

ПОЯСНЕНИЯ

к Бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2014 год

1. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ДЕЯТЕЛЬНОСТИ КОМПАНИИ

ЗАО "Ипотечный агент ХМБ-1" (в дальнейшем именуемое также как Общество или Ипотечный агент) зарегистрировано в Инспекции Федеральной налоговой службы № 46 г. Москвы 03.10.2012 г. (Основной государственный регистрационный номер – 1127747008366, код ОКПО 11624488. Обществу присвоен идентификационный номер налогоплательщика 7743865342 / 774301001. Юридический адрес Общества: Российская Федерация, 125171, г. Москва, Ленинградское шоссе, д. 16, стр. А, 8 этаж.

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

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

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

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

В соответствии с Уставом предметом деятельности ЗАО "Ипотечный агент ХМБ-1" является приобретение закладных для осуществления эмиссий выпуска облигаций с ипотечным покрытием, обслуживания этих выпусков облигаций и осуществления действий, связанных с выпуском, обращением и погашением облигаций с ипотечным покрытием.

~~ЗАО "Ипотечный агент ХМБ-1" не вправе заключать возмездные договоры с физическими лицами и осуществлять виды предпринимательской деятельности, не предусмотренные Федеральным Законом «Об ипотечных ценных бумагах».~~

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

- оплаты процентов по выпущенным облигациям с ипотечным покрытием владельцам или номинальным держателям данных облигаций,
- погашения, в т.ч. досрочного, облигаций с ипотечным покрытием в соответствии с условиями выпуска данных облигаций,
- расходов, связанных с обслуживанием ипотечного портфеля и облигаций,
- формирование необходимых средств для покрытия потенциальных рисков, связанных с приобретенным ипотечным портфелем.

В рамках уставной деятельности Ипотечный агент выполняет следующие виды хозяйственных операций:

- приобретение Портфеля закладных и прав требований у ПАО «Ханты-Мансийский банк Открытие»;
- эмиссия выпусков облигаций с ипотечным покрытием;

- начисление процентов по закладным в конце каждого отчетного периода в соответствии с отчетами Сервисного агента;
- получение денежных средств по закладным в оплату основного долга и начисленных процентов, включая досрочное погашение задолженности по закладным;
- начисление процентов по выпущенным облигациям с ипотечным покрытием в соответствии с отчетами платежного агента и их выплата владельцам или номинальным держателям облигаций;
- реализация предмета залога по закладным в случае неплатежеспособности заемщика и (или) получение страхового возмещения при наступлении страхового случая по Договору страхования;
Обеспечения, полученные при покупке закладных, подлежат учету за балансом. Запись по забалансовому счету на сумму полученного обеспечения исполнения обязательств производится в соответствии с условиями договора купли-продажи закладных между Обществом и ипотечным банком. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения должником обеспеченного залогом обязательства на заложенное имущество может быть обращено взыскание для удовлетворения требований Общества. Вырученные денежные средства будут включаться в состав ипотечного покрытия.
- досрочное погашение облигаций;
Расчет суммы частичного досрочного погашения производится расчетным агентом (определяется в соответствии с договором о расчетном агенте). Сумма частичного досрочного погашения облигаций уменьшает сумму номинальной стоимости, подлежащей погашению в последующие платежные периоды. Уменьшение номинальной стоимости отражается в бухгалтерском балансе путем уменьшения долгосрочной кредиторской задолженности.
- размещение временно свободных денежных средств (вследствие наличия временного лага между датой их получения и датой уплаты) на депозите в банке с целью формирования дополнительных средств для покрытия потенциальных рисков, связанных с приобретенным ипотечным портфелем;
- вступление в договорные отношения со специализированными организациями в связи с формированием и обслуживанием ипотечного покрытия, выпуском облигаций и их обслуживанием и другими операциями, связанными с осуществлением уставной деятельности;
- продажа оставшихся непогашенными закладных после погашения всех облигаций.

2. УСТАВНЫЙ КАПИТАЛ

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

3. КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Указанный порядок учета закладных отражает экономическую суть проводимых операций. При получении аннуитетного платежа кредиторская задолженность не возникает, а уменьшается сумма требования по закладной. Таким образом, полученные аннуитетные платежи в части, относящейся к погашению задолженности по закладной, частично уменьшают сумму задолженности по

закладной. При этом отражаются доходы и расходы, возникающие в результате частичного выбытия финансовых вложений.

Признание дохода по процентам, причитающимся по закладным, производится ежемесячно. Эмиссия выпуска облигаций с ипотечным покрытием рассматривается как способ привлечения заемных средств путем выпуска и продажи облигаций (ст.816 ГК РФ) и включается в состав долгосрочных займов Общества.

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

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

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

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

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

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

4. ИЗМЕНЕНИЯ В УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКЕ.

- 1) Обществом изменен порядок расчета краткосрочных вложений по сравнению с предыдущими периодами и отражения их в Бухгалтерской отчетности. Новый порядок расчета – к краткосрочным финансовым вложениям относятся плановые платежи по основному долгу по закладным исходя из графиков погашения по кредитным договорам на следующий за отчетным год. Данную информацию предоставляет Обществу Сервисный Агент по обслуживанию закладных.
Соответствующие показатели финансовых вложений за предыдущие периоды 2012 и 2013 годы также подлежат ретроспективному пересчету.
- 2) Общество сочло возможным отразить в Бухгалтерской отчетности, в краткосрочных обязательствах сумму по облигациям, подлежащую к погашению в следующем за отчетным году. Данная сумма будет равна плановой сумме поступлений по закладным. Расчет произведен исходя из Эмиссионной документации Ипотечного Агента. В основу взято Решение о выпуске облигаций, пункт «Порядок распределения поступлений по основному

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

Соответствующие показатели краткосрочных обязательств за предыдущие периоды 2012 и 2013 годы также подлежат ретроспективному пересчету.

Ретроспективный анализ данных изменений в Бухгалтерской отчетности за 2014 год, отражен далее в пункте «ИСПРАВЛЕНИЯ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ПРЕДШЕСТВУЮЩИХ ПЕРИОДОВ»

5. 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.

6. РЕЗЕРВ ПО ОБЕСЦЕНИВАНИЕ 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.

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.

Общий объем портфеля закладных Общества на 31 декабря 2014 составил 4 368 штук.

По состоянию на 31 декабря 2014 на балансе Общества находилось 2 закладных с задержкой уплаты аннуитетных платежей более 90 дней.

Расчет отношения общей задолженности по дефолтным кредитам (основная сумма долга) по состоянию на 31 декабря 2014 к общей задолженности по портфелю закладных в целом по состоянию на 31 декабря 2014 представлен следующим образом:

- дефолтные кредиты (существует просроченная задолженность более 90 дней): 26 623,7 тыс. рублей;
- размер портфеля залладных: 5 010 185,4 тыс. рублей;
- доля, приходящаяся на дефолтные кредиты – 0,5 %.

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 залладную 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 залладных, т.к. они по-прежнему обеспечены предметом залога и получение убытков от реализации предмета залога в случае существенных просрочек платежей крайне маловероятно.

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

7. Резерв по сомнительным долгам

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

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

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

8. БУХГАЛТЕРСКАЯ ОТЧЕТНОСТЬ

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

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

Активы баланса

По строке 1170 «Финансовые вложения» отражена стоимость закладных в размере 4 745 264 тыс. рублей, которые были приобретены у ПАО «Ханты-Магентаансийский Банк Открытие». Сумма получена расчетным путем: уменьшение конечного сальдо по финансовым вложениям на 31.12.2014 на сумму плановых платежей на 2015 год (отражаемую в краткосрочных финансовых вложениях, по строке 12401).

По строке 1230 «Дебиторская задолженность» по состоянию на 31 декабря 2014 года отражена сумма 29 992 тыс. рублей;

в том числе:

- Авансов выданных поставщикам (строка 12301) по состоянию на 31 декабря 2014 в размере 1 387 тыс. рублей По результатам проведенной инвентаризации просроченной дебиторской задолженности не выявлено.

Наименование контрагента	Сумма, тыс. рублей на 31.12.2014 г.
Интерфакс	1
ИКО ЗАО ИРД	1 386
Итого	1 387

- Прочие дебиторы (строка 12302) по состоянию на 31.12.2014 г. в размере 28 605 тыс. рублей, начисленных процентов к получению по закладным, которые были приобретены у ПАО «Ханты-Мансийский банк Открытие»

По строке 1240 «Финансовые вложения» по состоянию на 31.12.2014 г. отражена стоимость закладных в размере 264 921 тыс. рублей, которые были приобретены у ПАО «Ханты-Мансийский банк Открытие». Данная сумма отражает стоимость плановых поступлений по основному долгу по закладным, на 2015 год.

По строке 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты» по состоянию на 31.12.2014 г. отражена сумма остатка на расчетных счетах денежных средств в размере 637 959 тыс. рублей.

Пассивы баланса

По строке 1310 «Уставный капитал»
Уставный капитал Общества в сумме 10 000 рублей.

По состоянию на 31 декабря 2014г по строке 1360 «Резервный капитал» отражена сумма резервного капитала, полностью сформированного в 2014 году, в размере 5 процентов от Уставного капитала Общества на сумму 505 рублей.

По строке 1370 «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)» по состоянию на 31.12.2014 г. отражена нераспределенная прибыль Общества в размере 344 834 тыс. рублей.

По строке 1410 «Заемные средства» по состоянию на 31.12.2014 г. отражена сумма долга по реализованным облигациям – 5 033 227 тыс. Рублей, состоящая из:

Вид займа	Количество облигаций, шт.	Номинальная стоимость 1 облигации, руб.	Общая стоимость облигаций, тыс. руб.	Срок погашения облигаций
Облигации класса А	4 949 692	754,61	3 735 087	25 августа 2045 года

Из Общей стоимости облигаций класса «А» (3 735 087 тыс.рублей) вычтена часть, подлежащая погашению в следующем 2015 году (264 921 тыс.рублей). Данная сумма отражена по строке 15 101 «Краткосрочная часть ОД по облигациям» Таким образом, долгосрочной частью облигаций класса «А», к отражению в сумме по строке 1410 будет сумма 3 470 166 тыс.рублей. и, полностью сумма общей стоимости облигаций по классу «Б» (см.таблицу):

Вид займа	Количество облигаций, шт.	Номинальная стоимость 1 облигации, руб.	Общая стоимость облигаций, тыс. руб.	Срок погашения облигаций
Облигации класса Б	1 563 000	1 000	1 563 000	25 августа 2045 года.

По строке 1510 «Заемные средства» по состоянию на 31.12.2014 отражены краткосрочные заемные средства в сумме 298 826 тыс.рублей состоящие из:

-строки 15102 «Купоны по облигациям» по состоянию на 31.12.2014 г. сумма начисленных процентов по облигациям класса «А» (купонов) к выплате 33 905 тыс. рублей. Данный купонный доход будет выплачен в следующем отчетном периоде.

- строки 15103 «Краткосрочная часть ОД по облигациям» расчетной суммы части стоимости облигаций класса «А», подлежащей погашению в следующем 2015 году 264 921 тыс.рублей.

По строке 1520 «Кредиторская задолженность» по состоянию на 31.12.2014 г. отражена сумма 1 238 тыс. рублей, включающая в себя:

- задолженность в отношении поставщиков услуг, в том числе:

Наименование контрагента	Сумма, тыс. рублей на 31.12.2014 г.
ЗАО ДК Регион	819
ЗАО КБ Дельта Кредит	387
ЗАО Компьютершер	3
ООО ТМФ РУС	2
ПАО Ханты-Мансийский банк Открытие	6
ООО "РМА Сервис"	21

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

По строке 2320 «Проценты к получению» за период январь - декабрь 2014 года отражена сумма начисленных процентов на остаток денежных средств на банковском счете в размере 38 091 тыс. рублей, а также отражены доходы в сумме 663 855 тыс. рублей, полученные в результате начисления процентного дохода по закладным.

По строке 2330 «Проценты к уплате» за период январь - декабрь 2014 года отражены расходы:
- в сумме 469 854, возникшие в результате начисления купонного дохода по облигациям за 2014 год.
- в сумме 7 180 тыс.рублей проценты по договору кредитной линии на численные на 31.12.2014

По строке 2340 «Прочие доходы» за период январь - декабрь 2014 года отражены:
- сумма доходов в размере 925 760 тыс. рублей, которые были получены в результате погашения закладных.
- сумма 5 757 тыс. рублей, состоящая из следующих доходов:

Пени, начисленные по закладным	698
Курсовые разницы	6
Доходы, полученные в результате реализации закладных по обратному выкупу	4 783

По строке 2350 «Прочие расходы» за период январь - декабрь 2014 года отражены расходы в сумме 545 957 тыс. рублей, в том числе:

Бухгалтерские услуги	1 615
Госпошлина	1
Информационные услуги	17
Отклонения курса продажи (покупки) иностранной валюты от официального курса	18
Погашение закладных	925 761
Расходы на аудит	376
Расходы на обслуживание НРД	45
Расходы на рейтинговое агентство	988
Расходы на сервисное обслуживание закладных (Резервный СА)	1 641
Расходы на услуги банков	32
Реализация закладных по обратному выкупу	4 783
Управленческие услуги	1 815
Услуги по ведению реестра закладных	20
Услуги по генерации сертификата ключа проверки	3
Услуги расчетного агента	1 113
Услуги сервисного агента	684
Услуги специализированного депозитария	3 390
итого:	942 302

В строке 2300 «Прибыль (убыток) до налогообложения» по состоянию за период январь - декабрь 2014 года отражена прибыль в размере 214 127 тыс. руб.

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.

Постоянные налоговые активы отражены по строке 2421 «Постоянные налоговые активы» и составляют, по состоянию на 31.12.2014 42 825 тыс.рублей; условный расход составил 42 825 тыс. руб.

Общество является специализированной коммерческой организацией, и возникновение прибыли(убытка) объясняется структурой сделки. Все поступления по закладным, в том числе в виде процентов и основного долга будут распределяться за минусом расходов третьих лиц на выплату купонов по облигациям и процентов по субординированному кредиту, а также погашение (амортизацию) облигаций.

Результирующий денежный поток по поступлениям и выплатам равен нулю, то есть поступления равны выплатам. Балансирующей величиной в уравнивании поступлений по процентам по кредитному пулу и выплатой купонов по старшим классам облигаций является переменная (плавающая) ставка по младшему классу, которая рассчитывается расчетным агентом таким образом, чтобы выплатить по младшему классу Оригинатору (ПАО «Ханты-Мансийский банк Открытие») весь остаток процентных поступлений (так называемая избыточная доходность) после выплаты купонов по старшим классам облигаций и расходов сторон, сопровождающих сделку. Денежный поток не может быть отрицательным.

Таким образом, чистые активы Общества должны в конечном итоге сравняться с денежными потоками и достигнуть нулевой величины.

9. ОПЕРАЦИИ СО СВЯЗАННЫМИ СТОРОНАМИ

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

Наименование контрагента	Сумма, тыс. рублей
ООО «РМА Сервис»	2
ООО «ТМФ РУС»	21

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

ООО «ТМФ РУС» является единоличным исполнительным органом Общества на основании договора с Обществом о передаче полномочий единоличного исполнительного органа Общества от 12 ноября 2012 года.

Общая сумма услуг ООО «ТМФ РУС», оказанных Обществу за период январь - декабрь 2014 года, составила 1 815 тыс. рублей. Данные услуги отражены в сумме по строке 2350 «Прочие расходы» Отчета о финансовых результатах.

ООО «РМА Сервис» является специализированной организацией по оказанию услуг ведения бухгалтерского и налогового учета, а также иных административных услуг на основании договора с Обществом об оказании услуг по ведению бухгалтерского учета и административных услуг от 12 ноября 2012 года. ООО «РМА Сервис» принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество, и является аффилированным лицом в соответствии со ст. 4 Закона РСФСР от 22.03.1991 № 948-1 (в ред. от 26.07.2006) «О конкуренции и ограничении монополистической деятельности на товарных рынках».

Общая сумма услуг ООО «РМА Сервис», оказанных Обществу за период январь - декабрь 2014 года, составила 1 615 тыс. рублей. Данные услуги отражены в сумме по строке 2350 «Прочие расходы» Отчета о финансовых результатах.

Фонд Штихтинг КХМБ-1 (Stichting КНМВ-1), учрежденный в соответствии с законодательством королевства Нидерландов (регистрационный номер 55975232), За период январь - декабрь 2014 года между Обществом и Фондом Штихтинг КХМБ-1 (Stichting КНМВ-1) операций не осуществлялось

Фонд Штихтинг КХМБ-2 (Stichting КНМВ-2), учрежденный в соответствии с законодательством королевства Нидерландов (регистрационный номер 55975674), За период январь - декабрь 2014 года между Обществом и Фондом Штихтинг КХМБ-1 (Stichting КНМВ-1) операций не осуществлялось

10. ПРИБЫЛЬ НА АКЦИЮ

Базовая прибыль за 2014 год составляет 214 127 тыс. рублей. Базовая прибыль на акцию составляет 2 141 тыс. рублей на акцию.

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

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

Обеспечения, полученные при покупке закладных, подлежат учету за балансом. Запись по забалансовому счету на сумму полученного обеспечения исполнения обязательств производится в соответствии с условиями договора купли-продажи закладных между Обществом и ипотечным банком. Полученные обеспечения не подлежат переоценке. По состоянию на 31.12.2014г. полученные обеспечения составляют 12 199 503 тыс. руб.

Справедливая стоимость полученных обеспечений по состоянию на 31.12.2014 не изменилась.

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

12. ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЕСПЕЧЕНИЯХ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ И ПЛАТЕЖАХ ВЫДАННЫХ

Согласно Справке о размере ипотечного покрытия на 31.12.2014 г., размер ипотечного покрытия облигаций Общества составляет 10 617 559 тыс. рублей

13. ПОТЕНЦИАЛЬНЫЕ ФИНАНСОВЫЕ РИСКИ

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

Кредитный риск по закладным, приобретаемым Обществом.

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

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

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

Финансовые и рыночные риски.

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

Валютное регулирование в Российской Федерации осуществляется на основании Федерального закона от 10 декабря 2003 года №173-ФЗ «О валютном регулировании и валютном контроле». Закон о валютном регулировании не содержит ухудшающих положение Эмитента положений. Изменение валютного регулирования зависит от состояния внешнего и внутреннего валютных рынков, ситуация на которых позволяет оценить риск изменения валютного регулирования как незначительный. Специфика деятельности и правового положения Эмитента, а также отсутствие у Эмитента обязательств в иностранной валюте, позволяют оценивать риски, связанные с изменением валютного регулирования, как крайне незначительные.

Эмитент не осуществляет деятельности на внешнем рынке.

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

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

14. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

События после отчетной даты отсутствуют.

15. ИСПРАВЛЕНИЯ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ПРЕДШЕСТВУЮЩИХ ПЕРИОДОВ.

Для сопоставимости показателей бухгалтерских балансов за 2014 2013 и 2012 годы, в отношении значений строк 1170, 11701, 1240, 12401 актива баланса и строк 1410, 14101, 1510, 15102 на 31.12.2013 и 31.12.2012 внесены исправления в отчетность предыдущих периодов в результате информации о разделении финансовых вложений/ обязательств на долгосрочные и краткосрочные (с погашением, исходя из плановых платежей на 12 мес.).

(тыс. руб.)

	До изменений	После изменений
Наименование показателя	Форма 1 «Бухгалтерский баланс на 31.12.2013 г.»	Форма 1 «Бухгалтерский баланс на 31.12.2014 г.»
Строки:	На 31 декабря 2013 г	На 31 декабря 2013 г
АКТИВ БАЛАНСА:		
1170 «Финансовые вложения»	5 937 589	5 689 741
11701 «Долговые ценные бумаги»	5 937 589	5 689 741
1100 «Итого по разделу I»	5 937 589	5 689 741
1240 «Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)»	3 010	250 858
12401 «Долговые ценные бумаги»		250 858
1200 «Итого по разделу II»		933 221
ПАССИВ БАЛАНСА:		
1410 «Заемные средства»	6 441 472	6 190 614
14102 «Облигации»	6 441 472	6 190 614
1400 «Итого по разделу IV»	6 441 472	6 190 614
15103 «Краткосрочная часть ОД по облигациям»		250 858
1500 «Итого по разделу V»		301 630

Подпись:




Ф.И.О.: У.Т. Головенко

Должность: Руководитель - Генеральный директор ООО
"ТМФ РУС" на основании Договора
передачи полномочий ЕИО от 12.11.2012

20 Марта 2014