*

Дата принятия решения об одобрении сделки: **04.10.2013**

Дата составления протокола собрания (заседания) уполномоченного органа управления эмитента, на котором принято решение об одобрении сделки: **04.10.2013**

Номер протокола собрания (заседания) уполномоченного органа управления эмитента, на котором принято решение об одобрении сделки: **03/01/2013/ МА FSPB**

Дата совершения сделки: **28.10.2013**

Вид и предмет сделки: *Договор о предоставлении поручительства №б/н от 28.10.2013 между Открытым акционерным обществом «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» и Закрытым акционерным обществом «Первый Санкт-Петербургский ипотечный агент» (далее - «Общество» или «Эмитент»). В соответствии с условиями ОАО «АИЖК» предоставляет поручительство по обязательствам Эмитента по выпущенным им облигациям с ипотечным покрытием класса «А».*

Содержание сделки, в том числе гражданские права и обязанности, на установление, изменение или прекращение которых направлена совершенная сделка:

*В соответствии с условиями договора ОАО «АИЖК» обязуется отвечать за неисполнение Эмитентом Обязательств по Облигациям класса «А» в Объеме Неисполненных Обязательств как он определен Офертой Поручителя, приведенной в пункте в Решении о выпуске Облигаций класса «А». Поручитель несет солидарную с Эмитентом ответственность за неисполнение (ненадлежащее исполнение) Эмитентом обязательств по Облигациям класса «А» перед Владельцами облигаций.*

Срок исполнения обязательств по сделке:

*Договор вступает в силу с момента подписания и действует до окончания 1 года с даты, следующей за датой погашения последней Облигации класса «А».*

Стороны и выгодоприобретатели по сделке: *Закрытое акционерное общество «Первый Санкт-Петербургский ипотечный агент»; ОАО «АИЖК» (выгодоприобретатель)*

Размер сделки в денежном выражении: *более 1 110 000 рублей за купонный период.*

Размер сделки в процентах от стоимости активов эмитента: *более 50%*

Стоимость активов эмитента на дату окончания отчетного периода (квартала, года), предшествующего совершению сделки (дате заключения договора) и в отношении которого составлена бухгалтерская отчетность в соответствии с законодательством Российской Федерации: *10 000 рублей (по данным вступительной бухгалтерской (финансовой) отчетности Эмитента).*

*Сделка является крупной сделкой*

Сведения об одобрении сделки

Орган управления эмитента, принявший решение об одобрении сделки: *сделка одобрена внеочередным общим собранием акционеров Эмитента*

Дата принятия решения об одобрении сделки: **25.10.2013**

Дата составления протокола собрания (заседания) уполномоченного органа управления эмитента, на котором принято решение об одобрении сделки: **25.10.2013**

Номер протокола собрания (заседания) уполномоченного органа управления эмитента, на котором принято решение об одобрении сделки: **04/01/2013/ МА FSPB**

Дата совершения сделки: **07.10.2013**

Вид и предмет сделки: *Договор об оказании услуг №б/н от 07.10.2013 между ООО «Ласета Партнерс» и Закрытым акционерным обществом «Первый Санкт-Петербургский ипотечный агент» (далее - «Общество» или «Эмитент»). В соответствии с условиями ООО «Ласета Партнерс» оказывает консультационные юридические услуги в связи с осуществлением Эмитентом секьюритизации принадлежащих Эмитенту закладных путем выпуска облигаций с ипотечным покрытием.*

Содержание сделки, в том числе гражданские права и обязанности, на установление, изменение или прекращение которых направлена совершенная сделка:

*В соответствии с условиями ООО «Ласета Партнерс» оказывает консультационные юридические услуги в связи с осуществлением Эмитентом секьюритизации принадлежащих*



*Эмитенту закладных путем выпуска облигаций с ипотечным покрытием, включая подготовку документации по сделке.*

Срок исполнения обязательств по сделке:

*Договор вступает в силу с момента подписания и действует до 31.12.2013.*

Стороны и выгодоприобретатели по сделке: *Закрытое акционерное общество «Первый Санкт-Петербургский ипотечный агент»; ООО «Ласета Партнерс» (выгодоприобретатель)*

Размер сделки в денежном выражении: *800 000 рублей.*

Размер сделки в процентах от стоимости активов эмитента: *более 50%*

Стоимость активов эмитента на дату окончания отчетного периода (квартала, года), предшествующего совершению сделки (дате заключения договора) и в отношении которого составлена бухгалтерская отчетность в соответствии с законодательством Российской Федерации: *10 000 рублей (по данным вступительной бухгалтерской (финансовой) отчетности Эмитента).*

*Сделка является крупной сделкой*

Сведения об одобрении сделки

Орган управления эмитента, принявший решение об одобрении сделки: *сделка одобрена внеочередным общим собранием акционеров Эмитента*

Дата принятия решения об одобрении сделки: *25.10.2013*

Дата составления протокола собрания (заседания) уполномоченного органа управления эмитента, на котором принято решение об одобрении сделки: *25.10.2013*

Номер протокола собрания (заседания) уполномоченного органа управления эмитента, на котором принято решение об одобрении сделки: *04/01/2013/MA FSPB*

Дата совершения сделки: *22.10.2013*

Вид и предмет сделки:

*Договор эмиссионного счета № Д-13-22-1663 от 23.10.2013, заключенный между Закрытым акционерным обществом «Первый Санкт-Петербургский ипотечный агент» (далее - «Общество» или «Эмитент») и Небанковской кредитной организацией закрытое акционерное общество «Национальный расчетный депозитарий» (далее - «НКО ЗАО НРД»). В соответствии с условиями договора НКО ЗАО НРД обязуется оказать услуги по обслуживанию ценных бумаг посредством обязательного централизованного хранения Сертификата и учету ценных бумаг путем открытия и ведения эмиссионного счета, предназначенного для учета ценных бумаг при их размещении и погашении, а также предоставление услуг по передаче выплат по ценным бумагам депонентам НКО ЗАО НРД.*

Содержание сделки, в том числе гражданские права и обязанности, на установление, изменение или прекращение которых направлена совершенная сделка:

*В соответствии с условиями договора НКО ЗАО НРД обязуется оказать услуги по обслуживанию ценных бумаг посредством обязательного централизованного хранения Сертификата и учету ценных бумаг путем открытия и ведения эмиссионного счета, предназначенного для учета ценных бумаг при их размещении и погашении, а также предоставление услуг по передаче выплат по ценным бумагам депонентам НКО ЗАО НРД.*

Срок исполнения обязательств по сделке: *Договор вступает в силу с момента его подписания обеими сторонами и действует неопределенное время.*

Стороны и выгодоприобретатели по сделке: *Закрытое акционерное общество «Первый Санкт-Петербургский ипотечный агент» («Общество» или «Эмитент»); НКО ЗАО НРД (выгодоприобретатель).*

Размер сделки в денежном выражении: *10 000 рублей*

Размер сделки в процентах от стоимости активов эмитента: *более 50%*

Стоимость активов эмитента на дату окончания отчетного периода (квартала, года), предшествующего совершению сделки (дате заключения договора) и в отношении которого составлена бухгалтерская отчетность в соответствии с законодательством Российской Федерации: *3 000 RUR x 1*

*Сделка является крупной сделкой*

Сведения об одобрении сделки

Орган управления эмитента, принявший решение об одобрении сделки: *сделка одобрена*



**внеочередным общим собранием акционеров Эмитента**

Дата принятия решения об одобрении сделки: **21.11.2013**

Дата составления протокола собрания (заседания) уполномоченного органа управления эмитента, на котором принято решение об одобрении сделки: **21.11.2013**

Номер протокола собрания (заседания) уполномоченного органа управления эмитента, на котором принято решение об одобрении сделки: **05/01/2013/ MA FSPB**

Дата совершения сделки: **12.12.2013**

Вид и предмет сделки:

**Договор эмиссионного счета № б/н от 12.12.2013, заключенный между Закрытым акционерным обществом «Первый Санкт-Петербургский ипотечный агент» (далее - «Общество» или «Эмитент») и ОАО «АИЖК». В соответствии с условиями договора ОАО «АИЖК» обязуется оказать услуги расчетного агента по Облигациям, выпущенным Эмитентом.**

Содержание сделки, в том числе гражданские права и обязанности, на установление, изменение или прекращение которых направлена совершенная сделка:

**В соответствии с условиями договора ОАО «АИЖК» обязуется оказать услуги расчетного агента по Облигациям, выпущенным Эмитентом, включая:**

- разработка и ведение Регистров в соответствии с порядком, установленным в Договоре;**
- расчет распределения денежных средств Эмитента в соответствии с Порядком распределения поступлений;**
- расчет размера процентного (купонного) дохода и сумм погашения (частичного погашения в соответствующем случае) по Облигациям Эмитента; и**
- предоставление отчетов Расчетного агента в порядке и в сроки, предусмотренные Договором.**

Срок исполнения обязательств по сделке: **Договор вступает в силу с момента его подписания обеими сторонами и действует неопределенное время.**

Стороны и выгодоприобретатели по сделке: **Закрытое акционерное общество «Первый Санкт-Петербургский ипотечный агент» («Общество» или «Эмитент»); ОАО «АИЖК» (выгодоприобретатель).**

Размер сделки в денежном выражении:

- единовременное первоначальное вознаграждение в размере не более 377 600 (триста семьдесят семь тысяч шестьсот) рублей, в том числе НДС 18%;**
- ежеквартальное вознаграждение в размере не более 94 400 (девяносто четыре тысячи четыреста) рублей, в том числе НДС 18%,**

Размер сделки в процентах от стоимости активов эмитента: **более 50%**

Стоимость активов эмитента на дату окончания отчетного периода (квартала, года), предшествующего совершению сделки (дате заключения договора) и в отношении которого составлена бухгалтерская отчетность в соответствии с законодательством Российской Федерации: **3 000 RUR x 1**

**Сделка является крупной сделкой**

Сведения об одобрении сделки

Орган управления эмитента, принявший решение об одобрении сделки: **сделка одобрена внеочередным общим собранием акционеров Эмитента**

Дата принятия решения об одобрении сделки: **21.11.2013**

Дата составления протокола собрания (заседания) уполномоченного органа управления эмитента, на котором принято решение об одобрении сделки: **21.11.2013**

Номер протокола собрания (заседания) уполномоченного органа управления эмитента, на котором принято решение об одобрении сделки: **05/01/2013/ MA FSPB**

Дата совершения сделки: **04.10.2013**

Вид и предмет сделки:

**Договор об оказании услуг по обслуживанию закладных № б/н от 04.10.2013, заключенный между Закрытым акционерным обществом «Первый Санкт-Петербургский ипотечный агент» (далее - «Общество» или «Эмитент») и ОАО «СПб ЦДЖ». В соответствии с условиями**



*договора ОАО «СПб ЦДЖ» обязуется оказать услуги сервисного агента по обслуживанию принадлежащих Эмитенту закладных.*

Содержание сделки, в том числе гражданские права и обязанности, на установление, изменение или прекращение которых направлена совершенная сделка:

*В соответствии с условиями договора ОАО «СПб ЦДЖ» обязуется оказать услуги сервисного агента по обслуживанию принадлежащих Эмитенту закладных, включая:*

*услуги по сбору платежей и обслуживанию закладных;*

*услуги по предоставлению отчетности и иной информации;*

*услуги, относящиеся к закладным, по которым имеет место неисполнение обязательств, удостоверенных закладной;*

*иные услуги.*

Срок исполнения обязательств по сделке: *Договор вступает в силу с момента его подписания обеими сторонами и действует неопределенное время.*

Стороны и выгодоприобретатели по сделке: *Закрытое акционерное общество «Первый Санкт-Петербургский ипотечный агент» («Общество» или «Эмитент»); ОАО «СПб ЦДЖ» (выгодоприобретатель).*

Размер сделки в денежном выражении:

- *ежемесячное вознаграждение в размере не более 1 750 000 рублей;*
- *ежемесячное возмещение расходов сервисного агента в размере не более 150 000 рублей.*

Размер сделки в процентах от стоимости активов эмитента: *более 50%*

Стоимость активов эмитента на дату окончания отчетного периода (квартала, года), предшествующего совершению сделки (дате заключения договора) и в отношении которого составлена бухгалтерская отчетность в соответствии с законодательством Российской Федерации:

*10 000 RUR x 1*

*Сделка является крупной сделкой*

Сведения об одобрении сделки

Орган управления эмитента, принявший решение об одобрении сделки: *сделка одобрена внеочередным общим собранием акционеров Эмитента*

Дата принятия решения об одобрении сделки: *21.11.2013*

Дата составления протокола собрания (заседания) уполномоченного органа управления эмитента, на котором принято решение об одобрении сделки: *21.11.2013*

Номер протокола собрания (заседания) уполномоченного органа управления эмитента, на котором принято решение об одобрении сделки: *05/01/2013/ МА FSPB*

Дата совершения сделки: *12.12.2013*

Вид и предмет сделки:

*Договор об оказании услуг по резервному обслуживанию закладных № 02/17624-13 от 12.12.2013, заключенный между Закрытым акционерным обществом «Первый Санкт-Петербургский ипотечный агент» (далее - «Общество» или «Эмитент») и ОАО «АИЖК». В соответствии с условиями договора ОАО «АИЖК» обязуется оказать услуги сервисного агента по обслуживанию принадлежащих Эмитенту закладных в случае замены основного сервисного агента.*

Содержание сделки, в том числе гражданские права и обязанности, на установление, изменение или прекращение которых направлена совершенная сделка:

*В соответствии с условиями договора ОАО «АИЖК» обязуется оказать услуги сервисного агента по обслуживанию принадлежащих Эмитенту закладных в случае замены основного сервисного агента, включая:*

*услуги по сбору и перечислению платежей;*

*услуги по обслуживанию закладных;*

*услуги по предоставлению отчетности и информации;*

*услуги, относительно работы с просроченной задолженностью по Закладным;*

*услуги по взаимодействию со Специализированным депозитарием;*

*иные услуги.*

Срок исполнения обязательств по сделке: *Договор вступает в силу с момента его подписания обеими сторонами и действует неопределенное время.*



Стороны и выгодоприобретатели по сделке: *Закрытое акционерное общество «Первый Санкт-Петербургский ипотечный агент» («Общество» или «Эмитент»); ОАО «АИЖК» (выгодоприобретатель).*

Размер сделки в денежном выражении:

- *ежемесячное вознаграждение в размере не более 43 750 рублей;*
- *ежемесячное вознаграждение в размере с момента замены основного сервисного агента не более 2 630 000 рублей;*
- *ежемесячное возмещение расходов сервисного агента в размере не более 150 000 рублей.*

Размер сделки в процентах от стоимости активов эмитента: *более 50%*

Стоимость активов эмитента на дату окончания отчетного периода (квартала, года), предшествующего совершению сделки (дате заключения договора) и в отношении которого составлена бухгалтерская отчетность в соответствии с законодательством Российской Федерации: *3 000 RUR x 1*

*Сделка является крупной сделкой*

Сведения об одобрении сделки

Орган управления эмитента, принявший решение об одобрении сделки: *сделка одобрена внеочередным общим собранием акционеров Эмитента*

Дата принятия решения об одобрении сделки: *21.11.2013*

Дата составления протокола собрания (заседания) уполномоченного органа управления эмитента, на котором принято решение об одобрении сделки: *21.11.2013*

Номер протокола собрания (заседания) уполномоченного органа управления эмитента, на котором принято решение об одобрении сделки: *05/01/2013/ MA FSPB*

Дата совершения сделки: *09.10.2013*

Вид и предмет сделки:

*Договор об оказании услуг в области публичного раскрытия информации с Закрытым акционерным обществом «Интерфакс» № б/н от 09.10.2013, заключенный Закрытым акционерным обществом «Первый Санкт-Петербургский ипотечный агент». В соответствии с условиями договора ЗАО «Интерфакс» обязуется оказать услуги по размещению (1) сообщений о существенных фактах, (2) сообщений о сведениях, которые могут повлиять на стоимость ценных бумаг, (3) иных сообщений в Ленте новостей Интерфакс и в Системе раскрытия информации на рынке ценных бумаг по адресу: <http://www.e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=33787>*

Содержание сделки, в том числе гражданские права и обязанности, на установление, изменение или прекращение которых направлена совершенная сделка:

*В соответствии с условиями договора ЗАО «Интерфакс» обязуется оказать услуги по размещению (1) сообщений о существенных фактах, (2) сообщений о сведениях, которые могут повлиять на стоимость ценных бумаг, (3) иных сообщений в Ленте новостей Интерфакс и в Системе раскрытия информации на рынке ценных бумаг по адресу: <http://www.e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=33787>*

Срок исполнения обязательств по сделке: *Договор вступает в силу с момента его подписания обеими сторонами и действует неопределенное время.*

Стороны и выгодоприобретатели по сделке: *Закрытое акционерное общество «Первый Санкт-Петербургский ипотечный агент» («Общество» или «Эмитент»); ЗАО «Интерфакс» (выгодоприобретатель).*

Размер сделки в денежном выражении: *не более 50 000 рублей.*

Размер сделки в процентах от стоимости активов эмитента: *более 50%*

Стоимость активов эмитента на дату окончания отчетного периода (квартала, года), предшествующего совершению сделки (дате заключения договора) и в отношении которого составлена бухгалтерская отчетность в соответствии с законодательством Российской Федерации: *10 000 RUR x 1*

*Сделка является крупной сделкой*

Сведения об одобрении сделки



Орган управления эмитента, принявший решение об одобрении сделки: *сделка одобрена внеочередным общим собранием акционеров Эмитента*

Дата принятия решения об одобрении сделки: **21.11.2013**

Дата составления протокола собрания (заседания) уполномоченного органа управления эмитента, на котором принято решение об одобрении сделки: **21.11.2013**

Номер протокола собрания (заседания) уполномоченного органа управления эмитента, на котором принято решение об одобрении сделки: **05/01/2013/ МА FSPB**

Дата совершения сделки: **15.11.2013**

Вид и предмет сделки:

*Договор об оказании услуг с Закрытым акционерным обществом «МАСТЕРХОСТ» № 396756 от 15.11.2013, заключенный Закрытым акционерным обществом «Первый Санкт-Петербургский ипотечный агент». В соответствии с условиями договора ЗАО «МАСТЕРХОСТ» обязуется оказать услуги по предоставлению виртуального хостинга необходимого для полноценной работы сайта Общества по адресу: <http://www.e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=33787>.*

Содержание сделки, в том числе гражданские права и обязанности, на установление, изменение или прекращение которых направлена совершенная сделка:

*В соответствии с условиями договора ЗАО «МАСТЕРХОСТ» обязуется оказать услуги по предоставлению виртуального хостинга необходимого для полноценной работы сайта Общества по адресу: <http://www.e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=33787>.*

Срок исполнения обязательств по сделке: *Договор вступает в силу с момента его подписания обеими сторонами и действует неопределенное время.*

Стороны и выгодоприобретатели по сделке: *Закрытое акционерное общество «Первый Санкт-Петербургский ипотечный агент» («Общество» или «Эмитент»); ЗАО «МАСТЕРХОСТ» (выгодоприобретатель).*

Размер сделки в денежном выражении: *не более 50 000 рублей.*

Размер сделки в процентах от стоимости активов эмитента: *более 50%*

Стоимость активов эмитента на дату окончания отчетного периода (квартала, года), предшествующего совершению сделки (дате заключения договора) и в отношении которого составлена бухгалтерская отчетность в соответствии с законодательством Российской Федерации: **3 000 RUR x 1**

*Сделка является крупной сделкой*

Сведения об одобрении сделки

Орган управления эмитента, принявший решение об одобрении сделки: *сделка одобрена внеочередным общим собранием акционеров Эмитента*

Дата принятия решения об одобрении сделки: **21.11.2013**

Дата составления протокола собрания (заседания) уполномоченного органа управления эмитента, на котором принято решение об одобрении сделки: **21.11.2013**

Номер протокола собрания (заседания) уполномоченного органа управления эмитента, на котором принято решение об одобрении сделки: **05/01/2013/ МА FSPB**

Дата совершения сделки: **12.12.2013**

Вид и предмет сделки:

*Договор займа № б/н от 12.12.2013, заключенный между Закрытым акционерным обществом «Первый Санкт-Петербургский ипотечный агент» (далее - «Общество» или «Эмитент») и ОАО «СПб ЦДЖ». В соответствии с условиями договора ОАО «СПб ЦДЖ» предоставляет денежный заем в размере 68 831 630 рублей.*

Содержание сделки, в том числе гражданские права и обязанности, на установление, изменение или прекращение которых направлена совершенная сделка:

*В соответствии с условиями договора ОАО «СПб ЦДЖ» предоставляет денежный заем на сумму 68 831 630 рублей под 8,5% годовых со сроком погашения в более раннюю из дат: (1) дату погашения последней Облигаций, выпущенной Эмитентом.*

Срок исполнения обязательств по сделке: *Договор вступает в силу с даты предоставления займа и действует до погашения займа Эмитентом в полном объеме.*

Стороны и выгодоприобретатели по сделке: *Закрытое акционерное общество «Первый Санкт-Петербургский ипотечный агент» («Общество» или «Эмитент»); ОАО «СПб ЦДЖ» (выгодоприобретатель).*



Размер сделки в денежном выражении: **более 68 831 630 рублей.**

Размер сделки в процентах от стоимости активов эмитента: **более 50%**

Стоимость активов эмитента на дату окончания отчетного периода (квартала, года), предшествующего совершению сделки (дате заключения договора) и в отношении которого составлена бухгалтерская отчетность в соответствии с законодательством Российской Федерации: **3 000 RUR x 1**

**Сделка является крупной сделкой**

Сведения об одобрении сделки

Орган управления эмитента, принявший решение об одобрении сделки: **сделка одобрена внеочередным общим собранием акционеров Эмитента**

Дата принятия решения об одобрении сделки: **10.12.2013**

Дата составления протокола собрания (заседания) уполномоченного органа управления эмитента, на котором принято решение об одобрении сделки: **10.12.2013**

Номер протокола собрания (заседания) уполномоченного органа управления эмитента, на котором принято решение об одобрении сделки: **06/01/2013/ MA FSPB**

Дата совершения сделки: **23.12.2013**

Вид и предмет сделки:

**Договор о допуске ценных бумаг к размещению в Закрытом акционерном обществе «Фондовая биржа ММВБ» (ЗАО «ФБ ММВБ») № 314/13р от 23.12.2013, заключенный между Закрытым акционерным обществом «Первый Санкт-Петербургский ипотечный агент» (далее - «Общество» или «Эмитент») и Закрытым акционерным обществом «Фондовая биржа ММВБ» (далее - «Биржа»). В соответствии с условиями договора Биржа обязуется оказать услуги по допуску неконвертируемых документарных процентных жилищных облигаций с ипотечным покрытием на предъявителя с обязательным централизованным хранением класса «А» (государственный регистрационный номер выпуска и дата государственной регистрации 4-02-80911-Н от 12.12.2013г), (далее также – «Облигации класса «А»», «Облигации») к размещению в ЗАО «ФБ ММВБ», а Эмитент обязуется оплатить услуги по допуску к размещению Облигаций**

Содержание сделки, в том числе гражданские права и обязанности, на установление, изменение или прекращение которых направлена совершенная сделка:

**В соответствии с условиями договора Биржа обязуется осуществить допуск Облигаций к размещению в ЗАО «ФБ ММВБ», включить Облигации в список ценных бумаг, допущенных к торгам в ЗАО «ФБ ММВБ», раскрывать участникам торгов ЗАО «ФБ ММВБ» путем размещения на сайте Биржи ([www.rts.micex.ru](http://www.rts.micex.ru)) в информационно-телекоммуникационной сети Интернет информацию о дате начала размещения Облигаций на Бирже; извещать Эмитента о дате начала размещения Облигаций. Эмитент обязуется соблюдать требования Правил листинга, допуска к размещению и обращению ценных бумаг ЗАО «ФБ ММВБ», предоставлять Бирже информацию об изменении сведений, содержащихся в документах, указанных в Приложении 1 к Договору, а также оплатить услуги Биржи, оказанные в рамках Договора;**

Срок исполнения обязательств по сделке: **Договор вступает в силу с момента его подписания обеими сторонами и действует до момента полного исполнения сторонами обязательств по Договору.**

Стороны и выгодоприобретатели по сделке: **Закрытое акционерное общество «Первый Санкт-Петербургский ипотечный агент» («Общество» или «Эмитент»); Выгодоприобретатель: ЗАО «ФБ ММВБ»**

Размер сделки в денежном выражении: **80 000 RUR x 1**

Размер сделки в процентах от стоимости активов эмитента: **2 666.67**

Стоимость активов эмитента на дату окончания отчетного периода (квартала, года), предшествующего совершению сделки (дате заключения договора) и в отношении которого составлена бухгалтерская отчетность в соответствии с законодательством Российской Федерации: **3 000 RUR x 1**

**Сделка является крупной сделкой**

Сведения об одобрении сделки

Орган управления эмитента, принявший решение об одобрении сделки: **сделка одобрена**



**внеочередным общим собранием акционеров Эмитента**

Дата принятия решения об одобрении сделки: **21.11.2013**

Дата составления протокола собрания (заседания) уполномоченного органа управления эмитента, на котором принято решение об одобрении сделки: **21.11.2013**

Номер протокола собрания (заседания) уполномоченного органа управления эмитента, на котором принято решение об одобрении сделки: **05/01/2013/ MA FSPB**

Дата совершения сделки: **24.12.2013**

Вид и предмет сделки:

**купля-продажа неконвертируемых документарных процентных жилищных облигаций с ипотечным покрытием на предъявителя с обязательным централизованным хранением класса «А» (далее – «Облигации», «Облигации класса «А»)), обязательства по которым исполняются преимущественно перед обязательствами по жилищным облигациям с ипотечным покрытием класса «Б» (далее – «Облигации класса «Б»)), обеспеченным залогом того же ипотечного покрытия, с возможностью досрочного погашения по требованию владельцев Облигаций и по усмотрению Эмитента (государственный регистрационный номер 4-02-80911-Н, от 12 декабря 2013 года). Сделка совершена в ходе размещения Облигаций.**

Содержание сделки, в том числе гражданские права и обязанности, на установление, изменение или прекращение которых направлена совершенная сделка:

**купля-продажа Облигаций, номинальной стоимостью 1 000 (одна тысяча) рублей каждая, при размещении по открытой подписке в количестве 1 878 948 (один миллион восемьсот семьдесят восемь тысяч девятьсот сорок восемь) штук по цене 1 000 (одна тысяча) рублей за одну Облигацию. При приобретении Облигаций их владельцы приобретают права, установленные Решением о выпуске Облигаций и Проспектом Облигаций, утвержденными решением Внеочередного общего собрания от 25.10.2013 г. (Протокол № 04/01/2013/ MA FSPB от 25.10.2013 г.);**

Срок исполнения обязательств по сделке: **24 декабря 2013 года.**

Стороны и выгодоприобретатели по сделке: **Закрытое акционерное общество «Первый Санкт-Петербургский ипотечный агент» и приобретатели Облигаций класса «А»**

Размер сделки в денежном выражении: **1 878 948 000 RUR x 1**

Размер сделки в процентах от стоимости активов эмитента: **62 631 600**

Стоимость активов эмитента на дату окончания отчетного периода (квартала, года), предшествующего совершению сделки (дате заключения договора) и в отношении которого составлена бухгалтерская отчетность в соответствии с законодательством Российской Федерации: **3 000 RUR x 1**

**Сделка является крупной сделкой**

Сведения об одобрении сделки

Орган управления эмитента, принявший решение об одобрении сделки: **Общее собрание акционеров (участников)**

Дата принятия решения об одобрении сделки: **10.12.2013**

Дата составления протокола собрания (заседания) уполномоченного органа управления эмитента, на котором принято решение об одобрении сделки: **10.12.2013**

Номер протокола собрания (заседания) уполномоченного органа управления эмитента, на котором принято решение об одобрении сделки: **06/01/2013/ MA FSPB**

**отсутствуют**

Дата совершения сделки: **24.12.2013**

Вид и предмет сделки:

**купля-продажа неконвертируемых именных бездокументарных процентных жилищных облигаций с ипотечным покрытием класса «Б» (далее – «Облигации», «Облигации класса «Б»)), обязательства по которым исполняются после надлежащего исполнения обязательств Эмитент по жилищным облигациям с ипотечным покрытием класса «А» (далее – «Облигации класса «А»)), обеспеченные залогом того же ипотечного покрытия (государственный регистрационный номер 4-01-80911-Н от 19.11.2013 года). Сделка совершена в ходе размещения Облигаций.**

Содержание сделки, в том числе гражданские права и обязанности, на установление, изменение или прекращение которых направлена совершенная сделка:

**купля-продажа Облигаций, номинальной стоимостью 1 000 (одна тысяча) рублей каждая, при**



*размещении по закрытой подписке в количестве 208 773 (двести восемь тысяч семьсот семьдесят три) штуки по цене 1 000 (одна тысяча) рублей за одну Облигацию. При приобретении Облигаций их владельцы приобретают права, установленные Решением о выпуске Облигаций, утвержденным решением Внеочередного общего собрания от 25.10.2013 г. (Протокол № 04/01/2013/ МА FSPB от 25.10.2013 г.);*

Срок исполнения обязательств по сделке: **24 декабря 2013 года.**

Стороны и выгодоприобретатели по сделке: **Закрытое акционерное общество «Первый Санкт-Петербургский ипотечный агент»**

Размер сделки в денежном выражении: **208 773 000 RUR x 1**

Размер сделки в процентах от стоимости активов эмитента: **6 959**

Стоимость активов эмитента на дату окончания отчетного периода (квартала, года), предшествующего совершению сделки (дате заключения договора) и в отношении которого составлена бухгалтерская отчетность в соответствии с законодательством Российской Федерации: **3 000 RUR x 1**

**Сделка является крупной сделкой**

Сведения об одобрении сделки

Орган управления эмитента, принявший решение об одобрении сделки: **Решение об одобрении сделки принято Внеочередным общим собранием акционеров Эмитент**

Дата принятия решения об одобрении сделки: **10.12.2013**

Дата составления протокола собрания (заседания) уполномоченного органа управления эмитента, на котором принято решение об одобрении сделки: **10.12.2013**

Номер протокола собрания (заседания) уполномоченного органа управления эмитента, на котором принято решение об одобрении сделки: **06/01/2013/ МА FSPB**

Дата совершения сделки: **24.12.2013**

Вид и предмет сделки:

**Предоставление обеспечения в форме залога ипотечного покрытия в обеспечение исполнения Закрытым акционерным обществом «Первый Санкт-Петербургский ипотечный агент» (далее – «Общество», «Эмитент») обязательств по неконвертируемым документарным процентным жилищным облигациям с ипотечным покрытием на предъявителя с обязательным централизованным хранением класса «А» (государственный регистрационный номер 4-02-80911-Н от 12.12.2013 года), (далее – «Облигации класса «А»)) и неконвертируемым именным бездокументарным процентным жилищным облигациям с ипотечным покрытием класса «Б» (государственный регистрационный номер 4-01-80911-Н от 19.11.2013 года) (далее – «Облигации класса «Б»)).**

**Предмет залога:**

**Предметом залога является ипотечное покрытие. Первоначальный состав имущества, входящего в ипотечное покрытие, отражен в реестре ипотечного покрытия по состоянию на 25 декабря 2013 года - дату утверждения Решения о выпуске Облигаций класса «А», Решения о выпуске Облигаций класса «Б» и Проспекта ценных бумаг, подготовленного в отношении Облигаций класса «А». На дату утверждения Решения о выпуске Облигаций класса «А» и Решения о выпуске Облигаций класса «Б» (25 октября 2013 года) ипотечное покрытие перешло в собственность Обществу. При этом состав имущества, входящего в ипотечное покрытие, может изменяться на основании и в порядке, предусмотренном в п. 12.2.3 Решения о выпуске Облигаций класса «А» и п. 12.2.3 Решения о выпуске Облигаций класса «Б».**

**Предмет сделки:**

**Предметом сделки является залог ипотечного покрытия, предоставляемый Обществом как Эмитентом Облигаций в целях обеспечения исполнения обязательств Эмитента по Облигациям класса «А» и Облигациям класса «Б».**

Содержание сделки, в том числе гражданские права и обязанности, на установление, изменение или прекращение которых направлена совершенная сделка:

**Залогом ипотечного покрытия обеспечивается исполнение следующих обязательств Эмитента:**

- 1) обязательства по погашению Облигаций класса «А» в порядке, установленном в Решении о выпуске Облигаций класса «А»**
- 2) обязательства по выплате владельцам Облигаций класса «А» процентного (купонного) дохода по Облигациям класса «А»**



- 3) обязательства по погашению Облигаций класса «Б» в порядке, установленном в Решении о выпуске Облигаций класса «Б»
- 4) обязательства по выплате владельцам Облигаций класса «Б» процентного (купонного) дохода по Облигациям класса «Б»
- 5) иные обязательства Эмитента в соответствии с Решением о выпуске Облигаций класса «А» и Решением о выпуске Облигаций класса «Б».
- Условия и порядок частичного погашения Облигаций класса «А», досрочного погашения Облигаций класса «А» по требованию их владельцев, а также по усмотрению Эмитента отражены в Решении о выпуске Облигаций класса «А».
- Условия и порядок частичного погашения Облигаций класса «Б», досрочного погашения Облигаций класса «Б» по требованию их владельцев, а также по усмотрению Эмитента отражены в Решении о выпуске Облигаций класса «Б».
- Порядок определения дохода, выплачиваемого по каждой Облигации класса «А»:  
Размер процентного (купонного) дохода по Облигациям класса «А» определяется по следующей формуле:
- $$K_i = C_i \times Nom \times (T_i - T_{i-1}) / 365 / 100\%,$$
- где:
- $i$  – порядковый номер купонного периода;
  - $K_i$  – размер процентного (купонного) дохода по купону в расчете на одну Облигацию (в рублях);
  - $Nom$  – номинальная стоимость одной Облигации, а в случае осуществления Эмитентом погашения части номинальной стоимости Облигаций в предыдущих купонных периодах – непогашенная в предыдущих купонных периодах часть номинальной стоимости одной Облигации на установленную для  $i$ -го купонного периода Дату расчета (в рублях);
  - $C_i$  – размер процентной ставки по  $i$ -ому купону (в процентах годовых);
  - $T_{i-1}$  – дата начала  $i$ -ого купонного периода;
  - $T_i$  – дата окончания  $i$ -ого купонного периода
- Во избежание сомнений, разница  $(T_i - T_{i-1})$  исчисляется в количестве календарных дней.
- Величина купонной выплаты в расчете на одну Облигацию выпуска определяется с точностью до одной копейки. Округление производится по правилам математического округления. При этом под правилом математического округления следует понимать метод округления, при котором значение целой копейки (целых копеек) не изменяется, если следующая за округляемой цифра равна от 0 до 4, и изменяется, увеличиваясь на единицу, если следующая цифра равна от 5 до 9.
- Порядок определения дохода, выплачиваемого по каждой Облигации класса «Б»:  
Расчет суммы выплат по каждому из купонов на одну Облигацию класса «Б» производится по следующей формуле:
- $$CB = (?ДСП - RPP) / NB,$$
- где:
- $CB$  – размер процентного (купонного) дохода на одну Облигацию класса «Б»;
  - $?ДСП$  – сумма денежных средств, полученных за Расчетный период, предшествующий соответствующей Дате расчета, и перечисленных на счет Эмитента до соответствующей Даты расчета:
- в счет уплаты процентов по обеспеченным ипотекой обязательствам, входящим в состав ипотечного покрытия Облигаций;
  - в качестве страховых выплат, за исключением страховых выплат, относящихся к основной сумме долга по закладным, не являющимся Дефолтными закладными;
  - в счет возврата (в том числе в результате обращения взыскания) основного долга по обязательствам, удостоверенным закладными, признанными Дефолтными закладными;
  - в качестве покупной цены закладных, признанных Дефолтными закладными;
  - в качестве процентов, начисленных на сумму денежных средств, находящихся на банковских счетах Эмитента, кредитными организациями, в которых открыты такие счета;
  - в качестве средств, поступающих по кредитному договору после даты реализации или приобретения (оставления за собой) предмета ипотеки в соответствии с законодательством Российской Федерации в результате обращения взыскания на предмет ипотеки;
  - в качестве средств, поступающих от реализации имущества, приобретенного (оставленного за собой) Эмитентом в соответствии с законодательством Российской Федерации при обращении на него взыскания;
  - в качестве нераспределенного остатка в результате округления части сумм процентного (купонного) дохода по Облигациям.
  - в качестве сумм, высвободившихся в результате амортизации Резерва специального назначения (как он определен в п. 15 Решения о выпуске Облигаций);
  - в качестве иных поступлений, не относящихся к сумме денежных средств, полученных в счет возврата основной суммы долга по обеспеченным ипотекой обязательствам, входящим в



состав ипотечного покрытия и удостоверенным закладными, не являющимися Дефолтными закладными.

При определении переменной ?ДСП в первую Дату расчета учитываются:

- 1) перечисленные выше денежные средства, в том числе полученные за период до даты утверждения Решения о выпуске Облигаций, находящиеся на счетах Эмитента на установленную для первого купонного периода Дату расчета, и не учитываются денежные средства, направленные на погашение займов, привлеченных Эмитентом для оплаты Открытому акционерному обществу «Санкт-Петербургский центр доступного жилья» покупной цены за закладные, удостоверяющие обеспеченные ипотекой требования, составляющие ипотечное покрытие, в части предназначенной для оплаты покупной цены за закладные, составляющей сумму начисленных, но невыплаченных процентов по закладным на дату передачи закладных в собственность Эмитента и выплаты процентов по указанным займам, а также направленные на формирование Резерва специального назначения в соответствии с п.15 Решения о выпуске Облигаций;
- 2) остаток Фонда первоначальных издержек, как этот термин определен ниже в п.15 Решения о выпуске Облигаций (при наличии такого остатка).

При досрочном погашении Облигаций класса «Б» по требованию их владельцев или по решению Эмитента, а также при полном погашении Облигаций класса «Б» переменная ?ДСП определяется как сумма всех денежных средств, находящихся в распоряжении Эмитента, включая денежные средства, полученные Эмитентом в счет оплаты закладных, входящих в состав ипотечного покрытия.

RPP – сумма денежных средств, включенных в расчет ?ДСП и направленная/направляемая в Расчетном периоде, предшествующем соответствующей Дате расчета, на:

- осуществление выплат, предусмотренных пп. (i) – (xiv) Порядка распределения денежных средств, полученных в счет уплаты процентов по обеспеченным ипотекой требованиям, и иных поступлений, приведенного в п.15 Решения о выпуске Облигаций;
- выплату процентного (купонного) дохода по Облигациям класса «А» и/или погашение номинальной стоимости Облигаций класса «А» в соответствии с требованиями их владельцев о досрочном погашении указанных облигаций.

При полном досрочном погашении Облигаций класса «Б» по требованию их владельцев или по решению Эмитента, а также при полном погашении Облигаций класса «Б» переменная RPP определяется как сумма номинальной стоимости размещенных акций Эмитента и денежных средств, включенных в расчет ?ДСП и направленных/направляемых в Расчетном периоде, на который приходится соответствующая выплата в счет досрочного погашения Облигаций класса «Б», на:

- выплату процентного (купонного) дохода по Облигациям класса «А» и/или погашение номинальной стоимости Облигаций класса «А» и/или погашение номинальной стоимости Облигаций класса «Б»;
- осуществление иных платежей, предусмотренных Решениями о выпуске ипотечных ценных бумаг в отношении Облигаций класса «А» и Облигаций класса «Б», которые осуществляются в приоритетном порядке по отношению к выплате процентного (купонного) дохода по Облигациям класса «Б».

НБ – количество Облигаций класса «Б», находящихся в обращении на Дату расчета.

В случае, если в результате расчета размера процентного (купонного) дохода по Облигациям класса «Б» на основании указанного выше порядка расчетная величина размера процентного (купонного) дохода по Облигациям класса «Б» оказывается меньше 0 (нуля), она считается равной 0 (нулю).

При полном досрочном погашении Облигаций класса «Б» по требованию их владельцев или по решению Эмитента, а также при полном погашении Облигаций класса «Б» в случае если в течение всех купонных периодов, предшествующих текущему купонному периоду, размер процентного (купонного) дохода по Облигациям класса «Б», выплаченного в соответствии с пунктом (xv) Порядка распределения денежных средств, полученных в счет уплаты процентов по обеспеченным ипотекой требованиям, входящим в состав ипотечного покрытия, и иных поступлений, равен 0 (нулю), а в текущем купонном периоде в результате расчета размера процентного (купонного) дохода по Облигациям класса «Б» на основании соответствующего порядка определения размера процентного (купонного) дохода по Облигациям класса «Б» размер процентного (купонного) дохода по Облигациям класса «Б», подлежащий уплате в соответствии с пунктом (xv) Порядка распределения денежных средств, полученных в счет уплаты процентов по обеспеченным ипотекой требованиям либо в соответствии с пунктом (xiv) Порядка распределения денежных средств в случае досрочного погашения Облигаций по усмотрению Эмитента, также равен 0 (нулю), в Дату выплаты, относящуюся к текущему купонному периоду, выплачивается минимальный процентный (купонный) доход по Облигациям класса «Б», в порядке, установленном в п.9.4 Решения о выпуске Облигаций, в



размере 0,001 (одной тысячной) процента годовых от номинальной стоимости Облигаций класса «Б» на Дату начала размещения Облигаций класса «Б», но не менее 1 (одной) копейки. Величина купонной выплаты в расчете на одну Облигацию класса «Б» определяется с точностью до одной копейки (округление производится в сторону уменьшения до ближайшего целого числа).

Размер обязательств, обеспечиваемых залогом Ипотечного покрытия:

Размер обязательств Эмитента, обеспечиваемых залогом Ипотечного покрытия, составляет совокупную номинальную стоимость Облигаций класса «А» и Облигаций класса «Б», совокупный размер по выплате процентного (купонного) дохода по Облигациям класса «А» и Облигациям класса «Б», совокупный размер иных обязательств Эмитента, обеспечиваемых залогом Ипотечного покрытия в соответствии с Решением о выпуске Облигаций класса «А» и Решением о выпуске Облигаций класса «Б».

При этом совокупная номинальная стоимость размещаемых Облигаций класса «А» и Облигаций класса «Б» составляет 2 087 721 000 (два миллиарда восемьдесят семь миллионов семьсот двадцать одна тысяча) рублей.

Совокупный размер обязательств по выплате процентного (купонного) дохода по Облигациям класса «А» и Облигациям класса «Б» определяется с учетом порядка определения размера процентного (купонного) дохода по Облигациям класса «Б», установленного п.9.3 Решения о выпуске Облигаций класса «Б», сумм частичного погашения номинальной стоимости Облигаций класса «А», рассчитываемых в соответствии с п.9.2 Решения о выпуске Облигаций класса «А», непогашенных в предыдущих купонных периодах частях номинальной стоимости Облигаций класса «А» для расчета размера (суммы) обязательств по выплате процентного (купонного) дохода по Облигациям.

В соответствии с п. 2 ст. 13 Федерального закона № 152-ФЗ от 11 ноября 2003 г. «Об ипотечных ценных бумагах» (с изменениями и дополнениями) для обеспечения исполнения обязательств по облигациям с ипотечным покрытием размер ипотечного покрытия таких облигаций в течение всего срока их обращения должен быть не менее их общей непогашенной номинальной стоимости;

Срок исполнения обязательств по сделке: Срок исполнения обязательств, обеспечиваемых залогом Ипотечного покрытия: Срок погашения Облигаций класса «А» и выплат владельцам Облигаций класса «А» процентного (купонного) дохода по Облигациям класса «А». Погашение номинальной стоимости Облигаций класса «А» осуществляется частями 15 (пятнадцатого) числа каждого месяца апреля, июля, октября и января каждого года (каждая из таких дат – "Дата выплаты"), начиная с Даты выплаты, приходящейся на тот месяц из перечисленных выше, который наступит первым после окончания первого Расчетного периода, как он определен ниже в пункте 9.2 Решения о выпуске Облигаций класса «А». Если Дата выплаты приходится на нерабочий праздничный или выходной день – независимо от того, будет ли это государственный выходной день или выходной день для расчетных операций в рублях, – то выплата подлежащей суммы производится в первый рабочий день, следующий за нерабочим праздничным или выходным днем. Владелец Облигации класса «А» не имеет права требовать начисления процентов или какой-либо иной компенсации за такую задержку в платеже. Возможность досрочного погашения Облигаций класса «А» по требованию владельцев Облигаций класса «А» и по усмотрению Эмитента установлена в п.9.5 Решения о выпуске Облигаций класса «А» Облигации класса «А» подлежат полному погашению 15 июля 2041 года. Процентный (купонный) доход по Облигациям класса «А» выплачивается в Даты выплаты, указанные в п.9.2 Решения о выпуске Облигаций класса «А», преимущественно перед исполнением Эмитентом обязательств по выплате процентного (купонного) дохода по Облигациям класса «Б» за соответствующий купонный период. Срок погашения Облигаций класса «Б» и выплаты владельцам Облигаций класса «Б» процентного (купонного) дохода по Облигациям класса «Б». Погашение номинальной стоимости Облигаций класса «Б» осуществляется частями 15 (пятнадцатого) числа каждого месяца апреля, июля, октября и января каждого года (каждая из таких дат – "Дата выплаты"), начиная с Даты выплаты, в которую Облигации класса «А» будут погашены в полном объеме. Если Дата выплаты приходится на нерабочий праздничный или выходной день – независимо от того, будет ли это государственный выходной день или выходной день для расчетных операций в рублях, – то выплата подлежащей суммы производится в первый рабочий день, следующий за нерабочим праздничным или выходным днем. Владелец Облигации класса «Б» не имеет права требовать начисления процентов или какой-либо иной компенсации за такую задержку в платеже. Возможность досрочного погашения Облигаций класса «Б» по требованию владельцев Облигаций и по усмотрению Эмитента установлена в п.9.5 Решения о выпуске Облигаций. Облигации класса «Б» подлежат полному погашению «15» июля 2041 года. Процентный (купонный) доход по Облигациям класса «Б» выплачивается в валюте Российской Федерации в



*Даты выплаты, указанные в п.9.2 Решения о выпуске Облигаций класса «Б», после надлежащего исполнения Эмитентом обязательств по выплате процентного (купонного) дохода по Облигациям класса «А» за соответствующий купонный период.*

Стороны и выгодоприобретатели по сделке: - *Закрытое акционерное общество «Первый Санкт – Петербургский ипотечный агент», ОГРН 1137746447915 («Общество», «Эмитент», «Залогодатель»)- владельцы Облигаций класса «А», а также владельцы Облигаций класса «Б» («Залогодержатели»)* *Выгодоприобретатель: Владельцы Облигаций класса «А» и владельцы Облигаций класса «Б»;*

Размер сделки в денежном выражении: *4 017 858 596, 91 RUR x 1*

Размер сделки в процентах от стоимости активов эмитента: *133 928 619.9*

Стоимость активов эмитента на дату окончания отчетного периода (квартала, года), предшествующего совершению сделки (дате заключения договора) и в отношении которого составлена бухгалтерская отчетность в соответствии с законодательством Российской Федерации: *3 000 RUR x 1*

*Сделка является крупной сделкой*

Сведения об одобрении сделки

Орган управления эмитента, принявший решение об одобрении сделки: *Решение об одобрении сделки принято Внеочередным общим собранием акционеров Эмитент*

Дата принятия решения об одобрении сделки: *21.11.2013*

Дата составления протокола собрания (заседания) уполномоченного органа управления эмитента, на котором принято решение об одобрении сделки: *21.11.2013*

Номер протокола собрания (заседания) уполномоченного органа управления эмитента, на котором принято решение об одобрении сделки: *05/01/2013/ MA FSPB*

*отсутствуют*

Дата совершения сделки: *23.12.2013*

Вид и предмет сделки:

*Договор об оказании услуг по размещению ценных бумаг № 231213ТА/2, заключенный 23 декабря 2013г. между Закрытым акционерным обществом «ВТБ КАПИТАЛ» (далее – «Андеррайтер») и Закрытым акционерным обществом «Первый Санкт-Петербургский ипотечный агент» («Общество» или «Эмитент»).*

*В соответствии с условиями договора об оказании услуг по размещению ценных бумаг (далее – «Договор»), Эмитент поручает, а Андеррайтер принимает на себя обязательство за вознаграждение совершить сделку (совершать сделки) с неконвертируемыми документарными процентными жилищными облигациями с ипотечным покрытием на предъявителя с обязательным централизованным хранением класса «А» (государственный регистрационный номер выпуска 4-02-80911-Н от 12 декабря 2013г.) (далее – «Облигации», «Облигации класса «А»)) при их размещении на организованных торгах в порядке, установленном эмиссионными документами Эмитента, внутренним документам организаций, обеспечивающих информационно-технологический сервис, определяющими условия и порядок допуска ценных бумаг к торгам и действующим законодательством РФ.*

Содержание сделки, в том числе гражданские права и обязанности, на установление, изменение или прекращение которых направлена совершенная сделка:

*С момента подписания Договора Андеррайтер обязуется приступить к исполнению обязанностей по размещению Облигаций, обеспечить выставление заявок на продажу Облигаций, вести учет денежных средств Эмитента, полученных Андеррайтером от размещения Облигаций, отдельно от собственных денежных средств Андеррайтера, уведомлять Эмитента посредством телефонной или факсимильной связи обо всех обстоятельствах, возникающих в ходе исполнения Договора и способных оказать существенное влияние на исполнение Договора, осуществлять иные действия, необходимые для исполнения своих обязательств по Договору. Эмитент обязуется оплатить услуги Андеррайтера, а также содействовать Андеррайтеру в надлежащем исполнении им своих обязательств по Договору;*

Срок исполнения обязательств по сделке: *договор вступает в силу 23 декабря 2013 года и действует до момента выполнения сторонами Договора своих обязательств по нему.*

Стороны и выгодоприобретатели по сделке: *Закрытое акционерное общество «ВТБ КАПИТАЛ», имеющее место нахождения по адресу: Российская Федерация, г. Москва, Пресненская наб., д.*



**12 (ОГРН 1067746393780; ИНН 7703585780) Закрытое акционерное общество «Первый Санкт-Петербургский ипотечный агент», имеющее место нахождения по адресу: Российская Федерация, г. Москва, Большой Саввинский пер. д.10, стр. 2А (ОГРН 1137746447915, ИНН 7704836098) Выгодоприобретатель: Закрытое акционерное общество «ВТБ КАПИТАЛ».**

Размер сделки в денежном выражении: **100 000 RUR x 1**

Размер сделки в процентах от стоимости активов эмитента: **3 333**

Стоимость активов эмитента на дату окончания отчетного периода (квартала, года), предшествующего совершению сделки (дате заключения договора) и в отношении которого составлена бухгалтерская отчетность в соответствии с законодательством Российской Федерации: **3 000 RUR x 1**

**Сделка является крупной сделкой**

Сведения об одобрении сделки

Орган управления эмитента, принявший решение об одобрении сделки: **Решение об одобрении сделки принято Внеочередным общим собранием акционеров Эмитент**

Дата принятия решения об одобрении сделки: **23.12.2013**

Дата составления протокола собрания (заседания) уполномоченного органа управления эмитента, на котором принято решение об одобрении сделки: **23.12.2013**

Номер протокола собрания (заседания) уполномоченного органа управления эмитента, на котором принято решение об одобрении сделки: **05/01/2013/ МА FSPB**

За отчетный квартал

Существенные сделки (группы взаимосвязанных сделок), размер обязательств по каждой из которых составляет 10 и более процентов балансовой стоимости активов эмитента по данным его бухгалтерской отчетности за последний отчетный квартал, предшествующий дате совершения сделки

Дата совершения сделки: **03.02.2014**

Вид и предмет сделки:

**Договор о выполнении функций Маркет-мейкера № 280 от 02.02.2014, заключенный между Закрытым акционерным обществом «Первый Санкт-Петербургский ипотечный агент» (далее - «Общество» или «Эмитент»), ЗАО «ВТБ КАПИТАЛ» и ЗАО «ФБ ММВБ». В соответствии с условиями договора ЗАО «ВТБ КАПИТАЛ» предоставляет услуги по поддержанию цен, спроса, предложения или объема торгов на ценные бумаги путем принятия обязательства по подаче заявок и одновременному поддержанию двухсторонней котировки, заявок на покупку и/или продажу ценных бумаг на условиях, определенных Договором.**

Содержание сделки, в том числе гражданские права и обязанности, на установление, изменение или прекращение которых направлена совершенная сделка:

**В соответствии с условиями договора ЗАО «ВТБ КАПИТАЛ» предоставляет услуги по поддержанию цен, спроса, предложения или объема торгов на ценные бумаги путем принятия обязательства по подаче заявок и одновременному поддержанию двухсторонней котировки, заявок на покупку и/или продажу ценных бумаг на условиях, определенных Договором.**

Срок исполнения обязательств по сделке: **Договор вступает в силу с даты подписания Договора и действует неопределенный срок.**

Стороны и выгодоприобретатели по сделке: **Закрытое акционерное общество «Первый Санкт-Петербургский ипотечный агент» («Общество» или «Эмитент»); ЗАО «ФБ ММВБ», ЗАО «ВТБ КАПИТАЛ» (выгодоприобретатель).**

Размер сделки в денежном выражении: **более 15 000 рублей в квартал.**

Размер сделки в процентах от стоимости активов эмитента: **более 50%**

Стоимость активов эмитента на дату окончания отчетного периода (квартала, года), предшествующего совершению сделки (дате заключения договора) и в отношении которого составлена бухгалтерская отчетность в соответствии с законодательством Российской Федерации: **3 000 RUR x 1**

**Сделка является крупной сделкой**

Сведения об одобрении сделки



Орган управления эмитента, принявший решение об одобрении сделки: **сделка одобрена внеочередным общим собранием акционеров Эмитента**

Дата принятия решения об одобрении сделки: **11.12.2013**

Дата составления протокола собрания (заседания) уполномоченного органа управления эмитента, на котором принято решение об одобрении сделки: **11.12.2013**

Номер протокола собрания (заседания) уполномоченного органа управления эмитента, на котором принято решение об одобрении сделки: **07/01/2013/ MA FSPB**

#### 8.1.6. Сведения о кредитных рейтингах эмитента

*Известных эмитенту кредитных рейтингов нет*

#### 8.2. Сведения о каждой категории (типе) акций эмитента

Категория акций: **обыкновенные**

Номинальная стоимость каждой акции (руб.): **1**

Количество акций, находящихся в обращении (количество акций, которые не являются погашенными или аннулированными): **10 000**

Количество дополнительных акций, которые могут быть размещены или находятся в процессе размещения (количество акций дополнительного выпуска, государственная регистрация которого осуществлена, но в отношении которого не осуществлена государственная регистрация отчета об итогах дополнительного выпуска или не представлено уведомление об итогах дополнительного выпуска в случае, если в соответствии с Федеральным законом «О рынке ценных бумаг» государственная регистрация отчета об итогах дополнительного выпуска акций не осуществляется): **0**

Количество объявленных акций: **0**

Количество акций, поступивших в распоряжение (находящихся на балансе) эмитента: **0**

Количество дополнительных акций, которые могут быть размещены в результате конвертации размещенных ценных бумаг, конвертируемых в акции, или в результате исполнения обязательств по опционам эмитента: **0**

Выпуски акций данной категории (типа):

Дата государственной регистрации	Государственный регистрационный номер выпуска
02.08.2013	1-01-80911-Н

Права, предоставляемые акциями их владельцам:

**В соответствии с пунктами 4.5, 4.6 Устава Эмитента (далее также – «Общество»):**

**«4.5. Каждая обыкновенная акция Общества предоставляет акционеру – ее владельцу одинаковый объем прав.**

**4.6. Акционеры – владельцы обыкновенных акций Общества имеют следующие права:**

- **право на участие в общем собрании акционеров Общества с правом голоса по всем вопросам его компетенции;**
- **право на получение объявленных дивидендов в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации;**
- **право на получение части имущества Общества в случае его ликвидации;**
- **право знакомиться с документами Общества в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации;**
- **иные права, предусмотренные законодательством Российской Федерации и настоящим уставом».**

Иные сведения об акциях, указываемые эмитентом по собственному усмотрению:  
**отсутствуют**

#### 8.3. Сведения о предыдущих выпусках эмиссионных ценных бумаг эмитента, за исключением акций эмитента



### 8.3.1. Сведения о выпусках, все ценные бумаги которых погашены

*Указанных выпусков нет*

### 8.3.2. Сведения о выпусках, ценные бумаги которых не являются погашенными

Вид ценной бумаги: *облигации*

Вид ценной бумаги: *облигации*

Форма ценной бумаги: *документарные на предъявителя*

Серия: *нет*

Иные идентификационные признаки ценных бумаг: *неконвертируемые документарные процентные жилищные облигации с ипотечным покрытием на предъявителя с обязательным централизованным хранением класса «А» (далее по тексту – "Облигации", "Облигации выпуска", "Облигации класса «А»"), обязательства по которым исполняются преимущественно перед обязательствами Эмитента по жилищным облигациям с ипотечным покрытием класса «Б» (далее и выше по тексту – "Облигации класса «Б»"), обеспеченным залогом того же ипотечного покрытия, с возможностью досрочного погашения по требованию владельцев Облигаций и по усмотрению Эмитента.*

Выпуск ценных бумаг не подлежал государственной регистрации: *Нет*

Государственный регистрационный номер выпуска ценных бумаг: *4-02-80911-Н*

Дата государственной регистрации: *12.12.2013*

Орган, осуществивший государственную регистрацию выпуска: *ФСФР России*

Количество ценных бумаг выпуска: *1 878 948*

Объем выпуска ценных бумаг по номинальной стоимости: *1 878 948 000*

Номинал: *1 000*

В соответствии с законодательством Российской Федерации наличие номинальной стоимости у данного вида ценных бумаг не предусмотрено: *Нет*

Состояние ценных бумаг выпуска: *размещение завершено*

Государственная регистрация отчета об итогах выпуска не осуществлена: *Нет*

Дата государственной регистрации отчета об итогах выпуска ценных бумаг: *04.02.2014*

Количество процентных (купонных) периодов, за которые осуществляется выплата доходов (купонов, процентов) по ценным бумагам выпуска: *110*

Срок (дата) погашения ценных бумаг выпуска: *15.07.2041*

Указывается точно: *Да*

Адрес страницы в сети Интернет, на которой опубликован текст решения о выпуске ценных бумаг и проспекта ценных бумаг: *[www.e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=33787](http://www.e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=33787); <http://iapspb.ru>*

Осуществлялись дополнительные выпуски ценных бумаг: *Нет*

### *Неисполненных обязательств по ценным бумагам выпуска нет*

Вид ценной бумаги: *облигации*

Форма ценной бумаги: *именные бездокументарные*

Серия: *нет*

Иные идентификационные признаки ценных бумаг: *неконвертируемые именные бездокументарные процентные жилищные облигации с ипотечным покрытием класса «Б» (далее по тексту – "Облигации", "Облигации выпуска", "Облигации класса «Б»"), обязательства по которым исполняются после надлежащего исполнения обязательств Закрытого акционерного общества "Первый Санкт-Петербургский ипотечный агент" (далее по тексту – "Эмитент") по жилищным облигациям с ипотечным покрытием класса «А» (далее по тексту – "Облигации класса «А»"), обеспеченным залогом того же ипотечного покрытия.*

Выпуск ценных бумаг не подлежал государственной регистрации: *Нет*

Государственный регистрационный номер выпуска ценных бумаг: *4-01-80911-Н*

Дата государственной регистрации: *19.11.2013*

Орган, осуществивший государственную регистрацию выпуска: *ФСФР России*



Количество ценных бумаг выпуска: **208 773**

Объем выпуска ценных бумаг по номинальной стоимости: **208 773 000**

Номинал: **1 000**

В соответствии с законодательством Российской Федерации наличие номинальной стоимости у данного вида ценных бумаг не предусмотрено: **Нет**

Состояние ценных бумаг выпуска: **размещение завершено**

Государственная регистрация отчета об итогах выпуска не осуществлена: **Нет**

Дата государственной регистрации отчета об итогах выпуска ценных бумаг: **04.02.2014**

Количество процентных (купонных) периодов, за которые осуществляется выплата доходов (купонов, процентов) по ценным бумагам выпуска: **110**

Срок (дата) погашения ценных бумаг выпуска: **15.07.2041**

Указывается точно: **Да**

Адрес страницы в сети Интернет, на которой опубликован текст решения о выпуске ценных бумаг и проспекта ценных бумаг: **[www.e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=33787](http://www.e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=33787); <http://iapspb.ru>**

Осуществлялись дополнительные выпуски ценных бумаг: **Нет**

**Неисполненных обязательств по ценным бумагам выпуска нет**

#### **8.4. Сведения о лице (лицах), предоставившем (предоставивших) обеспечение по облигациям эмитента с обеспечением, а также об условиях обеспечения исполнения обязательств по облигациям эмитента с обеспечением**

Государственный регистрационный номер выпуска (идентификационный номер выпуска)	Дата государственной регистрации (дата присвоения идентификационного номера)
4-02-80911-Н	12.12.2013

Лицо, предоставившее банковскую гарантию либо поручительство по облигациям эмитента с обеспечением обязано раскрывать информацию в форме ежеквартального отчета, сообщений о существенных фактах, сводной бухгалтерской (консолидированной финансовой) отчетности: **Да**

Лицо, предоставившее банковскую гарантию либо поручительство по облигациям эмитента с обеспечением, добровольно принимает на себя обязательство раскрывать информацию в форме ежеквартального отчета, сообщений о существенных фактах, сводной бухгалтерской (консолидированной финансовой) отчетности: **Нет**

По лицу, предоставившему банковскую гарантию либо поручительство по облигациям эмитента с обеспечением, в приложении к ежеквартальному отчету дополнительно раскрываются сведения в объеме, предусмотренном разделами I,II,III,IV,V,VI,VII,VIII ежеквартального отчета для эмитента ценных бумаг: **Нет**

Сведения о лице, предоставившем обеспечение

Полное фирменное наименование лица: **Открытое акционерное общество «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию»**

Место нахождения

**117418 Россия, Москва, Новочеремушкинская 69**

ИНН: **7729355614**

ОГРН: **1027700262270**

Вид предоставленного (предоставляемого) обеспечения: **поручительство**

Размер (сумма) предоставленного (предоставляемого) обеспечения: **Размер обязательств по обеспечению исполнения обязательств Эмитента ограничивается Объемом Неисполненных Обязательств («Объем Неисполненных Обязательств» означает сумму неисполненных Эмитентом обязательств по выплате владельцам Облигаций класса «А» номинальной**



*стоимости Облигаций класса «А», в том числе досрочному погашению Облигаций класса «А», и выплате купонного дохода по Облигациям класса «А» на дату предъявления требования владельцами Облигаций класса «А» в случае наступления События Неисполнения Обязательств, как они определены в Решении о выпуске Облигаций класса «А». RUR x 1000*

Обязательства из облигаций, исполнение которых обеспечивается предоставленным (предоставляемым) обеспечением:

- 1. выплата владельцам Облигаций класса «А» номинальной стоимости Облигаций класса «А», в том числе досрочное погашение Облигаций класса «А»;*
- 2. выплата купонного дохода по Облигациям класса «А»*

Адрес страницы в сети Интернет, на которой раскрывается информация о лице, предоставившем (предоставляющем) обеспечение по облигациям: [ahml.ru/](http://ahml.ru/); <http://www.e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=1263>

Иные сведения о лице, предоставившем обеспечение по облигациям эмитента, а также о предоставленном им обеспечении, указываемые эмитентом по собственному усмотрению: *отсутствуют*

#### **8.4.1. Условия обеспечения исполнения обязательств по облигациям с ипотечным покрытием**

*Эмитент разместил два выпуска жилищных облигаций с ипотечным покрытием на предъявителя.*

*а) Сведения о специализированном депозитарии (депозитариях), осуществляющем ведение реестра (реестров) ипотечного покрытия.*

*Учет и хранение имущества, составляющего ипотечное покрытие, а также контроль за распоряжением этим имуществом осуществляются Закрытое акционерное общество ВТБ Специализированный депозитарий (далее также – «Специализированный депозитарий»).*

*Сведения о Специализированном депозитарии:*

*Полное фирменное наименование:*

*Закрытое акционерное общество ВТБ Специализированный депозитарий*

*Сокращенное фирменное наименование:*

*ЗАО ВТБ Специализированный депозитарий*

*Место нахождения:*

*101000, г. Москва, ул. Мясницкая, дом 35*

*Адрес для направления почтовой корреспонденции:*

*101000, г. Москва, ул. Мясницкая, дом 35*

*Номер лицензии на осуществление деятельности специализированного депозитария инвестиционных фондов, паевых инвестиционных фондов и негосударственных пенсионных фондов:*

*№22-000-1-00005*

*Дата выдачи лицензии:*

*25.11.1997 г.*

*Срок действия лицензии:*

*без ограничения срока действия*

*Орган, выдавший лицензию:*

*Федеральная служба по финансовым рынкам*

*Номер лицензии на осуществление депозитарной деятельности на рынке ценных бумаг:*

*№ 177-06595-000100*



*Дата выдачи лицензии:*  
29.04.2003 г.

*Срок действия лицензии:*  
без ограничения срока действия

*Орган, выдавший лицензию:*  
Федеральная служба по финансовым рынкам

*Государственные регистрационные номера выпусков облигаций, обеспеченных залогом ипотечного покрытия (покрытий), реестр которого (которых) ведет специализированный депозитарий:*

*Облигации класса «А»:*  
*Государственный регистрационный номер выпуска: 4-02-80911-Н*  
*Дата государственной регистрации выпуска: 12 декабря 2013 года.*  
*Облигации класса «Б»:*  
*Государственный регистрационный номер выпуска: 4-01-80911-Н*  
*Дата государственной регистрации выпуска: 19 ноября 2013 года.*

*б) Сведения о страховании риска ответственности перед владельцами облигаций с ипотечным покрытием.*

*Для Облигаций класса «А»:*  
*Риск ответственности Эмитента перед владельцами Облигаций не страхуется.*  
*Для Облигаций класса «Б»:*  
*Риск ответственности Эмитента перед владельцами Облигаций не страхуется.*

*в) Сведения о сервисных агентах, уполномоченных получать исполнение от должников, обеспеченные ипотекой требования к которым составляют ипотечное покрытие облигаций. Получение исполнения от должников, обеспеченные ипотекой требования к которым составляют ипотечное покрытие, осуществляется Эмитентом через Сервисного агента.*

*Сервисным агентом Эмитента является Открытое акционерное общество «Санкт-Петербургский центр доступного жилья» (ОАО «СПб ЦДЖ»).*

*Сведения о Сервисном агенте:*  
*Полное фирменное наименование:*  
*Открытое акционерное общество «Санкт-Петербургский центр доступного жилья»*

*Сокращенное фирменное наименование:*  
*ОАО «СПб ЦДЖ»»*

*Место нахождения: Российская Федерация, 190000, Санкт-Петербург, Вознесенский проспект, 3-5*

*ИНН 7838469428*

*ОГРН 1117847632682*

*Функции Сервисного агента:*  
*Сервисный агент действует на основании договора об оказании услуг по обслуживанию закладных, заключенного с Эмитентом (далее – «Договор об оказании услуг по сервисному обслуживанию закладных»).*  
*В функции Сервисного агента входит:*  
*осуществление контроля над правильностью внесения заемщиками платежей по закладным, принадлежащим Эмитенту;*  
*сбор и аккумулирование платежей заемщиков в счет погашения задолженности по закладным, принадлежащим Эмитенту;*  
*перечисление аккумулированных платежей заемщиков по исполняемым ими обязательствам на*



банковские счета Эмитента;  
 осуществление контроля за наличием страхового покрытия и всех необходимых договоров (полисов) страхования, а также сменой выгодоприобретателя по договорам (полисам) страхования в пользу Эмитента;  
 взаимодействие от имени Эмитента с заемщиками по всем вопросам, связанным с исполнением обязательств по закладным и договорам (полисам) страхования;  
 предоставление Эмитенту, Специализированному депозитарию и Расчетному агенту регулярных отчетов;  
 направление заемщикам уведомлений в случаях, предусмотренных Договором;  
 проведение работы по взысканию просроченной задолженности по закладным, принадлежащим Эмитенту.

г) Информация о составе, структуре и размере ипотечного покрытия облигаций с ипотечным покрытием, обязательства по которым не исполнены.

По каждому сформированному Эмитентом ипотечному покрытию, обеспечивающему исполнение обязательств перед владельцами облигаций с ипотечным покрытием, находящихся в обращении, на дату окончания отчетного квартала указывается следующая информация:

1) государственные регистрационные номера выпусков (дополнительных выпусков) облигаций, обеспеченных залогом данного ипотечного покрытия, и даты их государственной регистрации:

Облигации класса «А»:

Государственный регистрационный номер выпуска: 4-02-80911-Н

Дата государственной регистрации выпуска: 12 декабря 2013 года.

Облигации класса «Б»:

Государственный регистрационный номер выпуска: 4-01-80911-Н

Дата государственной регистрации выпуска: 19 ноября 2013 года.

2) размер ипотечного покрытия и его соотношение с размером (суммой) обязательств по облигациям с данным ипотечным покрытием, выраженный в той же валюте, что и валюта, в которой выражены обязательства по облигациям с ипотечным покрытием:

Размер ипотечного покрытия, руб./иностранная валюта	Размер (сумма) обязательств по облигациям с данным ипотечным покрытием, руб./иностранная валюта	Соотношение размера ипотечного покрытия и размера (суммы) обязательств по облигациям с данным ипотечным покрытием, %
3 896 410 399. руб.	2 087 721 000 руб.	191,98

3) сведения о размере и составе ипотечного покрытия:

Наименование показателя	Значение показателя
Суммарный размер остатков сумм основного долга по обеспеченным ипотекой требованиям, составляющим ипотечное покрытие, руб.	1 926 508 090.01
Отношение суммарной величины остатка основного долга по обеспеченным ипотекой требованиям, составляющим ипотечное покрытие, к суммарной рыночной стоимости недвижимого имущества, являющегося предметом ипотеки, обеспечивающей исполнение указанных требований, определенной независимым оценщиком (оценщиками), %	38,76
Средневзвешенный по остатку основного долга размер текущих процентных ставок по обеспеченным ипотекой требованиям, составляющим ипотечное покрытие: по требованиям, выраженным в валюте Российской Федерации, % годовых; по требованиям, выраженным в иностранных валютах (отдельно по	12,21% -



<i>каждой иностранной валюте с указанием такой валюты), % годовых</i>	
<i>Средневзвешенный по остатку основного долга срок, прошедший с даты возникновения обеспеченных ипотекой требований, составляющих ипотечное покрытие, дней</i>	<i>702</i>
<i>Средневзвешенный по остатку основного долга срок, оставшийся до даты исполнения обеспеченных ипотекой требований, составляющих ипотечное покрытие, дней</i>	<i>4 374</i>

Средневзвешенный по остатку основного долга размер текущих процентных ставок рассчитывается как значение, полученное путем суммирования размера текущей процентной ставки по каждому обеспеченному ипотекой требованию, умноженного на остаток основного долга по такому требованию, деленное на суммарный остаток основного долга по всем обеспеченным ипотекой требованиям, составляющим ипотечное покрытие.

Средневзвешенный по остатку основного долга срок, прошедший с даты возникновения обеспеченных ипотекой требований, рассчитывается как значение, полученное путем суммирования произведения количества дней, прошедших с даты заключения договора, из которого возникло каждое обеспеченное ипотекой требование, на остаток основного долга по такому требованию, деленное на суммарный остаток основного долга по всем обеспеченным ипотекой требованиям, составляющим ипотечное покрытие.

Средневзвешенный по остатку основного долга срок, оставшийся до даты исполнения обеспеченных ипотекой требований, рассчитывается как значение, полученное путем суммирования произведения количества дней, оставшихся до даты погашения по каждому обеспеченному ипотекой требованию, на остаток основного долга по такому требованию, деленное на суммарный остаток основного долга по всем обеспеченным ипотекой требованиям, составляющим ипотечное покрытие;

4) сведения о структуре ипотечного покрытия по видам имущества, составляющей ипотечное покрытие:

4.1) структура ипотечного покрытия по видам имущества, составляющего ипотечное покрытие:

<i><b>Вид имущества, составляющего ипотечное покрытие</b></i>	<i><b>Доля вида имущества в общем размере ипотечного покрытия, %</b></i>
Обеспеченные ипотекой требования, всего, в том числе:	<i>100</i>
требования, обеспеченные ипотекой незавершенным строительством недвижимого имущества,	<i>0</i>
из них удостоверенные закладными	<i>0</i>
требования, обеспеченные ипотекой жилых помещений, из них удостоверенные закладными	<i>100</i> <i>100</i>
требования, обеспеченные ипотекой недвижимого имущества, не являющегося жилыми помещениями, из них удостоверенные закладными	<i>0</i>
Ипотечные сертификаты участия	<i>0</i>
Денежные средства всего, в том числе	<i>0</i>
денежные средства в валюте Российской Федерации	<i>0</i>
денежные средства в иностранной валюте	<i>0</i>
Государственные ценные бумаги всего, в том числе:	<i>0</i>
государственные ценные бумаги Российской Федерации	<i>0</i>
государственные ценные бумаги субъектов Российской Федерации	<i>0</i>
Недвижимое имущество	<i>0</i>

4.2) структура составляющих ипотечное покрытие требований, обеспеченных ипотекой жилых помещений:

<i><b>Вид имущества, составляющего ипотечное покрытие</b></i>	<i><b>Доля вида имущества в общем размере ипотечного покрытия, %*</b></i>
Требования, обеспеченные ипотекой жилых помещений, всего в том числе:	<i>100</i>
требования, обеспеченные ипотекой квартир в многоквартирных домах	<i>100</i>
требования, обеспеченные ипотекой жилых домов с прилегающими земельными участками	<i>0</i>



\* доля вида имущества рассчитана как значение, полученное путем деления суммы остатков основного долга по требованиям, обеспеченным данным видом имущества на суммарный остаток основного долга по всем обеспеченным ипотекой требованиям, составляющим ипотечное покрытие.

4.3) структура обеспеченных ипотекой требований, составляющих ипотечное покрытие:

<b>Вид обеспеченных ипотекой требований</b>	<b>Количество обеспеченных ипотекой требований данного вида, штук</b>	<b>Доля обеспеченных ипотекой требований данного вида в совокупном размере обеспеченных ипотекой требований, составляющих ипотечное покрытие, %</b>
Обеспеченные ипотекой требования, составляющие ипотечное покрытие, всего	1 268	100
Требования, обеспеченные ипотекой незавершенного строительством недвижимого имущества в том числе удостоверенные закладными	0	0
Требования, обеспеченные ипотекой жилых помещений в том числе удостоверенные закладными	1 268 1 268	100 100
Требования, обеспеченные ипотекой недвижимого имущества, не являющегося жилыми помещениями в том числе удостоверенные закладными	0	0
Обеспеченные ипотекой требования, составляющие ипотечное покрытие, всего	1 268	100
Обеспеченные ипотекой требования, удостоверенные закладными	1 268	100
Обеспеченные ипотекой требования, не удостоверенные закладными	0	0

5) сведения о структуре обеспеченных ипотекой требований, составляющих ипотечное покрытие, по видам правового основания возникновения у эмитента облигаций с ипотечным покрытием прав на такое имущество:

<b>Вид правового основания возникновения у эмитента прав на обеспеченные ипотекой требования, составляющие ипотечное покрытие</b>	<b>Доля в совокупном размере обеспеченных ипотекой требований, составляющих ипотечное покрытие, приходящаяся на обеспеченные ипотекой требования, права на которые возникли по данному виду правового основания, %</b>
Выдача (предоставление) обеспеченных ипотекой кредитов или займов	0
Внесение в оплату акций (уставного капитала)	0
Приобретение на основании договора (договор об уступке требования, договор о приобретении закладных, иной договор)	100
Приобретение в результате универсального правопреемства	0

6) сведения о структуре обеспеченных ипотекой требований, составляющих ипотечное покрытие, по месту нахождения недвижимого имущества, являющегося предметом ипотеки, с точностью до субъекта Российской Федерации:

<b>Наименование субъекта Российской Федерации</b>	<b>Количество обеспеченных ипотекой требований, штук</b>	<b>Доля в совокупном размере обеспеченных ипотекой требований, составляющих ипотечное покрытие, %</b>
Ленинградская область	153	12,07



**Санкт-Петербург**  
**Всего**

**1 115**  
**1268**

**87,93**  
**100**

7) Информация о наличии просрочек платежей по обеспеченным ипотекой требованиям, составляющим ипотечное покрытие:

<b>Срок просрочки платежа</b>	<b>Количество обеспеченных ипотекой требований, штук</b>	<b>Доля в совокупном размере обеспеченных ипотекой требований, составляющих ипотечное покрытие, %*</b>
До 30 дней	70	6,9
30 - 60 дней	9	0,9
60 - 90 дней	0	0
90 - 180 дней	2	0,1
Свыше 180 дней	3	0,4
В процессе обращения взыскания на предмет ипотеки	0	0

\* доля обеспеченных ипотекой требований с просрочкой платежа рассчитана как значение, полученное путем деления суммы остатков основного долга по обеспеченным ипотекой требованиям с просрочкой платежа каждого срока на суммарный остаток основного долга по всем обеспеченным ипотекой требованиям, составляющим ипотечное покрытие.

**8) Иные сведения о составе, структуре и размере ипотечного покрытия, указываемые эмитентом по своему усмотрению:**

**В случае снижения размера (суммы) обеспеченных ипотекой требований, составляющих ипотечное покрытие, ниже размера совокупной номинальной стоимости Облигаций класса «А» и Облигаций класса «Б» в состав ипотечного покрытия подлежат включению денежные средства в объеме, необходимом для удовлетворения требования к размеру ипотечного покрытия, установленному Федеральным законом № 152-ФЗ от 11 ноября 2003 г. "Об ипотечных ценных бумагах" (с изменениями и дополнениями) и Решением о выпуске ипотечных ценных бумаг.**

## **8.5. Сведения об организациях, осуществляющих учет прав на эмиссионные ценные бумаги эмитента**

Лицо, осуществляющее ведение реестра владельцев именных ценных бумаг эмитента: **эмитент**

**Сведения о депозитарии, осуществляющем обязательное централизованное хранение Облигаций класса «А»:**

**Полное фирменное наименование:**

**Небанковская кредитная организация закрытое акционерное общество «Национальный расчетный депозитарий»**

**Сокращенное фирменное наименование:**

**НКО ЗАО НРД**

**Место нахождения:**

**105066, г. Москва, улица Спартаковская, дом 12**

**ИНН: 7702165310**

**ОГРН: 1027739132563**

**Номер лицензии профессионального участника рынка ценных бумаг на осуществление депозитарной деятельности:**

**№ 177-12042-000100**



*Дата выдачи лицензии:*

*19 февраля 2009 г.*

*Срок действия лицензии:*

*без ограничения срока действия*

*Орган, выдавший лицензию:*

*Федеральная служба по финансовым рынкам Российской Федерации*

*Депозитарий, осуществляющий учет прав на эмиссионные ценные бумаги с обязательным централизованным хранением, обязан оказывать депоненту услуги, связанные с получением доходов по таким ценным бумагам в денежной форме и иных причитающихся владельцам таких ценных бумаг денежных выплат.*

*Владельцы Облигаций и иные лица, осуществляющие в соответствии с федеральными законами права по Облигациям, получают выплаты по Облигациям через депозитарий, осуществляющий учет прав на Облигации, депонентами которого они являются.*

*Депозитарный договор между депозитарием, осуществляющим учет прав на ценные бумаги, и депонентом должен содержать порядок передачи депоненту выплат по Облигациям.*

*Эмитент исполняет обязанность по осуществлению выплат по Облигациям путем перечисления денежных средств НРД, осуществляющему их обязательное централизованное хранение.*

*Указанная обязанность считается исполненной Эмитентом с даты поступления денежных средств на счет НРД.*

*НРД обязан передать выплаты по Облигациям своим депонентам, которые являются номинальными держателями и доверительными управляющими - профессиональными участниками рынка ценных бумаг, не позднее одного рабочего дня после дня их получения, а в случае передачи последней выплаты по ценным бумагам, обязанность по осуществлению которой в установленный срок эмитентом не исполнена или исполнена ненадлежащим образом, не позднее трех рабочих дней после дня их получения. Выплаты по ценным бумагам иным депонентам передаются не позднее пяти рабочих дней после дня их получения.*

*Эмитент несет перед депонентами НРД субсидиарную ответственность за исполнение НРД указанной обязанности. При этом перечисление НРД выплат по ценным бумагам депоненту, который является номинальным держателем, осуществляется на его специальный депозитарный счет или счет депонента - номинального держателя, являющегося кредитной организацией.*

*Депозитарии, осуществляющие учет прав на Облигации, обязаны передать выплаты по ценным бумагам своим депонентам, которые являются номинальными держателями и доверительными управляющими - профессиональными участниками рынка ценных бумаг, не позднее следующего рабочего дня после дня их получения, а иным депонентам не позднее пяти рабочих дней после дня получения соответствующих выплат и не позднее 15 рабочих дней после даты, на которую НРД в соответствии с действующим законодательством раскрыта информация о передаче своим депонентам причитающихся им выплат по Облигациям. При этом перечисление выплат по ценным бумагам депоненту, который является номинальным держателем, осуществляется на его специальный депозитарный счет или счет депонента - номинального держателя, являющегося кредитной организацией.*

*После истечения указанного пятнадцатидневного срока депоненты вправе требовать от Депозитария, с которым у них заключен депозитарный договор, осуществления причитающихся им выплат по Облигациям независимо от получения таких выплат Депозитарием.*

*Требование, касающееся обязанности Депозитария передать выплаты по ценным бумагам своим депонентам не позднее 15 (Пятнадцати) рабочих дней после даты, на которую НРД раскрыта информация о передаче полученных НРД выплат по ценным бумагам своим депонентам, которые являются номинальными держателями и доверительными управляющими - профессиональными участниками рынка ценных бумаг, не применяется к Депозитарию, ставшему депонентом другого Депозитария в соответствии с письменным указанием своего депонента и не получившему от другого Депозитария подлежащие передаче выплаты по ценным бумагам.*

*Передача выплат по ценным бумагам осуществляется депозитарием лицу, являющемуся его депонентом:*

- 1) на конец операционного дня, предшествующего дате, которая определена в соответствии с документом, удостоверяющим права, закрепленные ценными бумагами, и на которую обязанность по осуществлению выплат по ценным бумагам подлежит исполнению;*
- 2) на конец операционного дня, следующего за датой, на которую НРД в соответствии с действующим законодательством раскрыта информация о получении НРД подлежащих*



передаче выплат по ценным бумагам в случае, если обязанность по осуществлению последней выплаты по ценным бумагам в установленный срок эмитентом не исполнена или исполнена ненадлежащим образом.

При этом депозитарий передает своим депонентам выплаты по Облигациям пропорционально количеству Облигаций, которые учитывались на их счетах депо на конец операционного дня, определенного в соответствии с вышеуказанным абзацем.

НРД обязан раскрыть информацию о:

- 1) получении им подлежащих передаче выплат по ценным бумагам;
- 2) передаче полученных им выплат по ценным бумагам своим депонентам, которые являются номинальными держателями и доверительными управляющими - профессиональными участниками рынка ценных бумаг, в том числе размере выплаты, приходящейся на одну ценную бумагу.

В случае изменения действующего законодательства Российской Федерации и/или нормативно - правовых актов после утверждения Решения о выпуске Облигаций, положения (требования, условия), закрепленные Сертификатом и Решением о выпуске Облигаций, порядок учета и перехода прав на Облигации, а также иные условия учета и перехода прав на Облигации будут действовать с учетом изменившихся требований законодательства Российской Федерации и/или нормативных правовых документов уполномоченного государственного органа.

#### **8.6. Сведения о законодательных актах, регулирующих вопросы импорта и экспорта капитала, которые могут повлиять на выплату дивидендов, процентов и других платежей нерезидентам**

Вопросы, связанные с выплатой дивидендов, процентов и других платежей нерезидентам, регулируются в частности следующими нормативными актами:

- Федеральный закон «О валютном регулировании и валютном контроле» № 173-ФЗ от 10 декабря 2003 г. с последующими изменениями и дополнениями;
- Федеральный закон от 26.12.1995 № 208-ФЗ «Об акционерных обществах»;
- Налоговый кодекс Российской Федерации, часть 1, № 146-ФЗ от 31 июля 1998 г. с последующими изменениями и дополнениями;
- Налоговый кодекс Российской Федерации, часть 2, № 117-ФЗ от 05 августа 2000 г., с последующими изменениями и дополнениями;
- Федеральный закон «О рынке ценных бумаг» № 39-ФЗ от 22 апреля 1996 г. с последующими изменениями и дополнениями;
- Федеральный закон «О Центральном Банке Российской Федерации (Банке России)» № 86-ФЗ от 10 июля 2002 г. с последующими изменениями и дополнениями;
- Федеральный закон «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма» от 07 августа 2001 г. № 115-ФЗ, с последующими изменениями и дополнениями;
- Федеральный закон «Об иностранных инвестициях в Российской Федерации» от 9 июля 1999 г. № 160-ФЗ, с последующими изменениями и дополнениями;
- Федеральный закон «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных иностранных вложений» от 25 февраля 1999 г. № 39-ФЗ с последующими изменениями и дополнениями;
- Федеральный закон от 11 ноября 2003 года N 152-ФЗ "Об ипотечных ценных бумагах" с последующими изменениями и дополнениями; а также
- Федеральный закон от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»;
- Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ;
- Гражданский кодекс Российской Федерации (часть третья) от 26.11.2001 № 146-ФЗ;
- Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях (КоАП РФ) от 30.12.2001 № 195-ФЗ;
- международные договоры Российской Федерации по вопросам избежания двойного налогообложения;
- иные нормативные правовые акты Российской Федерации.

#### **8.7. Описание порядка налогообложения доходов по размещенным и размещаемым эмиссионным ценным бумагам эмитента**

В настоящем пункте Ежеквартального отчета представлено общее описание российских последствий по федеральным налогам, возникающим при осуществлении операций с размещаемыми эмиссионными ценными бумагами (Облигации класса «А» и Облигации класса



«Б») и размещенными облигациями с ипотечным покрытием (далее «Облигации»), а также с размещенными обыкновенными акциями (далее «Акции») Эмитента – ипотечного агента, в том числе налоговые последствия, связанные с приобретением Облигаций Эмитента, получением процентного (купонного) дохода по ним, а также их реализацией (иным выбытием), и налоговые последствия, связанные с приобретением Акции, получением дивидендов по ним, а также их реализацией (иным выбытием).

Для целей настоящего пункта термин «Владелец – нерезидент» означает:

физическое лицо, которое фактически находится на территории Российской Федерации менее 183 (ста восьмидесяти трех) календарных дней в течение 12 (двенадцати) следующих подряд месяцев (без учета выездов за пределы Российской Федерации на срок менее 6 (шести) месяцев с целью обучения или лечения) (далее «Владелец – нерезидент (физическое лицо)»), и которое приобретает, владеет и продает Облигации класса «А», Облигации класса «Б» и/или Акции.

В настоящий момент Налоговый кодекс Российской Федерации, как правило, интерпретируется налоговыми органами таким образом, что и день отъезда, и день приезда учитываются при определении общего количества дней нахождения физического лица в России, несмотря на то, что ранее Министерством финансов Российской Федерации и Федеральной Налоговой Службой высказывались иные мнения.

юридическое лицо или организацию, созданное и/или учрежденное в соответствии с законодательством иностранных государств, приобретающее, владеющее и отчуждающее Облигации класса «А», Облигации класса «Б» и/или Акции не через постоянное представительство в России (далее «Владелец – нерезидент (юридическое лицо)»).

Под «Владельцами – резидентами» понимаются физические и юридические лица или организации, не подпадающие под определение «Владелец – нерезидент», приведенное выше (далее «Владелец – резидент (физическое лицо)» и «Владелец – резидент (юридическое лицо)», соответственно). При этом в случае если в соответствии с положениями какого-либо соглашения об избежании двойного налогообложения, заключенного Российской Федерацией с другой страной, Владелец – резидент (физическое лицо) будет в целях применения данного соглашения признан налоговым резидентом этой другой страны, доход, выплачиваемый в пользу такого Владельца – резидента (физического лица) из источников в Российской Федерации, будет облагаться налогом на доходы физических лиц по стандартным ставкам, предусмотренным Налоговым кодексом Российской Федерации для Владельцев – резидентов (физических лиц), признаваемых таковыми на основании критериев, предусмотренных исключительно российским налоговым законодательством (без учета положений применимого соглашения об избежании двойного налогообложения). Владельцы – резиденты (физические лица), которые на основании положений применимого соглашения об избежании двойного налогообложения будут признаваться налоговыми резидентами другой страны в целях применения данного соглашения, будут вправе претендовать на применение соответствующих положений международных соглашений (см. «Процедура получения льгот по соглашениям об избежании двойного налогообложения»).

Определения «Владелец – нерезидент» и «Владелец – резидент» в отношении физических лиц употребляются исходя из их буквального значения, как это следует из формулировок действующего налогового законодательства. На практике данное формальное определение статуса резидента может интерпретироваться по-разному в зависимости от позиции налоговых органов. Формулировки действующих положений соглашений об избежании двойного налогообложения и международная практика позволяют сделать вывод о возможности рассмотрения физического лица в качестве налогового резидента в течение части календарного года. Вместе с тем налоговые органы выражают мнение, что физическое лицо должно признаваться резидентом или нерезидентом в России в отношении всего календарного года; при этом на наличие статуса резидента у физического лица в России в течение конкретного календарного года не должна влиять длительность его пребывания в России в предыдущем или следующем календарном году. Данная неясность может быть разрешена путем внесения изменений в статьи Налогового кодекса Российской Федерации, относящиеся к налогообложению физических лиц, или изменением подхода налоговых органов и/или судов к интерпретации данных положений.

Представленный далее анализ налоговых последствий основан на положениях российского федерального налогового законодательства, действующих на дату подготовки настоящего Ежеквартального отчета. В данные положения могут быть внесены изменения, которые могут иметь обратную силу. В данном разделе не рассматриваются вопросы налогообложения, регулируемые региональным и муниципальным законодательством, а также актами других уровней государственной власти Российской Федерации. Анализ, представленный далее, также не содержит детальных комментариев в отношении возможности и порядка получения освобождения от налогообложения доходов по Облигациям класса «А», Облигациям класса «Б» и/или Акциям в соответствии с соглашениями об избежании двойного налогообложения,



заключенными Российской Федерацией. В данном разделе не рассматриваются налоговые последствия, возникающие в других юрисдикциях в связи с приобретением, владением и реализацией (иным выбытием) Облигаций класса «А», Облигаций класса «Б» и Акций. В настоящем разделе также не рассматриваются налоговые последствия, возникающие для конкретного владельца Облигаций класса «А», Облигаций класса «Б» и/или Акций. Анализ, представленный далее, носит общий характер, и поэтому в данном разделе не рассматриваются какие-либо аспекты российского налогообложения, относящиеся к приобретению, владению и реализации (иному выбытию) Облигаций класса «А», Облигаций класса «Б» и/или Акций их потенциальными владельцами с учетом конкретных обстоятельств.

Потенциальным владельцам Облигаций класса «А», Облигаций класса «Б» и/или Акций рекомендуется проконсультироваться со своими налоговыми консультантами в отношении конкретных налоговых последствий, возникающих в связи с приобретением, владением, реализацией (иным выбытием) Облигаций класса «А», Облигаций класса «Б» и/или Акций, а также получением купонного дохода по Облигациям класса «А», и Облигациям класса «Б» и/или выплате дивидендов по Акциям в свете конкретных обстоятельств, характерных для таких владельцев.

**НАЛОГООБЛОЖЕНИЕ ДОХОДОВ ПО РАЗМЕЩАЕМЫМ ЭМИССИОННЫМ ЦЕННЫМ БУМАГАМ ЭМИТЕНТА – ОБЛИГАЦИЯМ КЛАССА «А», И ОБЛИГАЦИЯМ КЛАССА «Б» (далее в этом пункте - «Облигации»)**

#### **НАЛОГООБЛОЖЕНИЕ ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦ**

*Налогообложение при приобретении Облигаций*

При определенных обстоятельствах приобретение Облигаций Владельцами – резидентами (физическими лицами) или Владельцами – нерезидентами (физическими лицами) может рассматриваться как налогооблагаемое событие в соответствии с положениями Налогового кодекса Российской Федерации. В частности, в случае приобретения Облигаций по цене ниже рыночной стоимости, рассчитанной в соответствии со специальным порядком определения рыночных цен ценных бумаг в целях налогообложения, разница между фактическими расходами на приобретение и рыночной стоимостью, признается материальной выгодой, подлежащей обложению налогом на доходы физических лиц. Налог с дохода, исчисленного в порядке, описанном выше, как правило, должен удерживаться налоговым агентом.

Датой получения дохода в виде материальной выгоды от приобретения ценных бумаг является день приобретения ценных бумаг.

Для ценных бумаг, обращающихся на организованном рынке ценных бумаг РФ, рыночная стоимость определяется с учетом предельной границы колебаний рыночной цены, а именно: в сторону повышения - от рыночной цены, определенной в соответствии с Приказом ФСФР №10-65/пз-н от 9 ноября 2010 г. (далее – «Приказ»), до максимальной цены сделки с ценной бумагой, зарегистрированной биржей в день совершения рассматриваемой сделки, в сторону понижения - от рыночной цены, определенной в соответствии с Приказом, до минимальной цены, зарегистрированной биржей в день совершения рассматриваемой сделки. При отсутствии сделок с соответствующей ценной бумагой в течение торгового дня рыночная цена и предельная граница колебаний рыночной цены определяются за последние 90 торговых дней. В соответствии с Письмом Минфина № 03-04-06/4-304 от 14 ноября 2011 г., в случае невозможности определения рыночной цены (сделки с соответствующей ценной бумагой отсутствуют за последние 90 дней), данная ценная бумага не может быть признана обращающейся на организованном рынке ценных бумаг. Исходя из установленного порядка определения предельной границы колебаний рыночной цены, с учетом приведенных выше разъяснений Минфина, для Облигаций, обращающихся на организованном рынке и приобретенных у российских организаторов торговли на рынке ценных бумаг в режиме открытых торгов, вероятность отклонения цены от рыночного интервала и возникновения налогооблагаемой материальной выгоды отсутствует. В то же время потенциальным владельцам Облигаций рекомендуется проконсультироваться со своими налоговыми консультантами относительно возникновения материальной выгоды с учетом конкретных обстоятельств.

К аналогичным последствиям может привести приобретение Облигаций с дисконтом на вторичном рынке, если цена приобретения Облигаций с учетом дисконта окажется ниже нижней границы колебаний рыночных цен.

Налог с дохода, исчисленного в порядке, описанном выше, в определенных случаях подлежит удержанию налоговым агентом.

В случае если налог на доходы физических лиц не был удержан налоговым агентом, владельцы Облигаций (физические лица) будут должны самостоятельно исчислить и уплатить налог на основании налоговой декларации, поданной в российские налоговые органы.

**Налогообложение Владельцев – резидентов (физических лиц)**

Доходы в виде материальной выгоды Владельцев – резидентов (физических лиц), исчисленные в описанном выше порядке, будут облагаться налогом на доходы физических лиц по ставке 13



(тринадцать) процентов.

**Налогообложение Владельцев – нерезидентов (физических лиц)**

Несмотря на то, что Налоговый кодекс Российской Федерации не содержит каких-либо положений в отношении порядка определения источника получения дохода физического лица в отношении дохода в виде материальной выгоды, существуют определенные основания полагать, что такой доход может быть признан доходом, полученным из источников в Российской Федерации, если Облигации приобретаются «в России». На практике российские налоговые органы могут придерживаться различных подходов к определению источника получения материальной выгоды физическими лицами (включая место заключения сделки по приобретению Облигаций, место нахождения Эмитента или продавца и иные критерии).

Доходы в виде материальной выгоды Владельцев – нерезидентов (физических лиц), исчисленные в описанном выше порядке, будут облагаться налогом на доходы физических лиц по ставке 30 (тридцать) процентов.

Обращаем внимание, что доходы в виде материальной выгоды, как правило, прямо не поименованы в Соглашениях об избежании двойного налогообложения, заключенных Россией, поэтому, как правило, налогообложение таких доходов регулируется статьей «Прочие доходы» соответствующего международного соглашения. Многие международные соглашения содержат формулировку о том, что "прочие доходы" могут облагаться только в том государстве, резидентом которого является получатель дохода и, соответственно, могут быть освобождены от российского налога на доход (см. «Процедура получения льгот по соглашениям об избежании двойного налогообложения»).

**Налогообложение доходов владельцев Облигаций (физических лиц) от реализации Облигаций и процентного (купонного) дохода по Облигациям**

Доходы владельцев Облигаций (физических лиц) от реализации Облигаций, а также в виде процентных (купонных) выплат будут облагаться налогом на доходы физических лиц. При этом сумма такого дохода может быть уменьшена на сумму документально подтвержденных фактически произведенных владельцами Облигаций (физическими лицами) расходов на приобретение, реализацию и хранение Облигаций (включая расходы, возмещаемые профессиональному участнику рынка ценных бумаг, биржевые сборы и прочие расходы, поименованные в пункте 10 статьи 214.1 Налогового Кодекса Российской Федерации), а также на сумму накопленного купонного дохода, уплаченного при приобретении Облигаций.

При получении такого дохода от российского брокера, доверительного управляющего, или любого иного лица, расположенного в России (включая иностранную организацию, осуществляющую деятельность в России через обособленное подразделение, и индивидуального предпринимателя), совершающего операции в пользу этих владельцев Облигаций (физических лиц) в рамках договора доверительного управления, договора на брокерское обслуживание, договора поручения или агентского договора, расчет и уплата суммы налога при выплате доходов владельцам Облигаций (физическим лицам) будет осуществляться таким лицом, признаваемым налоговым агентом. При этом сумма дохода, подлежащая налогообложению, будет определяться как разница между суммой выплачиваемого дохода и документально подтвержденными расходами на приобретение, хранение и реализацию Облигаций при условии, что налоговый агент располагает такой информацией.

Если на этапе приобретения Облигаций у покупателя возник доход в виде материальной выгоды и был уплачен соответствующий налог, сумма материальной выгоды и сумма налога, уплаченного в связи с приобретением Облигаций, также подлежат вычету в составе расходов при реализации Облигаций. При невозможности удержать налог налоговый агент в письменной форме уведомляет налоговый орган по месту своего учета о невозможности удержания и сумме задолженности соответствующего владельца Облигаций (физического лица). В этом случае владельцы Облигаций (физические лица) будут должны исчислить и уплатить налог самостоятельно на основании декларации, поданной ими в российские налоговые органы.

При получении такого дохода от физического лица или организации, не являющейся налоговым агентом, налог будет исчисляться и уплачиваться владельцами Облигаций (физическими лицами) самостоятельно на основании налоговых деклараций, поданных ими в российские налоговые органы.

**Налогообложение Владельцев – резидентов (физических лиц)**

Доходы от реализации Облигаций и доходы в виде процентных (купонных) выплат, полученные Владельцами – резидентами (физическими лицами), будут облагаться налогом на доходы физических лиц по ставке 13 (тринадцать) процентов.

При определенных обстоятельствах в целях расчета налога на доходы физических лиц доходы и убытки, полученные Владельцами – резидентами (физическими лицами) от реализации Облигаций и иных ценных бумаг, обращающихся на организованном рынке ценных бумаг, в течение одного налогового периода, а также процентные (купонные) доходы, выплачиваемые по Облигациям могут быть зачтены друг против друга, что может повлиять на общую сумму



доходов Владельцев – резидентов (физических лиц), подлежащих налогообложению в России в течение данного налогового периода.

В случае превышения суммы понесенных Владельцами – резидентами (физическими лицами) убытков от операций с Облигациями и иными обращающимися на организованном рынке ценными бумагами над суммой полученных ими в течение конкретного налогового периода доходов от операций с Облигациями и иными обращающимися на организованном рынке ценными бумагами, сумма превышения при определенных обстоятельствах может быть перенесена на будущие налоговые периоды и зачтена против доходов, которые будут получены Владельцами – резидентами (физическими лицами) по операциям с Облигациями и иными обращающимися на организованном рынке ценными бумагами в будущих налоговых периодах. При этом не допускается перенос на будущие периоды убытков, полученных по операциям с ценными бумагами, не обращающимися на организованном рынке ценных бумаг.

**Налогообложение Владельцев – нерезидентов (физических лиц)**

Доходы Владельцев-нерезидентов (физических лиц) в виде процентных (купонных) выплат будут подлежать обложению российским налогом на доходы физических лиц, т.к. считаются полученными от российских источников. Ставка налога составляет 30 (тридцать) процентов, однако может быть снижена на основании положений применимых Соглашений об избежании двойного налогообложения (см. «Процедура получения льгот по соглашениям об избежании двойного налогообложения»).

По общему правилу доходы Владельцев – нерезидентов (физических лиц) от реализации Облигаций будут подлежать обложению российским налогом на доходы физических лиц, только если они получены из источников в Российской Федерации.

Действующее российское законодательство не устанавливает порядок определения источника получения дохода, и, в частности, признания Российской Федерации в качестве источника получения доходов в случае реализации ценных бумаг физическими лицами, за исключением того, что реализация ценных бумаг «в России» должна признаваться доходом от источников в Российской Федерации. В связи с тем, что в налоговом законодательстве также не содержится дополнительного указания в отношении того, как следует интерпретировать понятие «реализация в России», российские налоговые органы могут достаточно широко интерпретировать его на практике и применять различные критерии в целях определения того, какие операции осуществляются вне России и в России (включая место заключения сделки по реализации Облигаций, место нахождения Эмитента или продавца и иные критерии). В этой связи существует риск того, что доход от реализации Облигаций, будет признан доходом от источников в Российской Федерации. В этом случае доходы Владельцев – нерезидентов (физических лиц) от реализации (включая обмен) Облигаций, будут облагаться налогом на доходы физических лиц в России по ставке 30 (тридцать) процентов. Согласно разъяснениям Министерства финансов РФ при реализации облигаций физическими лицами, не являющимися налоговыми резидентами Российской Федерации, полученный доход от реализации облигаций относится к доходам от источников в Российской Федерации, если облигации реализованы российской организации или физическому лицу, являющемуся налоговым резидентом Российской Федерации, или иностранной организации, осуществляющей свою деятельность в Российской Федерации через постоянное представительство, при условии, что такое постоянное представительство этой иностранной организации в Российской Федерации непосредственно заключает договор купли-продажи облигаций в качестве представителя стороны договора, либо через профессионального участника рынка ценных бумаг, имеющего лицензию на осуществление соответствующей деятельности в Российской Федерации, либо, если местом заключения договора является Российская Федерация.

При определенных обстоятельствах в целях расчета налога на доходы физических лиц доходы и убытки, полученные Владельцами – нерезидентами (физическими лицами) от операций с Облигациями и иными ценными бумагами, обращающимися на организованном рынке ценных бумаг, в течение одного налогового периода, а также процентный доход по Облигациям могут быть суммированы, что может повлиять на общую сумму доходов Владельцев – нерезидентов (физических лиц), подлежащих налогообложению в России в течение данного налогового периода. Доходы от реализации Облигаций могут быть освобождены от российского налогообложения на основании положений применимых соглашений об избежании двойного налогообложения между Российской Федерацией и странами налогового резидентства Владельцев – нерезидентов (физических лиц) (см. «Процедура получения льгот по соглашениям об избежании двойного налогообложения»).

**Налогообложение доходов от погашения (включая частичное погашение) Облигаций**

Согласно Налоговому кодексу Российской Федерации, суммы погашаемой номинальной стоимости (включая частичное погашение) Облигаций должны признаваться доходом владельцев Облигаций (физических лиц).

Доходы, получаемые владельцами Облигаций (физическими лицами) при погашении номинальной



стоимости Облигаций, могут быть уменьшены на суммы расходов, связанных с их приобретением (включая стоимость приобретения Облигаций и прочие расходы, связанные с приобретением и владением данными Облигациями). Таким образом, у владельцев Облигаций (физических лиц) может возникать некоторый доход от погашения Облигаций в случае, если они были приобретены с дисконтом (на вторичном рынке) (в отношении порядка налогообложения дисконта см. «Налогообложение доходов в виде дисконта, полученных при приобретении Облигаций на вторичном рынке»).

Согласно положениям Налогового кодекса Российской Федерации налог на доходы физических лиц должен рассчитываться и удерживаться при каждом случае частичного погашения номинальной стоимости Облигаций. Доход, подлежащий обложению налогом на доходы физических лиц, будет рассчитываться как разница между погашаемой частью номинальной стоимости Облигаций и расходами на приобретение Облигаций в доле, пропорциональной погашаемой части их номинальной стоимости. При этом налоговым законодательством напрямую не предусматривается возможность отнесения на расходы в периоде получения сумм частичного погашения номинальной стоимости Облигаций прочих расходов, связанных с приобретением и владением данными Облигациями.

При осуществлении операций с Облигациями через российского брокера, доверительного управляющего, депозитария, осуществляющего выплату (перечисление) дохода в денежной форме по эмиссионным ценным бумагам с обязательным централизованным хранением, регистрация выпуска которых осуществлена после 1 января 2012 года, или иное лицо (включая иностранную организацию, осуществляющую деятельность на территории Российской Федерации через обособленное подразделение и индивидуального предпринимателя), совершающее операции в пользу владельцев Облигаций (физических лиц) на основании договора доверительного управления, договора на брокерское обслуживание, договора поручения или агентского договора, данное лицо будет признаваться налоговым агентом и будет обязано рассчитать и удержать налог в отношении доходов, выплачиваемых владельцам Облигаций (физическим лицам) в связи с погашением (частичным погашением) номинальной стоимости Облигаций. С учетом того, что хранение и учет прав на Облигации, а также осуществление выплат по Облигациям Владельцам – резидентам осуществляются депозитарием, Эмитент Облигаций не признается налоговым агентом при погашении (включая частичное погашение) или продаже Облигаций.

В случае если налог на доходы физических лиц не был удержан налоговым агентом, владельцы Облигаций (физические лица) будут должны уплатить налог самостоятельно на основании поданной в российские налоговые органы декларации.

Потенциальным владельцам Облигаций рекомендуется проконсультироваться со своими налоговыми консультантами относительно особенностей налогообложения доходов при погашении (в том числе частичном погашении) Облигаций.

**Налогообложение Владельцев – резидентов (физических лиц)**

Доходы Владельцев – резидентов (физических лиц) от погашения номинальной стоимости Облигаций (включая случаи частичного погашения), уменьшенные на соответствующие суммы расходов (как описано выше), будут облагаться налогом на доходы физических лиц по ставке 13 (тринадцать) процентов.

**Налогообложение Владельцев – нерезидентов (физических лиц)**

Доходы Владельцев – нерезидентов (физических лиц) от погашения номинальной стоимости Облигаций (включая случаи частичного погашения), уменьшенные на соответствующие суммы расходов (как описано выше), если признаются доходом из российского источника, будут облагаться налогом на доходы физических лиц по ставке 30 (тридцать) процентов.

Доходы Владельцев – нерезидентов (физических лиц) от погашения номинальной стоимости Облигаций (включая случаи частичного погашения) могут быть освобождены от российского налогообложения на основании положений применимых соглашений об избежании двойного налогообложения между Российской Федерацией и странами налогового резидентства Владельцев – нерезидентов (физических лиц) (см. раздел «Процедура получения льгот по соглашениям об избежании двойного налогообложения»).

**Налогообложение доходов в виде дисконта, полученного при приобретении Облигаций на вторичном рынке.**

По общему правилу доход, образованный в связи с приобретением Облигаций с дисконтом, будет подлежать обложению налогом на доходы физических лиц.

Порядок удержания и уплаты налога на доходы физических лиц в отношении сумм доходов в виде дисконта, полученных владельцами Облигаций (физическими лицами), будет аналогичен порядку, описанному выше в отношении удержания и уплаты налога на доходы физических лиц при осуществлении операций по реализации Облигаций и в отношении процентного (купонного) дохода.

**НАЛОГООБЛОЖЕНИЕ ЮРИДИЧЕСКИХ ЛИЦ**

**Налогообложение при приобретении Облигаций**



*Приобретение Облигаций Владельцами – резидентами (юридическими лицами) и Владельцами – нерезидентами (юридическими лицами) не приводит к возникновению каких-либо налоговых последствий в России.*

*Налогообложение процентного (купонного) дохода по Облигациям*

*Налогообложение Владельцев – резидентов (юридических лиц)*

*Купонный доход по Облигациям, получаемый Владельцами – резидентами (юридическими лицами), будет подлежать обложению налогом на прибыль организаций по ставке 15 (пятнадцать) процентов. При этом налог будет уплачиваться Владельцами – резидентами (юридическими лицами) самостоятельно на основании подаваемых ими в российские налоговые органы налоговых деклараций.*

*Процентный (купонный) доход по Облигациям будет включаться в расчет налогооблагаемой базы по налогу на прибыль организаций на более раннюю из следующих дат: на конец месяца соответствующего отчетного периода, на дату реализации (погашения или выбытия), либо на дату, установленную Решениями о выпуске Облигаций класса «А», Облигаций класса «Б» в отношении выплаты процентного (купонного) дохода Эмитентом Облигаций.*

*Налогообложение Владельцев – нерезидентов (юридических лиц)*

*Процентный (купонный) доход, выплачиваемый Владельцам – нерезидентам (юридическим лицам), будет признаваться доходом из российских источников и, соответственно, будет подлежать обложению российским налогом на доходы у источника выплаты.*

*При этом существует некоторая неопределенность в отношении ставки налога у источника, подлежащей применению при выплате процентного (купонного) дохода по Облигациям. В соответствии с подпунктом 1 пункта 2 статьи 284 Налогового Кодекса Российской Федерации доходы иностранных организаций облагаются по ставке 20 (двадцать) процентов, за исключением случаев указанных в пунктах 3 и 4 статьи 284 Налогового Кодекса Российской Федерации с учетом положений статьи 310 Налогового Кодекса Российской Федерации.*

*Согласно пункту 4 статьи 284 Налогового кодекса Российской Федерации доходы в виде процентов по облигациям с ипотечным покрытием подлежат обложению налогом на прибыль по специальной ставке 15 (пятнадцать) процентов.*

*Вместе с тем, абзацем 4 пункта 1 статьи 310 Налогового кодекса Российской Федерации, налог в отношении процентного дохода, выплачиваемого иностранным юридическим лицам в отношении долговых обязательств российских организаций, за исключением процентного дохода по государственному и муниципальным эмиссионным ценным бумагам, облагается по ставке предусмотренной подпунктом 1 пункта 2 статьи 284 Налогового Кодекса Российской Федерации, а именно по ставке 20 (двадцать) процентов.*

*Таким образом, исходя из системного анализа норм налогового законодательства, представляется, что существуют основания применять к процентным (купонным) доходам по Облигациям ставку 20 (двадцать) процентов. Применимая ставка налога у источника может быть снижена (в ряде случаев вплоть до 0 (нуля) процентов) на основании положений применимых соглашений об избежании двойного налогообложения, заключенных между Российской Федерацией и странами налогового резидентства Владельцев – нерезидентов (юридических лиц) (см. «Процедура получения освобождения по соглашениям об избежании двойного налогообложения»).*

*Потенциальным владельцам Облигаций рекомендуется проконсультироваться со своими налоговыми консультантами относительно ставки и особенностей налогообложения процентного (купонного) дохода по Облигациям, а также применения положений соответствующих соглашений об избежании двойного налогообложения.*

*Налогообложение доходов от реализации (погашения или иного выбытия) Облигаций*

*Налогообложение Владельцев – резидентов (юридических лиц)*

*Доходы Владельцев – резидентов (юридических лиц) от реализации (погашения или иного выбытия) Облигаций будут подлежать обложению налогом на прибыль организаций по ставке 20 (двадцать) процентов.*

*Налогооблагаемая база по операциям реализации (погашения или иного выбытия) Облигаций будет определяться как разница между ценой реализации (погашения или иного выбытия) Облигаций, и ценой приобретения Облигаций (включая расходы на приобретение и затраты на реализацию).*

*Купонный доход по Облигациям, получаемый Владельцами – резидентами (юридическими лицами), подлежит обложению налогом на прибыль по ставке 15 (пятнадцать) процентов. В этой связи, на основании пункта 2 статьи 274 Налогового кодекса Российской Федерации налоговая база по купонному доходу по Облигациям (включая купонный доход, полученный при реализации) будет определяться отдельно от налоговой базы, облагаемой по ставке 20 (двадцать) процентов.*

*Таким образом, в доход Владельцев – резидентов (юридических лиц) от реализации (погашения или иного выбытия) Облигаций не будут включаться суммы процентного (купонного) дохода.*



*Цены приобретения и реализации Облигаций (при условии соблюдения критериев отнесения их к категории ценных бумаг, обращающихся на организованном рынке ценных бумаг для целей налогообложения) должны находиться в интервале между минимальной и максимальной ценами сделок с Облига*

## **8.8. Сведения об объявленных (начисленных) и о выплаченных дивидендах по акциям эмитента, а также о доходах по облигациям эмитента**

### **8.8.1. Сведения об объявленных и выплаченных дивидендах по акциям эмитента**

*В течение указанного периода решений о выплате дивидендов эмитентом не принималось*

### **8.8.2. Сведения о начисленных и выплаченных доходах по облигациям эмитента**

Вид ценной бумаги: *облигации*

Форма ценной бумаги: *документарные на предъявителя*

Серия: *нет*

*неконвертируемые документарные процентные жилищные облигации с ипотечным покрытием на предъявителя с обязательным централизованным хранением класса «А» (далее по тексту – "Облигации выпуска", "Облигации класса «А»"), обязательства по которым исполняются преимущественно перед обязательствами Эмитента по жилищным облигациям с ипотечным покрытием класса «Б» (далее и выше по тексту – "Облигации класса «Б»"), обеспеченным залогом того же ипотечного покрытия, с возможностью досрочного погашения по требованию владельцев Облигаций и по усмотрению Эмитента.*

Государственный регистрационный номер выпуска: *4-02-80911-Н*

Дата государственной регистрации выпуска: *12.12.2013*

Орган, осуществивший государственную регистрацию выпуска: *ФСФР России*

Дата государственной регистрации отчета об итогах выпуска: *04.02.2014*

Орган, осуществивший государственную регистрацию отчета об итогах выпуска:

Количество облигаций выпуска: *1 878 948*

Номинальная стоимость каждой облигации выпуска, руб.: *1 000*

Объем выпуска по номинальной стоимости: *1 878 948 000*

Основные сведения о доходах по облигациям выпуска:

*Вид дохода по облигациям выпуска: процентный (купонный) доход по первому купону*

*Размер дохода, подлежавшего выплате по облигациям выпуска, в денежном выражении:*

*- в расчете на одну облигацию: 26,08 рублей*

*- в совокупности по всем облигациям выпуска: 49 002 963,84 рублей*

*Срок, отведенный для выплаты доходов по облигациям выпуска: 15 апреля 2014 года*

*Форма и иные условия выплаты дохода по облигациям выпуска: выплата процентного (купонного) дохода по Облигациям производится денежными средствами в валюте Российской Федерации в безналичном порядке в пользу владельцев и/или номинальных держателей Облигаций.*

*Период, за который выплачивались доходы по облигациям выпуска: с 24 декабря 2013 г. по 15 апреля 2014 г..*

*Общий размер доходов, выплаченных по всем облигациям выпуска, за период с 24 декабря 2013 г. по 15 апреля 2014 г.: 49 002 963,84 рублей.*

*Вид дохода по облигациям выпуска: частичное погашение номинальной стоимости облигаций выпуска*

*Размер дохода, подлежавшего выплате по облигациям выпуска, в денежном выражении:*

*- в расчете на одну облигацию: 75,15 рублей*

*- в совокупности по всем облигациям выпуска: 141 202 942,20 рублей*

*Срок, отведенный для выплаты доходов по облигациям выпуска: 15 апреля 2014 года*

*Форма и иные условия выплаты дохода по облигациям выпуска: выплата процентного (купонного) дохода по Облигациям производится денежными средствами в валюте Российской Федерации в безналичном порядке в пользу владельцев и/или номинальных держателей Облигаций.*

*Период, за который выплачивались доходы по облигациям выпуска: с 24 декабря 2013 г. по 15 апреля 2014 г.*

*Общий размер доходов, выплаченных по всем облигациям выпуска, за период с 24 декабря 2013 г. по*



## 8.9. Иные сведения

*Порядок распределения денежных средств, полученных в счет уплаты процентов по обеспеченным ипотекой требованиям, входящим в состав ипотечного покрытия:*

*Все поступления, входящие в ?ДСП, как они определены в п. 12.2.5 Решения о выпуске Облигаций класса «А» и п. 12.2.5 Решения о выпуске Облигаций класса «Б», подлежат распределению в следующей очередности:*

*(i) уплата налогов и сборов, подлежащих уплате Эмитентом, если срок уплаты таких налогов или сборов наступил или наступит до следующей Даты выплаты, без установления приоритетов между такими налогами и сборами;*

*(ii) осуществление следующих платежей в пользу третьих лиц без установления приоритетов между такими платежами:*

*(a) выплаты по возмещению документально подтвержденных расходов Поручителя, связанных с рассмотрением Поручителем предъявленных к нему требований владельцев и (или) номинальных держателей Облигаций класса «А» и исполнением Поручителем за Эмитента обязательств по Облигациям класса «А» в случае, не влекущем переход к Поручителю права на Облигации класса «А» в соответствии с условиями поручительства, предусмотренными в п. 12.2.9 Решения о выпуске Облигаций и указанными в пункте 9.1.2 Проспекта ценных бумаг;*

*(b) платежей, подлежащих уплате Эмитентом в соответствии с применимым законодательством (иные, нежели указанных в пункте (i) выше), включая неустойки, судебные издержки и проценты, в случае неисполнения Эмитентом обязательств по Облигациям класса «А» и Облигациям класса «Б»;*

*(c) государственных пошлин, связанных с закладными или государственной регистрацией Эмитента в качестве законного владельца закладных;*

*(d) вознаграждений и стандартных платежей в пользу кредитных организаций, в которых открыты счета Эмитента;*

*(e) выплата вознаграждения Поручителю за предоставленное поручительство в соответствии с договором о предоставлении поручительства;*

*(f) платежей, подлежащих уплате в связи с организацией обращения взыскания на предмет ипотеки по закладным;*

*(g) оплата первоначальных расходов, связанных с подготовкой выпуска и размещением Облигаций, не оплаченных Эмитентом до первой Даты расчета из средств Фонда первоначальных издержек;*

*(iii) пропорциональные выплаты сумм, причитающихся по следующим обязательствам:*

*(a) управляющей организации в соответствии с договором о передаче полномочий единоличного исполнительного органа; и*

*(b) бухгалтерской организации в соответствии с договором об оказании услуг по ведению бухгалтерского и налогового учета;*

*(iv) пропорциональные выплаты сумм, причитающихся по следующим обязательствам:*

*(a) Расчетному агенту в соответствии с договором об оказании услуг расчетного агента;*

*(b) платежному агенту в соответствии с договором об оказании услуг платежного агента (в случае его назначения);*

*(c) андеррайтеру в соответствии с договором об оказании услуг андеррайтера;*

*(d) выплаты НРД в соответствии с договором эмиссионного счета и договором об обмене электронными документами;*

*(e) Специализированному депозитарию в соответствии с договором на оказание услуг специализированного депозитария ипотечного покрытия;*

*(f) регистратору в соответствии с договором об оказании услуг по ведению реестра владельцев именных ценных бумаг;*

*(g) Резервному сервисному агенту в соответствии с договором об оказании услуг резервного сервисного агента;*

*(h) Аудитору в соответствии с договором об оказании аудиторских услуг;*

*(i) выплаты фондовой бирже, связанные с допуском к торгам или листингом Облигаций какой-либо фондовой биржей;*

*(j) выплаты, связанные с осуществлением раскрытия информации в соответствии с действующим законодательством РФ о раскрытии информации на рынке ценных бумаг.*

*(v) выплата сумм, причитающихся Сервисному агенту в соответствии с договором об оказании услуг сервисного агента;*

*(vi) выплата процентного (купонного) дохода по Облигациям класса «А» пропорционально всем*



владельцам Облигаций класса «А»;

(vii) направление денежных средств на погашение (частичное погашение) Облигаций класса «А» (в соответствии с порядком, установленным п.9.2 Решения о выпуске Облигаций) в размере суммы, определенной Расчетным агентом по следующей формуле:

$$ARAA = ?ОДДЗ + ?SOA + ?PAAi-I - ?RAAi-I - BPO,$$

где:

*ARAA* – размер (сумма) денежных средств, направляемых на погашение (частичное погашение) Облигаций;

*?ОДДЗ* – сумма остатков основного долга по обеспеченным ипотекой требованиям (в том числе удостоверенным закладными), входящим и/или входившим в состав ипотечного покрытия Облигаций, признанным Дефолтными закладными, определенных по состоянию на дату признания таких закладных Дефолтными закладными;

*?SOA* – сумма, причитающаяся Эмитенту по обеспеченным ипотекой требованиям, входящим в состав ипотечного покрытия, но не полученная Эмитентом в силу зачета указанной суммы по основаниям, установленным статьей 412 Гражданского кодекса Российской Федерации;

*?PAAi-I* – сумма, полученная Эмитентом в течение предыдущих Расчетных периодов в счет возврата основного долга по обеспеченным ипотекой требованиям, удостоверенным закладными, не являющимися дефолтными закладными (в том числе страховых выплат, и выплат за счет средств материнского капитала, относящихся к основной сумме долга по таким закладным), и использованная на:

- оплату расходов Эмитента, предусмотренных в п. 12.2.8.2. Решения о выпуске Облигаций и пп. (i) – (v) Порядка распределения денежных средств, полученных в счет уплаты процентов по обеспеченным ипотекой требованиям, входящим в состав ипотечного покрытия, и иных поступлений, приведенного в п.15 Решения о выпуске Облигаций; и/или

- выплату процентного (купонного) дохода по Облигациям класса «А» в порядке, предусмотренном п.15 Решения о выпуске Облигаций,

*?RAAi-I* – сумма, включенная в ?ДСП в течение предыдущих Расчетных периодов и использованная на погашение (частичное погашение) Облигаций класса «А» и/или Облигаций класса «Б»;

*BPO* – сумма непогашенной номинальной стоимости Облигаций класса «Б» на Дату расчета;

в случае если  $ARAA < 0$ , то для целей расчета данного показателя он признается равным 0;

(viii) направление денежных средств на погашение (частичное погашение) Облигаций класса «А» (в соответствии с порядком, установленным п.9.2 Решения о выпуске Облигаций) и/или погашение (частичное погашение) Облигаций класса «Б» (после полного погашения Облигаций класса «А») в размере суммы, определенной Расчетным агентом по следующей формуле:

$$BRAA = ?ОДДЗ + ?SOA + ?PAAi-I - ?RAAi-I - ARAA$$

где:

*BRAA* – размер (сумма) денежных средств, направляемых на погашение (частичное погашение) Облигаций класса «А» и/или погашение (частичное погашение) Облигаций класса «Б» (после полного погашения Облигаций);

В случае если  $BRAA < 0$ , то для целей расчета данного показателя он признается равным 0;

(ix) внесение денежных средств в Резерв специального назначения, Резерв на юридические расходы и Резерв на непредвиденные расходы Эмитента в размере, необходимом для пополнения указанных резервов до Полного размера, установленного в п.15 Решения о выпуске Облигаций.

При этом пополнение резервов осуществляется в следующем порядке:

1) Резерв на непредвиденные расходы;

2) Резерв на юридические расходы;

3) Резерв специального назначения;

(x) выплата процентов, исключительной неустойки и основного долга, подлежащих уплате по займу, предоставленному Открытым акционерным обществом «Санкт-Петербургский центр доступного жилья» Эмитенту для целей оплаты закладных в соответствии с договором купли-продажи закладных;

(xi) выплата процентов, исключительной неустойки по займу, предоставленному Открытым акционерным обществом «Санкт-Петербургский центр доступного жилья» Эмитенту для формирования Фонда первоначальных издержек;

(xii) выплата основного долга по займу, предоставленному Открытым акционерным обществом «Санкт-Петербургский центр доступного жилья» Эмитенту для формирования Фонда первоначальных издержек;

(xiii) выплата процентов и исключительной неустойки по займу, предоставленному Открытым акционерным обществом «Санкт-Петербургский центр доступного жилья» Эмитенту для осуществления им деятельности, предусмотренной Законом об ипотечных ценных бумагах и уставом Эмитента;

(xiv) погашение (в том числе досрочное погашение) по займу, предоставленному Открытым



акционерным обществом «Санкт-Петербургский центр доступного жилья» Эмитенту для осуществления им деятельности, предусмотренной Законом об ипотечных ценных бумагах и уставом Эмитента;

(хv) выплата процентного (купонного) дохода по Облигациям класса «Б» пропорционально всем владельцам Облигаций класса «Б».

*Порядок распределения денежных средств после обращения взыскания на ипотечное покрытие*  
В случае обращения взыскания на ипотечное покрытие все денежные средства, находящиеся в распоряжении Эмитента на его счетах, включая денежные средства, полученные от обращения взыскания на ипотечное покрытие, распределяются в порядке, установленном Федеральным законом № 152-ФЗ от 11 ноября 2003 г. "Об ипотечных ценных бумагах" (с изменениями и дополнениями).

*Порядок распределения денежных средств в случае досрочного погашения Облигаций по усмотрению Эмитента*

В случае досрочного погашения Облигаций по усмотрению Эмитента в соответствии с п. 9.5 Решения о выпуске Облигаций все денежные средства Эмитента, находящиеся на его счетах в дату перевода денежных средств для осуществления выплаты в пользу владельцев Облигаций, распределяются в следующей очередности:

(i) уплата налогов и сборов, подлежащих уплате Эмитентом, без установления приоритетов между такими налогами и сборами;

(ii) выплата процентного (купонного) дохода всем владельцам Облигаций класса «А»;

(iii) выплата непогашенной номинальной стоимости Облигаций класса «А»;

(iv) осуществление следующих платежей в пользу третьих лиц без установления приоритетов между такими платежами:

(a) выплаты по возмещению документально подтвержденных расходов Поручителя, связанных с рассмотрением Поручителем предъявленных к нему требований владельцев и (или) номинальных держателей Облигаций класса «А», и исполнением Поручителем за Эмитента обязательств по Облигациям класса «А» в случае, не влекущем переход к Поручителю права на Облигации класса «А» в соответствии с условиями поручительства, предусмотренными в п. 12.2.9 Решения о выпуске Облигаций и указанными в пункте 9.1.2 Проспекта ценных бумаг;

(b) платежей, подлежащих уплате Эмитентом в соответствии с законодательством РФ (иных, нежели указанных в пункте (i) выше);

(c) государственных пошлин, связанных с закладными или государственной регистрацией Эмитента в качестве законного владельца закладных, а также государственных пошлин за предъявление исков об обращении взыскания на заложенное имущество или о взыскании долга;

(d) вознаграждений и стандартных платежей в пользу кредитных организаций, в которых открыты счета Эмитента;

(e) выплата вознаграждения Поручителю за предоставленное Поручительство в соответствии с договором о предоставлении поручительства;

(f) платежей, подлежащих уплате в связи с организацией обращения взыскания на предмет ипотеки по закладным;

(v) пропорциональные выплаты по следующим обязательствам без установления приоритета между платежами:

(a) управляющей организации в соответствии с договором о передаче полномочий единоличного исполнительного органа;

(b) бухгалтерской организации в соответствии с договором об оказании услуг по ведению бухгалтерского и налогового учета;

(vi) пропорциональные выплаты по следующим обязательствам без установления приоритета между платежами:

(a) Расчетному агенту в соответствии с договором об оказании услуг расчетного агента;

(b) платежному агенту в соответствии с договором об оказании услуг платежного агента (в случае его назначения);

(c) андеррайтеру в соответствии с договором об оказании услуг андеррайтера;

(d) НРД в соответствии с договором эмиссионного счета и договором об обмене электронными документами;

(e) Специализированному депозитарию в соответствии с договором на оказание услуг специализированного депозитария ипотечного покрытия;

(g) регистратору в соответствии с договором об оказании услуг по ведению реестра владельцев именных ценных бумаг;

(h) Резервному сервисному агенту в соответствии с договором об оказании услуг по резервному обслуживанию закладных;

(i) Аудитору в соответствии с договором об оказании аудиторских услуг;

(j) платежей, связанных с допуском к торгам или листингом Облигаций какой-либо фондовой биржей;



- (k) платежи, связанные с осуществлением раскрытия информации в соответствии с действующим законодательством РФ по рынку ценных бумаг;
- (vii) выплаты Сервисному агенту в соответствии с договором об оказании услуг по обслуживанию закладных;
- (viii) в случае осуществления досрочного погашения Облигаций класса «Б» – выплата на пропорциональной основе непогашенной номинальной стоимости Облигаций класса «Б»;
- (ix) выплата процентов, исключительной неустойки и основного долга, подлежащих уплате по займу, предоставленному Открытым акционерным обществом «Санкт-Петербургский центр доступного жилья» Эмитенту для целей оплаты закладных в соответствии с договором купли-продажи закладных;
- (x) выплата процентов и исключительной неустойки по займу, предоставленному Открытым акционерным обществом «Санкт-Петербургский центр доступного жилья» Эмитенту для формирования Фонда первоначальных издержек;
- (xi) выплата основного долга по займу, предоставленному Открытым акционерным обществом «Санкт-Петербургский центр доступного жилья» Эмитенту для формирования Фонда первоначальных издержек;
- (xii) выплата процентов и исключительной неустойки по займу, предоставленному Открытым акционерным обществом «Санкт-Петербургский центр доступного жилья» Эмитенту для осуществления им деятельности, предусмотренной Законом об ипотечных ценных бумагах и уставом Эмитента;
- (xiii) погашение (в том числе досрочное погашение) по займу, предоставленному Открытым акционерным обществом «Санкт-Петербургский центр доступного жилья» Эмитенту для осуществления им деятельности, предусмотренной Законом об ипотечных ценных бумагах и уставом Эмитента;
- (xiv) выплата процентного (купонного) дохода пропорционально всем владельцам Облигаций класса «Б».

**Фонд первоначальных издержек:**

Эмитент формирует Фонд первоначальных издержек в размере 6 591 975,00 (Шесть миллионов пятьсот девяносто одна тысяча девятьсот семьдесят пять) рублей за счет целевого займа, предоставленного Эмитенту Открытым акционерным обществом «Санкт-Петербургский центр доступного жилья», для оплаты расходов, связанных с подготовкой и размещением выпусков Облигаций, в соответствии с Договором займа от 07 октября 2013 год, в том числе:

- вознаграждение ОАО «АИЖК» за обязательство по предоставлению Эмитенту финансирования на оплату части покупной цены закладных, приобретаемых Эмитентом у Открытого акционерного общества «Санкт-Петербургский центр доступного жилья»;
- вознаграждение ООО «Интерком-Аудит» за проведение аудиторской проверки отчетности Эмитента, входящей в состав Проспекта ценных бумаг Эмитента – Облигаций класса «А»;
- вознаграждение ООО «Интерком-Аудит» за налоговое консультирование Эмитента при подготовке к выпуску Облигаций;
- государственные пошлины за регистрацию эмиссионных документов Эмитента по выпуску Облигаций;
- оплата услуг ЗАО «ВТБ Капитал» по договору андеррайтинга по выпуску Облигаций класса «А»;
- компенсация расходов управляющей организации Эмитента;
- оплата комиссий организатора торговли за допуск к торгам и размещение Облигаций класса «А»;
- оплата услуг депозитария, осуществляющего централизованное хранение по Облигациям класса «А»;
- оплата по договорам Эмитента, связанным с раскрытием информации (информационное агентство, приобретение доменного имени).

Если средства, включенные в Фонд первоначальных издержек, не будут полностью израсходованы Эмитентом на Дату расчета, относящуюся к первой Дате выплаты, то они включаются в расчет величины ?ДСП в указанную Дату расчета в соответствии с п. 12.2.5 Решения о выпуске Облигаций.

**Резервы Эмитента:**

Эмитентом создаются три резерва: резерв специального назначения (далее – «Резерв специального назначения»), резерв на юридические расходы (далее – «Резерв на юридические расходы») и резерв на непредвиденные расходы (далее – «Резерв на непредвиденные расходы»).

Средства, включенные в каждый из указанных резервов, подлежат целевому использованию в соответствии с Решением о выпуске Облигаций.

Средства, включенные в каждый из резервов, могут быть также использованы для досрочного погашения Облигаций класса «А» и Облигаций класса «Б». При этом:

- в первую очередь используются средства Резерва специального назначения;



- во вторую очередь используются средства Резерва на непредвиденные расходы;
- в третью очередь используются средства Резерва на юридические расходы.

#### **1. Резерв специального назначения**

Резерв специального назначения формируется не позднее Даты окончания размещения Облигаций класса «А» или Даты окончания размещения Облигаций класса «Б», в зависимости от того, какая из указанных дат наступит позже, в объеме 3 (трех) процентов от совокупной номинальной стоимости Облигаций класса «А» и Облигаций класса «Б».

В случае использования средств Резерва специального назначения пополнение Резерва специального назначения до Полного размера Резерва специального назначения осуществляется в соответствии с пп. (ix) Порядка распределения денежных средств, полученных в счет уплаты процентов по обеспеченным ипотекой требованиям, входящим в состав ипотечного покрытия, приведенного в п.15 Решения о выпуске Облигаций. При этом под "Полным размером Резерва специального назначения" понимается:

- в каждую Дату выплаты до девятой Даты выплаты (исключая эту дату) – 3 (три) процента от совокупной номинальной стоимости Облигаций класса «А» и Облигаций класса «Б» на Дату окончания размещения Облигаций класса «А» или Дату окончания размещения Облигаций класса «Б», в зависимости от того, какая из указанных дат наступит позже;
- в каждую Дату выплаты, начиная с девятой Даты выплаты (включая эту дату), в которую выполняются Условия амортизации, перечисленные ниже – 3 (три) процента от текущего (непогашенного в предшествующие и соответствующую Даты выплаты) остатка совокупной номинальной стоимости Облигаций класса «А» и Облигаций класса «Б»;
- в каждую Дату выплаты, начиная с девятой Даты выплаты (включая эту дату), в которую не выполняется какое-либо из Условий амортизации, перечисленных ниже – Полный размер Резерва специального назначения на Дату выплаты, предшествующую соответствующей Дате выплаты.

"Условиями амортизации" являются следующие условия:

- Эмитент имеет достаточное количество денежных средств для погашения (частичного погашения) Облигаций класса «А» и/или погашения (частичного погашения) Облигаций класса «Б» (после полного погашения Облигаций класса «А») в соответствии с пп. (vii) и (viii) Порядка распределения денежных средств, полученных в счет уплаты процентов по обеспеченным ипотекой требованиям, входящим в состав ипотечного покрытия, приведенного в п.15 Решения о выпуске Облигаций;
- стоимость чистых активов Эмитента по результатам бухгалтерской отчетности Эмитента на последнюю отчетную дату перед соответствующей Датой выплаты превышает минимальный размер уставного капитала, установленный законодательством Российской Федерации;
- текущий (не исторический) остаток ссудной задолженности по входящим в Ипотечное покрытие Дефолтным закладным, являющимся таковыми по состоянию на последний день Расчетного периода, не превышает 6 (шести) процентов от совокупной номинальной стоимости Облигаций класса «А» и Облигаций класса «Б» на Дату окончания размещения Облигаций;
- Эмитент имеет достаточное количество денежных средств для пополнения в соответствии с пп. (ix) Порядка распределения денежных средств, полученных в счет уплаты процентов по обеспеченным ипотекой требованиям, входящим в состав ипотечного покрытия, Резерва специального назначения до Полного размера Резерва специального назначения на предыдущую Дату выплаты.

Полный размер Резерва специального назначения не может быть меньше 1 (одного) процента от совокупной номинальной стоимости Облигаций класса «А» и Облигаций класса «Б» на дату окончания размещения Облигаций класса «А» или дату окончания размещения Облигаций класса «Б» в зависимости от того, какая из указанных дат наступит позже.

В каждую Дату выплаты, начиная с девятой Даты выплаты (включая эту дату) в случае превышения размера фактической величины Резерва специального назначения над Полным размером Резерва специального назначения, разница между этими двумя величинами подлежит распределению в соответствии с Порядком распределения денежных средств, полученных в счет уплаты процентов по обеспеченным ипотекой требованиям, входящим в состав ипотечного покрытия, приведенного в п.15 Решения о выпуске Облигаций.

Средства, входящие в Резерв специального назначения, включаются в состав Ипотечного покрытия.

Средства, включенные в Резерв специального назначения, подлежат целевому использованию и могут быть использованы только на следующие цели:

- выплата процентного (купонного) дохода по Облигациям класса «А»;
- выплата непогашенного остатка номинальной стоимости Облигаций класса «А» и/или причитающегося процентного (купонного) дохода по Облигациям класса «А» в случае полного погашения Облигаций класса «А» в том числе досрочного погашения Облигаций класса «А» по



требованию владельцев Облигаций класса «А»;

(в) оплата расходов Эмитента в соответствии с пп. (i) – (v) Порядка распределения процентных поступлений по обеспеченным ипотекой требованиям, входящим в состав Ипотечного покрытия, и иных поступлений;

(г) после полного погашения Облигаций класса «А» выплата номинальной стоимости Облигаций класса «Б» (остатка номинальной стоимости, если ее часть уже была выплачена в предыдущих Купонных периодах) и/или процентного (купонного) дохода по Облигациям класса «Б» в случае полного погашения Облигаций класса «Б» или досрочного погашения Облигаций класса «Б».

## **2. Резерв на юридические расходы**

Резерв на юридические расходы формируется не позднее Даты окончания размещения Облигаций класса «Б» в полном объеме в сумме 6 000 000 (Шесть миллионов) рублей (далее – «Полный размер резерва на юридические расходы»).

Средства, входящие в Резерв на юридические расходы, не включаются в состав Ипотечного покрытия.

В случае использования средств Резерва на юридические расходы пополнение Резерва на юридические расходы до Полного размера резерва на юридические расходы осуществляется в соответствии с пп. (ix) Порядка распределения денежных средств, полученных в счет уплаты процентов по обеспеченным ипотекой требованиям, входящим в состав ипотечного покрытия, приведенного в п.15 Решения о выпуске Облигаций.

Средства, входящие в Резерв на юридические расходы могут быть использованы только на следующие цели:

(а) оплата юридических консультаций либо услуг, необходимых в связи с исполнением обязательств по Облигациям класса «А» и/или Облигациям класса «Б», а также с обеспечением деятельности Эмитента;

(б) в случае, если полностью использованы средства Резерва специального назначения, на цели использования Резерва специального назначения.

## **3. Резерв на непредвиденные расходы**

Резерв на непредвиденные расходы формируется не позднее Даты окончания размещения Облигаций класса «Б» в полном объеме в сумме 200 000 (Двести тысяч) рублей (далее – «Полный размер резерва на непредвиденные расходы»).

Средства, входящие в Резерв на непредвиденные расходы, не включаются в состав Ипотечного покрытия.

В случае использования средств Резерва на непредвиденные расходы пополнение Резерва на непредвиденные расходы до Полного размера резерва на непредвиденные расходы осуществляется в соответствии с пп. (ix) Порядка распределения денежных средств, полученных в счет уплаты процентов по обеспеченным ипотекой требованиям, входящим в состав ипотечного покрытия, приведенного в п.15 Решения о выпуске Облигаций.

Средства, входящие в Резерв на непредвиденные расходы, могут быть использованы на непредвиденные расходы Эмитента, связанные с обеспечением деятельности Эмитента, и расходы, связанные с исполнением обязательств по Облигациям класса «А» и/или Облигациям класса «Б»..

### **Привлечение заемных средств:**

С даты, следующей за Датой окончания размещения Облигаций класса «А» и до даты полного погашения Облигаций класса «А»:

- текущий непогашенный остаток основного долга по кредитам и займам, привлеченных Эмитентом для финансирования осуществления деятельности, предусмотренной Законом об ипотечных ценных бумагах, уставом Эмитента и Решением о выпуске Облигаций класса «А» и Решением о выпуске Облигаций класса «Б», за исключением средств, полученных от размещения Облигаций класса «А» и Облигаций класса «Б», не может превышать 80 420 000 (Восемьдесят миллионов четыреста двадцать тысяч) рублей;

- Эмитент не вправе привлекать заемные/кредитные средства.

### **Порядок обращения Облигаций:**

Эмитент предполагает обратиться к ФБ ММВБ для допуска Облигаций к обращению через этого организатора торговли на рынке ценных бумаг. В данной связи государственная регистрация выпуска Облигаций сопровождается государственной регистрацией проспекта ценных бумаг, который подготовлен в отношении Облигаций.

Предполагаемый срок обращения Облигаций через организатора торговли на рынке ценных бумаг: с даты государственной регистрации отчета об итогах выпуска ценных бумаг в отношении Облигаций до даты погашения Облигаций, установленной в Решении о выпуске Облигаций и Проспекте ценных бумаг.

Обращение Облигаций на вторичном рынке начинается после государственной регистрации



отчета об итогах выпуска ценных бумаг в отношении Облигаций. Облигации допускаются к свободному обращению как на биржевом, так и на внебиржевом рынке. Обращение Облигаций осуществляется в соответствии с условиями Решения о выпуске Облигаций, Проспекта ценных бумаг и действующего законодательства Российской Федерации.

Обращение Облигаций на торгах организатора торговли на рынке ценных бумаг осуществляется до даты погашения Облигаций с изъятиями, установленными организатором торговли на рынке ценных бумаг.

Обращение Облигаций на внебиржевом рынке осуществляется без ограничений до даты погашения Облигаций.

Нерезиденты могут приобретать Облигации в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Сведения об организаторе торговли на рынке ценных бумаг:

Полное фирменное наименование Закрытое акционерное общество "Фондовая биржа ММВБ"

Сокращенное фирменное наименование ЗАО "Фондовая биржа ММВБ"

Место нахождения 125009, г. Москва, Большой Кисловский переулок, д. 13

Номер лицензии организатора торговли на рынке ценных бумаг на осуществление деятельности по организации торговли на рынке ценных бумаг 077-10489-000001

Дата выдачи лицензии 23 августа 2007 г.

Срок действия лицензии без ограничения срока действия

Орган, выдавший лицензию Федеральная служба по финансовым рынкам Российской Федерации

Эмитент предполагает обратиться к ФБ ММВБ для допуска Облигаций к обращению через этого организатора торговли на рынке ценных бумаг. В данной связи государственная регистрация выпуска Облигаций сопровождается государственной регистрацией проспекта ценных бумаг, который подготовлен в отношении Облигаций.

Предполагаемый срок обращения Облигаций через организатора торговли на рынке ценных бумаг: с даты государственной регистрации отчета об итогах выпуска ценных бумаг в отношении Облигаций до даты погашения Облигаций, установленной в Решении о выпуске Облигаций и Проспекте ценных бумаг.

Обращение Облигаций на вторичном рынке начинается после государственной регистрации отчета об итогах выпуска ценных бумаг в отношении Облигаций. Облигации допускаются к свободному обращению как на биржевом, так и на внебиржевом рынке. Обращение Облигаций осуществляется в соответствии с условиями Решения о выпуске Облигаций, Проспекта ценных бумаг и действующего законодательства Российской Федерации.

Обращение Облигаций на торгах организатора торговли на рынке ценных бумаг осуществляется до даты погашения Облигаций с изъятиями, установленными организатором торговли на рынке ценных бумаг.

Обращение Облигаций на внебиржевом рынке осуществляется без ограничений до даты погашения Облигаций.

Нерезиденты могут приобретать Облигации в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Сведения об организаторе торговли на рынке ценных бумаг:

Полное фирменное наименование Закрытое акционерное общество "Фондовая биржа ММВБ"

Сокращенное фирменное наименование ЗАО "Фондовая биржа ММВБ"

Место нахождения 125009, г. Москва, Большой Кисловский переулок, д. 13

Номер лицензии организатора торговли на рынке ценных бумаг на осуществление деятельности по организации торговли на рынке ценных бумаг 077-10489-000001

Дата выдачи лицензии 23 августа 2007 г.

Срок действия лицензии без ограничения срока действия

Орган, выдавший лицензию Федеральная служба по финансовым рынкам Российской Федерации

С даты получения Эмитентом допуска Облигаций к обращению через ФБ ММВБ Эмитент обязуется письменно уведомлять ФБ ММВБ и НРД в течение 1 (одного) рабочего дня с даты принятия соответствующего решения обо всех принятых им решениях, связанных с осуществлением частичного погашения, в том числе о размере непогашенной части номинальной стоимости Облигаций.

В любой день между Датой начала размещения Облигаций и датой погашения Облигаций величина НКД по Облигации рассчитывается по следующей формуле:

$$НКД = Ci \times \text{Not} \times (Ti - Ti-1) / 365 / 100\%,$$

где:

НКД – размер накопленного купонного дохода в расчете на одну Облигацию (в рублях);

i – порядковый номер купонного периода;

Not – номинальная стоимость одной Облигации, а в случае осуществления Эмитентом погашения части номинальной стоимости Облигаций в предыдущих купонных периодах – непогашенная в предыдущих купонных периодах часть номинальной стоимости одной Облигации



*на дату расчета НКД (в рублях);*

*$C_i$  – размер процентной ставки по  $i$ -ому купону (в процентах годовых);*

*$T_{i-1}$  – дата начала купонного периода  $i$ -ого купона;*

*$T_i$  – дата на которую рассчитывается НКД.*

*Во избежание сомнений, разница ( $T_i - T_{i-1}$ )*

**8.10. Сведения о представляемых ценных бумагах и эмитенте представляемых ценных бумаг, право собственности на которые удостоверяется российскими депозитарными расписками**

*Эмитент не является эмитентом представляемых ценных бумаг, право собственности на которые удостоверяется российскими депозитарными расписками*



Протои проуороронно и орооронно нечтно  
ООО «ТКС-Уоронне», оороннооронно  
исполнороннооронно ооронно  
полнороннооронно ооронно  
Коронно Т.В.

