

Аудиторское заключение  
о бухгалтерской (финансовой) отчетности  
**ЗАО «Ипотечный агент Уралсиб 01»**  
за 2014 год

*Апрель 2015 г.*

**Аудиторское заключение о бухгалтерской (финансовой) отчетности  
ЗАО «Ипотечный агент Уралсиб 01»**

---

---

<b>Содержание</b>	<b>Стр.</b>
Аудиторское заключение независимого аудитора	3
Приложения	
1. Бухгалтерская (финансовая) отчетность ЗАО «Ипотечный агент Уралсиб 01» за 2014 год:	
Бухгалтерский баланс	5
Отчет о финансовых результатах	7
Приложения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах	9

## **Аудиторское заключение независимого аудитора**

Акционерам ЗАО «Ипотечный агент Уралсиб О1»

Головенко У.Т.,  
генеральному директору ООО «ТМФ РУС» -  
управляющей компании  
ЗАО «Ипотечный агент Уралсиб О1»

Мы провели аудит прилагаемой бухгалтерской (финансовой) отчетности ЗАО «Ипотечный агент Уралсиб О1», которая состоит из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2014 г., отчета о финансовых результатах за 2014 год и приложений к ним.

### **Ответственность аудируемого лица за бухгалтерскую (финансовую) отчетность**

Руководство ЗАО «Ипотечный агент Уралсиб О1» несет ответственность за составление и достоверность указанной бухгалтерской (финансовой) отчетности в соответствии с установленными в Российской Федерации правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности и за систему внутреннего контроля, необходимую для составления бухгалтерской (финансовой) отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

### **Ответственность аудитора**

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

Мы провели аудит в соответствии с федеральными стандартами аудиторской деятельности, действующими в Российской Федерации, и международными стандартами аудита. Данные стандарты требуют соблюдения применимых этических норм, а также планирования и проведения аудита таким образом, чтобы получить достаточную уверенность в том, что бухгалтерская (финансовая) отчетность не содержит существенных искажений.

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

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

### **Мнение**

По нашему мнению, бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение ЗАО «Ипотечный агент Уралсиб 01» по состоянию на 31 декабря 2014 г., результаты его финансово-хозяйственной деятельности и движение денежных средств за 2014 год в соответствии с установленными в Российской Федерации правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности.

### **Прочие сведения**

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



А.В. Сорокин  
Партнер  
ООО «Эрнст энд Янг»

30 апреля 2015 г.

### **Сведения об аудируемом лице**

Наименование: ЗАО «Ипотечный агент Уралсиб 01»  
Запись внесена в Единый государственный реестр юридических лиц 26 октября 2011 г. и присвоен государственный регистрационный номер 1117746853685.  
Местонахождение: 125171, Россия, г. Москва, Ленинградское шоссе, д. 16, стр. А.

### **Сведения об аудиторе**

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

**Бухгалтерский баланс**  
на 31 декабря 2014 г.

		Форма по ОКУД	<b>Коды</b>		
		Дата (число, месяц, год)	<b>0710001</b>		
Организация	<u>Закрытое акционерное общество "Ипотечный агент Уралсиб 01"</u>	по ОКПО	<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2014</b>
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	<b>37175881</b>		
Вид экономической деятельности	<u>финансовое посредничество</u>	по ОКВЭД	<b>7743833502</b>		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<u>Закрытое акционерное общество / собственность иностранных юридических лиц</u>	по ОКОПФ / ОКФС	<b>65.23</b>		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	<b>67</b>	<b>23</b>	
Местонахождение (адрес)	<u>125171, Москва г, Ленинградское ш, дом № 16А, корпус 1</u>		<b>384</b>		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2014 г.	На 31 декабря 2013 г.	На 31 декабря 2012 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<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	2 147 891	2 960 555	4 055 349
	в том числе:				
	Долговые ценные бумаги	11701	2 147 891	2 960 555	4 055 349
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	2 147 891	2 960 555	4 055 349
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Запасы	1210	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	68 748	79 634	51 729
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12301	1 239	1 346	1 539
	Расчеты по закладным	12302	67 509	78 288	50 190
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	339 002	391 540	443 710
	в том числе:				
	Долговые ценные бумаги		339 002	391 540	443 710
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	801 773	894 051	905 654
	в том числе:				
	Расчетные счета	12501	801 773	894 050	905 654
	Валютные счета		-	1	-
	Прочие оборотные активы	1260	-	6	-
	Итого по разделу II	1200	1 209 523	1 365 231	1 401 093
	<b>БАЛАНС</b>	1600	3 357 414	4 325 786	5 456 442

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2014 г.	На 31 декабря 2013 г.	На 31 декабря 2012 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	10	10	10
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	1	1	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	223 235	239 619	92 714
	Итого по разделу III	1300	223 246	239 630	92 724
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1410	2 750 039	3 630 570	4 829 418
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты	14101	-	-	130 426
	Долгосрочные часть ОД по облигациям	14102	2 570 722	3 445 135	4 507 439
	Премия по долгосрочным облигациям	14103	179 317	185 435	191 553
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	2 750 039	3 630 570	4 829 418
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1510	378 986	448 619	524 920
	в том числе:				
	Проценты по долгосрочным кредитам	15101	-	-	3 546
	Проценты по долгосрочным займам	15102	33 866	50 961	71 546
	Краткосрочная часть ОД по облигациям	15103	339 002	391 540	443 710
	Краткосрочная часть по премии по облигациям	15104	6 118	6 118	6 118
	Кредиторская задолженность	1520	5 143	6 967	9 380
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	5 143	6 967	9 380
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	384 129	455 586	534 300
	<b>БАЛАНС</b>	1700	3 357 414	4 325 786	5 456 442

Руководитель - Генеральный директор ООО "ТМФ"  
основании Договора о передачи полномочий ЕИО от 28.08.2011

**Головенко Ульяна  
Теодоровна**  
(расшифровка подписи)

29 апреля 2015 г.



# Отчет о финансовых результатах

за Январь - Декабрь 2014 г.

		Коды		
		0710002		
		31	12	2014
Организация	Закрытое акционерное общество "Ипотечный агент Уралсиб 01"	37175881		
Идентификационный номер налогоплательщика		7743833502		
Вид экономической деятельности	финансовое посредничество	65.23		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Закрытое акционерное общество / иностранная юридическая	67 23		
Единица измерения:	в тыс. рублей	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2014 г.	За Январь - Декабрь 2013 г.
	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	-	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	-	-
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	390 357	505 329
	Проценты к уплате	2330	(387 127)	(332 465)
	Прочие доходы	2340	873 454	1 153 879
	в том числе:			
	Прочие внереализационные доходы	23401	7 016	6 543
	Доходы, связанные с реализацией закладных	23402	866 438	1 147 336
	Прочие расходы	2350	(893068)	(1 179 838)
	в том числе:			
	Прочие внереализационные расходы	23501	(26 630)	(32 502)
	Расходы, связанные с реализацией закладных	23502	(866 438)	(1 147 336)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(16 384)	146 905
	Текущий налог на прибыль	2410	-	-
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	(3 277)	29 381
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	-
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(16 384)	146 905

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2014 г.	За Январь - Декабрь 2013 г.
	<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	(16 384)	146 905
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	(2)	15
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель - Генеральный директор ООО "ТМФ РУС"  
на основании Договора о передачи полномочий ЕИ  
29.12.2011 г.

29 апреля 2015 г.



Головенко Ульяна  
Теодоровна  
(расшифровка подписи)



# Отчет об изменениях капитала за Январь - Декабрь 2014 г.

Коды		
0710003		
31	12	2014
37175881		
7743833502		
65.23		
67	23	
384		

форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по

ОКВЭД

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Организация Закрытое акционерное общество "Ипотечный агент Уралсиб 01"

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической

деятельности

финансовое посредничество

Организационно-правовая форма / форма собственности

Закрытое акционерное общество / собственность иностранных юридических лиц

Единица измерения: в тыс. рублей

## 1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2012 г.	3100	10	-	-	-	92 714	92 724
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	146 905	146 905
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	146 905	146 905
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	1	(1)	X
Величина капитала на 31 декабря 2013 г.	3200	10	-	-	1	239 619	239 630
За 2014 г.							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	(16 384)	(16 384)
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	(16 384)	(16 384)
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	X	X	X
Величина капитала на 31 декабря 2014 г.	3300	10	-	-	1	223 235	223 246

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2012 г.	Изменения капитала за 2013 г.		На 31 декабря 2013 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
<b>Капитал - всего</b>					
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	-	-	-	-
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2014 г.	На 31 декабря 2013 г.	На 31 декабря 2012 г.
Чистые активы	3600	223 246	239 630	92 724

Руководитель - Генеральный директор ООО  
"ТМФ РУС" на основании Договора № 1117746853685  
полномочий ЕИО от 29.12.2014 г.



*(подпись)*

Головенко Ульяна  
Теодоровна  
(расшифровка подписи)

29 апреля 2015 г.

**Отчет о движении денежных средств**  
за Январь - Декабрь 2014 г.

		Форма по ОКУД	<b>Коды</b>		
		Дата (число, месяц, год)	<b>0710004</b>		
Организация	<b>Закрытое акционерное общество "Ипотечный агент Уралсиб 01"</b>	по ОКПО	<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2014</b>
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	<b>37175881</b>		
Вид экономической деятельности	<b>финансовое посредничество</b>	по ОКВЭД	<b>7743833502</b>		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Закрытое акционерное общество</b>	по ОКФС	<b>65.23</b>		
	<b>собственность иностранных юридических лиц</b>	по ОКЕИ	<b>67</b>	<b>23</b>	
Единица измерения:	в тыс. рублей		<b>384</b>		

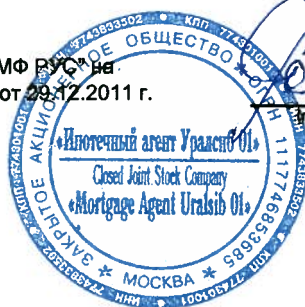
Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2014 г.	За Январь - Декабрь 2013 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	34 674	29 921
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	-	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
	4114	-	-
прочие поступления	4119	34 674	29 921
Платежи - всего	4120	(432 562)	(391 325)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(26 919)	(34 385)
в связи с оплатой труда работников	4122	-	-
процентов по долговым обязательствам	4123	(404 221)	(356 597)
налога на прибыль организаций	4124	-	-
расчеты по налогам и сборам	4125	(316)	(281)
прочие платежи	4129	(1 106)	(62)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(397 888)	(361 404)
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	1 232 561	1 594 701
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	872 787	1 099 083
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	359 774	495 618
	4215	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	-	-
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	-	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	4225	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	1 232 561	1 594 701

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2014 г.	За Январь - Декабрь 2013 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	-	-
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	-	-
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
	4315	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(926 951)	(1 244 900)
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	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(926 951)	(1 114 474)
долгосрочные кредиты	4324	-	(130 426)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	(926 951)	(1 244 900)
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(92 278)	(11 603)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	894 051	905 654
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	801 773	894 051
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель - Генеральный директор ООО "ТМФ РУС" на  
основании Договора о передаче полномочий ЕИО от 29.12.2011 г.

Головенко Ульяна  
Теодоровна  
(расшифровка подписи)

29 апреля 2015 г.



## ПОЯСНЕНИЯ

### к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2014 год

#### 1. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ДЕЯТЕЛЬНОСТИ КОМПАНИИ

ЗАО «Ипотечный агент Уралсиб 01» (далее – «Общество») зарегистрировано в Инспекции Федеральной налоговой службы № 46 г. Москвы 26 октября 2011 г. (Основной государственный регистрационный номер – 1117746853685, код ОКПО 37175881. Обществу присвоен идентификационный номер налогоплательщика 7743833502/774301001. 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 Уралсиб 01» 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 Уралсиб 01» 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 у «БАНК УРАЛСИБ» (ОАО);
- 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 закладных после погашения всех облигаций.

Сервисным агентом по закладным, принадлежащим Обществу является «БАНК УРАЛСИБ» (ОАО)

## 2. УСТАВНЫЙ КАПИТАЛ

ЗАО «Ипотечный агент Уралсиб 01» является компанией со 100% иностранными инвестициями. Уставный капитал Общества составляет 10 000 рублей и разделен на 10 000 обыкновенных именных акций с номинальной стоимостью 1 рубль каждая. 5 000 штук указанных акций принадлежат Учредителю I, Штихтинг Уралсиб 1 (Stichting Uralsib 1), фонду, учрежденному в соответствии с законодательством Нидерландов (регистрационный номер 53230353), 5 000 штук указанных акций принадлежат Учредителю II, Штихтинг Уралсиб 2 (Stichting Uralsib 2), фонду, учрежденному в соответствии с законодательством Нидерландов (регистрационный номер 53230493). Все акции полностью оплачены в денежной форме.

## 3. КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ

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

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

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

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.

Балансовая стоимость закладных соответствует их дисконтированной стоимости.

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.

Приведенная стоимость финансовых обязательств соответствует балансовой стоимости.

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

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

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

### **1. Денежные средства и их эквиваленты**

В целях составления отчета о движении денежных средств Общество включает в состав денежных средств денежные эквиваленты, под которыми понимаются краткосрочные высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости. В частности, Общество относит к денежным эквивалентам депозитные вклады в кредитных организациях, выдаваемые по требованию и/или со сроком погашения три месяца и менее, а также высоколиквидные банковские векселя со сроком погашения до трех месяцев. В целях составления бухгалтерского баланса Общество включает эквиваленты денежных средств в состав финансовых вложений.

### **2. 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.

### **3. Резерв под обесценение финансовых вложений**

Общий размер портфеля залладных Общества по состоянию на 31 декабря 2014 года составляет 3 562 (4 376 штук по состоянию на 31 декабря 2013 года; 5 324 штук по состоянию на 31 декабря 2012 года)

По состоянию на 31 декабря 2014г. на балансе Общества находилось 5 залладных 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 залладных в целом представлен следующим образом:

- дефолтные кредиты (существует просроченная задолженность более 90 дней): 2 316,09 тыс. рублей;
- размер портфеля залладных: 2 486 892,93 тыс. рублей;
- доля, приходящаяся на дефолтные кредиты – 0,09 %.

По состоянию на 31 декабря 2013г. на балансе Общества находилось 4 закладных с задержкой уплаты аннуитетных платежей более 90 дней. По состоянию на 31 декабря 2012г. на балансе Общества отсутствуют закладные с задержкой уплаты аннуитетных платежей более 90 дней.

Расчет отношения общей задолженности по дефолтным кредитам (основная сумма долга) по состоянию на 31 декабря 2013 к общей задолженности по портфелю закладных в целом представлен следующим образом:

- дефолтные кредиты (существует просроченная задолженность более 90 дней): 3 026,10 тыс. рублей;
- размер портфеля закладных: 3 352 094,52 тыс. рублей;
- доля, приходящаяся на дефолтные кредиты – 0,09 %.

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.

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 2014г. По состоянию на 31 декабря 2013г. и на 31 декабря 2012г. резерв под обесценение финансовых вложений не создавался.

#### **4. 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 основании анализа, проведенного в соответствии с Методикой создания и использования резервов по сомнительным долгам, 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 2014г. По состоянию на 31 декабря 2013г. и на 31 декабря 2012г. резерв по сомнительным долгам не создавался.

## **5. Премия по облигациям**

Общество учитывает в бухгалтерском балансе премию, полученную по выпущенным облигациям. Премия амортизируется за период погашения облигаций. Амортизация премии отражается в прочих внереализационных доходах в отчете о финансовых результатах.

## **ИСПРАВЛЕНИЯ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ПРЕДШЕСТВУЮЩИХ ПЕРИОДОВ.**

В связи с исправлением существенных ошибок, допущенных в бухгалтерской (финансовой) отчетности и бухгалтерском учете в предыдущих отчетных периодах, были внесены изменения в сопоставимые показатели в соответствии с требованиями ПБУ 22/2010 «Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности» в связи со следующими обстоятельствами:

1. В отношении значений строк показателей 1410, 1510, 14102, 15103 внесены исправления в отчетность за 2012, 2013 год для отражения краткосрочной части основного долга по облигациям подлежащих погашению в следующем году, что соответствует краткосрочным финансовым вложениям по основному долгу, данные отражены по строке 1240 баланса и в отношении значений строк показателей 1410, 14103, 1510, 15104 внесены исправления в отчетность за 2012, 2013 год для отделения краткосрочной части по премиям по облигациям.
2. В отношении значений строк показателей 1170, 1240, 11701, 12401 для отражения финансовых вложений со сроком до погашения менее 1 года в оборотных активах вместо внеоборотных активов.
3. В отношении значений строк показателей 4213, 4214 для отражения поступлений от процентов по финансовым вложениям отдельно от поступлений по возврату финансовых вложений в строке 4214 «Поступления от дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях».

В связи с изменениями в учетной политике по отношению детализации балансовых счетов для более подробного представления в бухгалтерской (финансовой) отчетности были внесены изменения в бухгалтерскую (финансовую) отчетность в соответствии с пп. 13-16 ПБУ 1/2008 «Учетная политика предприятия» в разделе 3 «Изменения сравнительных показателей».

Из строки 14102 «Долгосрочная часть ОД по облигациям» Общество выделило 14103 «Премия по долгосрочным облигациям» для более детального представления балансовых счетов.



Описание корректировки	Статья скорректированной бухгалтерской (финансовой) отчетности	Сумма корректировки по исправлению ошибки	Сумма корректировки по изменениям в УП	Форма 1 «Бухгалтерский баланс на 31.12.2013г»	Форма 1 «Бухгалтерский баланс на 31.12.2013г» (после корректировки)
1. Выделение из долгосрочной части по облигациям краткосрочной части ОД, подлежащей погашению в следующем году	1410 «Заемные средства»	(397,658)	-	4,028,228	3,630,570
	14102 «Долгосрочная часть ОД по облигациям»	(391,540)	(191,553)	4,028,228	3,445,135
	14103 «Премия по долгосрочным облигациям»	(6,118)	191,553	-	185,435
	1510 «Заемные средства»	397,658	-	50,961	448,619
	15102 «Проценты по долгосрочным займам»	-	-	50,961	50,961
	15103 «Краткосрочная часть ОД по облигациям»	391,540	-	-	391,540
	15104 «Краткосрочная часть премий по облигациям»	6,118	-	-	6,118

Описание корректировки	Статья скорректированной бухгалтерской (финансовой) отчетности	Сумма корректировки по исправлению ошибки	Сумма корректировки по изменениям в УП	Форма 1 «Бухгалтерский баланс на 31.12.2012 г»	Форма 1 «Бухгалтерский баланс на 31.12.2012г» (после корректировки)
1.Выделение из долгосрочной части по облигациям краткосрочной части ОД, подлежащей погашению в следующем году	1410 «Заемные средства»	(449,828)	-	5,279,246	4,829,418
	14102 «Долгосрочная часть ОД по облигациям»	(443,710)	(197,671)	5,148,820	4,507,439
	14103 «Премия по долгосрочным облигациям»	(6,118 )	197,671	-	191,553
	1510 «Заемные средства»	449,828	-	75,092	524,920
	15103 «Краткосрочная часть ОД по облигациям»	443,710	-	-	443,710
	15104 «Краткосрочная часть премий по облигациям»	6,118	-	-	6,118

Описание корректировки	Статья скорректированной бухгалтерской (финансовой) отчетности	Сумма корректировки по исправлению ошибки	Форма 1 «Бухгалтерский баланс на 31.12.2013г»	Форма 1 «Бухгалтерский баланс на 31.12.2013г» (после корректировки)
2. Выделение из долгосрочной части основного долга финансовым вложениям	1170 «Финансовые вложения»	(371,872)	3,332,427	2,960,555
	11701 «Долговые ценные бумаги»	(371,872)	3,332,427	2,960,555
	1240 «Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)»	371,872	19,668	391,540
	12401 «Долговые ценные бумаги»	371,872	19,668	391,540

Описание корректировки	Статья скорректированной бухгалтерской (финансовой) отчетности	Сумма корректировки по исправлению ошибки	Форма 1 «Бухгалтерский баланс на 31.12.2012г»	Форма 1 «Бухгалтерский баланс на 31.12.2012г» (после корректировки)
2. Выделение из долгосрочной части основного долга финансовым вложениям	1170 «Финансовые вложения»	(412,628)	4,467,977	4,055,349
	11701 «Долговые ценные бумаги»	(412,628)	4,467,977	4,055,349
	1240 «Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)»	412,628	31,082	443,710
	12401 «Долговые ценные бумаги»	412,628	31,082	443,710

Описание корректировки	Показатель Отчета о движении денежных средств	Сумма корректировки по исправлению ошибки за январь-декабрь 2013г	Сальдо за январь-декабрь 2013г (до корректировок)	Сальдо за январь-декабрь 2013г (после корректировок)
3. Корректировка ОДДС	4213 «Поступления от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)»	(495,618)	1,594,701	1,099,083
	4214 «Поступления от дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях»	495,618	-	495,618

#### 4. БУХГАЛТЕРСКАЯ (ФИНАНСОВАЯ) ОТЧЕТНОСТЬ

Бухгалтерская (финансовая) 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» содержит следующие показатели:**

##### Активы баланса

1.1 По строке 1170 «Финансовые вложения» по состоянию на 31.12.2014 отражена стоимость закладных в размере 2 147 891 тыс. рублей (2 960 555 тыс. по состоянию на 31.12.2013 рублей; 4 055 349 тыс. рублей по состоянию на 31.12.2012), которые были приобретены у «Банк УРАЛСИБ» (ОАО). Данная сумма отражает стоимость не погашенных (не реализованных) закладных, по которым продолжают поступать частичные плановые и досрочные суммы погашения задолженности до момента реализации (полного погашения) сроком погашения более 12 месяцев. За год по 31.12.2014 30 закладных в сумме

26 306 тыс. рублей были выкуплены «Банком УРАЛСИБ» (ОАО) (а год по 31.12.2013 10 закладных в сумме 7 034 тыс. рублей; за год по 31.12.2012 27 закладных в сумме 18 389 тыс. рублей) на основании договоров обратного выкупа закладных, заключенных между Обществом и «Банк УРАЛСИБ» (ОАО).

По контрактным срокам погашения (не учитывая аннуитетные платежи) финансовые вложения делятся на краткосрочные (до 1 года), среднесрочные (от 1 года до 3-х лет) и долгосрочные (свыше 3-х лет):

Тип закладных по сроку погашения	Количество закладных	Остаток основной суммы закладных (без процентов) по состоянию на 31 декабря 2014г.
Краткосрочные	68	8 219
Среднесрочные	887	373 542
Долгосрочные	2 607	2 105 132
<b>Итого</b>	<b>3 562</b>	<b>2 486 893</b>

Тип закладных по сроку погашения	Количество закладных	Остаток основной суммы закладных (без процентов) по состоянию на 31 декабря 2013г.
Краткосрочные	22	3 657
Среднесрочные	550	264 267
Долгосрочные	3 804	3 084 171
<b>Итого</b>	<b>4 376</b>	<b>3 352 095</b>

Тип закладных по сроку погашения	Количество закладных	Остаток основной суммы закладных (без процентов) по состоянию на 31 декабря 2012г.
Краткосрочные	35	7 206
Среднесрочные	210	104 365
Долгосрочные	5 079	4 387 488
<b>Итого</b>	<b>5 324</b>	<b>4 499 059</b>

1.2 По строке 1230 «Дебиторская задолженность» по состоянию на 31.12.2014 г. отражена сумма 68 748 тыс. рублей, в том числе:

- авансы выданные поставщикам в размере 1 239 тыс. рублей.
- сумма денежных средств, подлежащих получению по закладным 67 509 тыс. руб., которые были приобретены Обществом у «Банк УРАЛСИБ» (ОАО), в т.ч.:

в том числе:	Сумма, тыс. рублей
Начисленные, но не выплаченные проценты по закладным	4 400
Задолженность Сервисного агента перед Обществом	63 109

По результатам проведенной инвентаризации в 2014 году не выявлено просроченной задолженности.

По строке 1230 «Дебиторская задолженность» по состоянию на 31.12.2013 г. отражена сумма 79 634 тыс. рублей, в том числе:

- авансы выданные поставщикам в размере 1 346 тыс. рублей.
- сумма денежных средств, подлежащих получению по закладным 78 288 тыс. руб., которые были приобретены Обществом у «Банк УРАЛСИБ» (ОАО), в т.ч.:

в том числе:	Сумма, тыс. рублей
Начисленные, но не выплаченные проценты по закладным	5 731
Задолженность Сервисного агента перед Обществом	72 557

По результатам проведенной инвентаризации в 2013 году не выявлено просроченной задолженности.

По строке 1230 «Дебиторская задолженность» по состоянию на 31.12.2012 г. отражена сумма 51 729 тыс. рублей, в том числе:

- Авансы выданные поставщикам в размере 1 539 тыс. рублей, в т.ч.:

Наименование контрагента	Сумма, тыс. рублей на 31.12.2012 г.
Ситибанк Лондон Н.А.	61
ООО «Мультиконтент»	1
НКО ЗАО НРД	1 409
ООО «РМА Сервис»	32
ООО «ТМФ РУС»	36

- Задолженность по процентам по состоянию на 31.12.2012 г. в размере 50 190 тыс. рублей. Данная сумма состоит из начисленных процентов к получению по закладным, которые были приобретены у БАНК УРАЛСИБ (ОАО).

По результатам проведенной инвентаризации в 2012 году не выявлено просроченной задолженности.

**1.3 По строке 1240 «Финансовые вложения»** по состоянию на 31.12.2014 г. отражена стоимость закладных в размере 339 002 тыс. рублей, которые были приобретены у «Банка УРАЛСИБ» (ОАО), срок погашения которых менее 12 месяцев (391 540 тыс. рублей на 31.12.2013 г.; 443 710 тыс. рублей на 31.12.2012).

**1.4 По строке 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты»** по состоянию на 31.12.2014, на 31.12.2013 г. и на 31.12.2012 отражены суммы остатка на расчетных счетах денежных средств в размере 801 773 тыс. рублей; 894 051 тыс. рублей и 905 654 тыс. рублей соответственно, в том числе:

в том числе:	Сумма, тыс. рублей на 31.12.2014	Сумма, тыс. рублей на 31.12.2013	Сумма, тыс. рублей на 31.12.2012
Расчетные счета в т.ч.	801 773	894 050	905 654
<i>ипотечный</i>	385 049	336 083	445 407
<i>расчетный</i>	416 724	557 967	460 247
Валютные счета	-	1	-

**1.5 По строке 1260 «Прочие оборотные активы»** по состоянию на 31.12.2014 остатки по счету отсутствуют (на 31.12.2013 г. отражена сумма остатка по прочим расходам будущих периодов в размере 6 тыс. рублей; на 31.12.2012 остатки по счету отсутствуют)



## Пассивы баланса

### **1.6 По строке 1310 «Уставный капитал»**

На 31.12.2014, на 31.12.2013 и на 31.12.2012 уставный капитал Общества составляет 10 000 рублей и разделен на 10 000 обыкновенных именных акций с номинальной стоимостью 1 рубль каждая. 5 000 штук указанных акций принадлежат Учредителю I, Штихтинг Уралсиб 1 (Stichting Uralsib 1), фонду, учрежденному в соответствии с законодательством королевства Нидерландов (регистрационный номер 53230353), в оплату были внесены денежные средства в размере 5 000 рублей, 5 000 штук указанных акций принадлежат Учредителю II, Штихтинг Уралсиб 1 (Stichting Uralsib 1), фонду, учрежденному в соответствии с законодательством Королевства Нидерландов (регистрационный номер 53230493). в оплату были внесены денежные средства в размере 5 000 рублей.

**1.7 По строке 1360 «Резервный капитал»** по состоянию на 31 декабря 2014 г. отражена сумма резервного капитала, полностью сформированного в 2013 году, в размере 5 процентов от Уставного капитала Общества на сумму 500 рублей (на 31 декабря 2013 г. отражена сумма резервного капитала на сумму 500 рублей; на 31.12.2012 резервный капитал отсутствовал).

**1.8 По состоянию на 31.12.2014 г. по данным бухгалтерского учета** нераспределенная прибыль Общества составила 223 235 тыс. рублей (на 31.12.2013 - 239 619 тыс. рублей; на 31.12.2012 - 92 714 тыс. рублей). Нераспределенная прибыль Общества отражена по строке **1370 «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)»**.

**1.9 По строке 1410 «Заемные средства»** по состоянию на 31.12.2014 г. отражена сумма 2 750 039 тыс. рублей, которая включает в себя:

- сумма долга по выпущенным облигациям в сумме 2 570 722 тыс. рублей, данная сумма представляет собой долгосрочную часть долга из общей суммы по облигациям (строка 14 102):

Вид займа	Количество облигаций, шт	Номинальная стоимость 1 облигации,руб.	Общая стоимость облигаций,тыс.руб.	Срок погашения облигаций
Облигации класса А	4 300 000	426,68	1 834 724	15 апреля 2045
Облигации класса Б	1 075 000	1 000,00	1 075 000	15 апреля 2045

Таким образом из общей суммы номинальной стоимости по закладным 2 909 724 тыс.рублей вычтена расчетная сумма 339 002 тыс.рублей, равная краткосрочной части финансовых вложений исходя из порядка распределения поступлений по основному долгу, отраженному в Эмиссионной документации Общества.

- сумма премии по долгосрочным облигациям класса Б:

Вид займа	Количество облигаций, шт	Номинальная стоимость 1 облигации,руб.	Общая стоимость облигаций,тыс.руб.	Срок погашения облигаций
Премия по облигациям класса Б	-	-	179 317	15 апреля 2045

Из общей суммы премии по облигациям класса Б 185 435 тыс.рублей вычтена сумма 6 118 тыс.рублей, равная краткосрочной части премии по облигациям класса Б, которая будет амортизироваться в 2015 году.

По строке 1410 «Заемные средства» по состоянию на 31.12.2013 г. отражена сумма 3 630 570 тыс. рублей, которая включает в себя:

- сумма долга по выпущенным облигациям в сумме 3 445 135 тыс. рублей, данная сумма представляет собой долгосрочную часть долга из общей суммы по облигациям (строка 14 102):

Вид займа	Количество облигаций, шт	Номинальная стоимость 1 облигации,руб.	Общая стоимость облигаций,тыс.руб.	Срок погашения облигаций
Облигации класса А	4 300 000	642,25	2 761 675	15 апреля 2045
Облигации класса Б	1 075 000	1 000,00	1 075 000	15 апреля 2045

Таким образом из общей суммы номинальной стоимости по закладным 3 836 675 тыс.рублей вычтена расчетная сумма 391 540 тыс.рублей, равная краткосрочной части финансовых вложений исходя из порядка распределения поступлений по основному долгу, отраженному в Эмиссионной документации Общества.

- сумма премии по долгосрочным облигациям класса Б:

Вид займа	Количество облигаций, шт	Номинальная стоимость 1 облигации,руб.	Общая стоимость облигаций,тыс.руб.	Срок погашения облигаций
Премия по облигациям класса Б	-	-	185 435	15 апреля 2045

Из общей суммы премии по облигациям класса Б 191 553 тыс.рублей вычтена сумма 6 118 тыс.рублей, равная краткосрочной части премии по облигациям класса Б, которая будет амортизироваться в 2014 году.

По строке 1410 «Заемные средства» по состоянию на 31.12.2012 г. отражена сумма 4 829 418 тыс. рублей, которая включает в себя:

- остаток не погашенной суммы кредита, предоставленного БАНК УРАЛСИБ (ОАО) в размере 130 426 тыс. рублей.

Вид займа	№ и Дата кредитного договора	Сумма кредита на 31.12.12г., тыс. руб.	Процентная ставка, %	Срок погашения кредита
Кредит	№0000-011/00052 от 12.07.2012	130 426	9,8	15 апреля 2045

- сумма долга по выпущенным облигациям в сумме 4 507 439 тыс. рублей, данная сумма представляет собой долгосрочную часть долга из общей суммы по облигациям (строка 14 102):

Вид займа	Количество облигаций, шт	Номинальная стоимость 1 облигации, руб.	Общая стоимость облигаций, тыс.руб.	Срок погашения облигаций
Облигации класса А	4 300 000	901,43	3 876 149	15 апреля 2045
Облигации класса Б	1 075 000	1 000,00	1 075 000	15 апреля 2045

Таким образом из общей суммы номинальной стоимости по закладным 4 951 149 тыс.рублей вычтена расчетная сумма 443 710 тыс.рублей, равная краткосрочной части финансовых вложений исходя из порядка распределения поступлений по основному долгу, отраженному в Эмиссионной документации Общества.

Вид займа	Количество облигаций, шт	Номинальная стоимость 1 облигации, руб.	Общая стоимость облигаций, тыс.руб.	Срок погашения облигаций
Премия по облигациям класса Б	-	-	191 553	15 апреля 2045

Из общей суммы премии по облигациям класса Б 197 671 тыс.рублей вычтена сумма 6 118 тыс.рублей, равная краткосрочной части премии по облигациям класса Б, которая будет амортизироваться в 2013 году.

Держателем 100% облигаций класса Б по состоянию на 31.12.2014, на 31.12.2013 и 31.12.2012 являлся БАНК УРАЛСИБ (ОАО)

1.10 В 2014 году по строке 1510 «Заемные средства» отражена сумма 378 986 тыс. рублей:

- сумма начисленных процентов по облигациям (купонов) к выплате 33 866 тыс. рублей. Данный купонный доход будет выплачен в следующем отчетном периоде.

Облигации	Ставка купона, %	Сумма купона, тыс. рублей	Дата следующей выплаты купонного дохода
Класса А	8,75	33 866	15 января 2015
Класса Б	-	-	15 января 2015

- сумма, отражающая краткосрочную часть долга по облигациям в размере 339 002 тыс.рублей, равная краткосрочной части финансовых вложений исходя из порядка распределения поступлений по основному долгу, отраженному в Эмиссионной документации Общества(строка 15103).

- сумма, отражающая краткосрочную часть премии по облигациям класса Б в размере 6 118 тыс.рублей, которая будет амортизироваться в 2015 году (строка 15104).

В 2013 году по строке 1510 «Заемные средства» отражена сумма 448 619 тыс. рублей:

- сумма начисленных процентов по облигациям (купонов) к выплате 50 961 тыс. рублей. Данный купонный доход будет выплачен в следующем отчетном периоде.

Облигации	Ставка купона, %	Сумма купона, тыс. рублей	Дата следующей выплаты купонного дохода
Класса А	8,75	50 961	15 января 2014
Класса Б	-	-	15 января 2014

- сумма, отражающая краткосрочную часть долга по облигациям в размере 391 540 тыс.рублей, равная краткосрочной части финансовых вложений исходя из порядка распределения поступлений по основному долгу, отраженному в Эмиссионной документации Общества(строка 15103).- сумма, отражающая краткосрочную часть премии по облигациям класса Б в размере 6 118 тыс.рублей, которая будет амортизироваться в 2014 году (строка 15104).

За 2012 год по строке 1510 «Заемные средства» отражена сумма 524 920 тыс. рублей, включающая в себя:

- сумму начисленных процентов 71 546 тыс. рублей по облигациям (купонов) к выплате, данный купонный доход будет выплачен в следующем отчетном периоде.

Облигации	Ставка купона, %	Сумма купона, тыс. рублей	Дата следующей выплаты купонного дохода
Класса А	8,75	71 546	15 января 2013
Класса Б	-	-	15 января 2013

- сумма, отражающая краткосрочную часть долга по облигациям в размере 443 710 тыс.рублей, равная краткосрочной части финансовых вложений исходя из порядка распределения поступлений по основному долгу, отраженному в Эмиссионной документации Общества(строка 15103)

-сумма, отражающая краткосрочную часть премии по облигациям класса Б в размере 6 118 тыс.рублей, которая будет амортизироваться в 2013 году (строка 15104).

- остаток начисленных процентов по кредитному договору предоставленного БАНК УРАЛСИБ (ОАО) в размере 3 546 тыс. рублей.

**1.11 По строке 1520 «Кредиторская задолженность»** по состоянию на 31.12.2014 г. отражена сумма 5 143 тыс. рублей (6 967 тыс. рублей на 31.12.2013 г.; 9 380 тыс. рублей по состоянию на 31.12.2012 г.), включающая в себя:

- задолженность в отношении поставщиков услуг.

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

**2.1 По строке 2320 «Проценты к получению»** по состоянию за 2014 год и за 2013 год отражены суммы доходов 390 357 тыс. рублей и 505 329 тыс. рублей соответственно, которые были в основном получены в результате поступления начисленного процентного дохода в составе аннуитетных платежей в погашение начисленной дебиторской задолженности по закладным.

Строка 2320 Отчета о финансовых результатах	Сумма, тыс. рублей на 31.12.2014 г.	Сумма, тыс. рублей на 31.12.2013 г.
Проценты к получению по закладным	355 682	475 417
Проценты банка на остаток средств на расчетных счетах Общества	34 675	29 912
Итого (строка 2320 Отчета о финансовых результатах)	390 357	505 329

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

Строка 2330 Отчета о финансовых	Сумма, тыс. рублей на	Сумма, тыс. рублей
---------------------------------	-----------------------	--------------------

результатах	31.12.2014 г.	на 31.12.2013 г.
Проценты за пользование долгосрочным кредитом	-	3 074
Проценты (купоны) по облигациям	387 127	329 391
Итого (строка 2330 Отчета о финансовых результатах)	387 127	332 465

2.3 По строке 2340 «Прочие доходы» отражены суммы доходов:

Строка 2340 Отчета о финансовых результатах	Сумма, тыс. рублей на 31.12.2014 г.	Сумма, тыс. рублей на 31.12.2013 г.
Доходы от полного и частичного погашения и реализации долговых ценных бумаг (закладных)	866 438	1 147 336
Прочие внереализационные доходы	7 016	6 543
Итого (строка 2340 Отчета о финансовых результатах)	873 454	1 153 879

2.4 По строке 2350 «Прочие расходы» отражены суммы расходов:

Строка 2350 Отчета о финансовых результатах	Сумма, тыс. рублей на 31.12.2014 г.	Сумма, тыс. рублей на 31.12.2013 г.
Расходы, понесенные в результате полного погашения и реализации долговых ценных бумаг (закладных)	866 438	1 147 336
Расходы на бухгалтерские услуги	1 456	1 423
Курсовые разницы	0	10
Отклонения курса продажи (покупки) иностранной валюты от официального курса	13	0
Информационные услуги	16	24
Расходы на услуги фондовой биржи	0	35
Услуги Расчетного агента	948	614
Расходы на проведение аудиторских проверок	1 339	1 505
Расходы на услуги банка	49	62
Расходы на управленческие услуги	1 622	1 426
Услуги Резервного Сервисного агента	9 141	12 132
Услуги Сервисного агента	7 370	9 756
Услуги Специализированного депозитария	3 389	4 374
Услуги Национального расчетного депозитария	37	37
Услуги рейтингового агентства	1 232	1 104
Услуги по ведению реестра закладных	18	0
Госпошлина	0	0
Комиссия ММВБ за размещение облигаций	0	0
Итого (строка 2350 Отчета о финансовых результатах)	893 068	1 179 838



**2.5** В строке **2300** «Прибыль (убыток) до налогообложения» отражен убыток в сумме 16 384 тыс. рублей (прибыль была отражена по состоянию на 31.12.2013 – 146 905 тыс. рублей). 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. В результате сумма в строке **2400** «Чистая прибыль (убыток)» равна сумме отраженной в строке **2300**.

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

- Условный доход по налогу на прибыль за 2014 год составляют 3 277 тыс. рублей (условный расход за 2013г. - 29 381 тыс. рублей).
- Постоянные налоговые активы за 2014 год составляют 3 277 тыс. рублей (постоянные налоговые обязательства за 2013г. - 29 381 тыс. рублей).

## **5. ПРИБЫЛЬ НА АКЦИЮ**

Базовый убыток за 2014 год составляет 16 384 тыс. рублей (базовая прибыль за 2013г. - 146 905 тыс. рублей).

По строке **2900** Базовый убыток за 2014 год составляет 2 тыс. рублей на акцию (Базовая прибыль на акцию 2013год – 15 тыс. рублей).

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.

## **6. СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ**

ООО «ТМФ РУС» является единоличным исполнительным органом Общества на основании договора с Обществом о передаче полномочий единоличного исполнительного органа Общества от 29 ноября 2011 года.

Общая сумма услуг ООО «ТМФ РУС», оказанных Обществу за 2014 год, составила 1 622 тыс. рублей (2013г. - 1 426 тыс. рублей). Данные услуги отражены 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 29 ноября 2011 года. ООО «РМА Сервис» принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество, и является связанным 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 2014 года, составила 1 456 тыс. рублей. (2013г. - 1 423 тыс. рублей). Данные услуги отражены по строке 2350 «Прочие расходы» Отчета о финансовых результатах.

Штихтинг Уралсиб 1 (Stichting Uralsib 1) является учредителем 1 Общества, которому принадлежит 50% Уставного капитала. За период с 26 октября 2011 по 31 декабря 2014 г. операции между Обществом и Штихтинг Уралсиб 1 не осуществлялись.

Штихтинг Уралсиб 2 (Stichting Uralsib 2) является учредителем 2 Общества, которому принадлежит 50% Уставного капитала. За период с 26 октября 2011 по 31 декабря 2014 г. операции между Обществом и Штихтинг Уралсиб 2 не осуществлялись.

У Общества есть связанные стороны, такие как Ипотечные агенты, находящиеся под управлением ООО «ТМФ РУС» и ООО «РМА Сервис», а также компании, в состав которых входят учредители Общества Штихтинг Уралсиб 1 и Штихтинг Уралсиб 2.

## **7. ИНФОРМАЦИЯ О ПОЛУЧЕННЫХ И ВЫДАННЫХ 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 в соответствии с РСБУ. По состоянию на 31.12.2014г. полученные обеспечения составляют 7 892 986 тыс. руб. (на 31.12.2013г. - 9 733 156 тыс. руб по состоянию на 31.12.2012г. - 11 832 432 тыс. руб.). Оценка справедливой стоимости залога по состоянию на 31.12.2014г. не менялась.

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.

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

Ипотечное покрытие по выпущенным облигациям Общества включает в себя:

- остаток денежных средств на счете Ипотечного покрытия.
- требования, обеспеченные ипотекой, удостоверенные закладными.

## **9. УСЛОВНЫЕ ФАКТОРЫ ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

### **Факторы и условия, влияющие на финансовое состояние Общества**

Факторы и условия (влияние инфляции, изменение курсов иностранных валют, решения государственных органов, иные экономические, финансовые, политические и другие факторы), влияющие на деятельность Общества и оказавшие влияние на изменение размера выручки от продажи Обществом товаров, продукции, работ, услуг и прибыли (убытков) Общества от основной деятельности.

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.

Общество не производило на рынке ипотечного кредитования какой-либо деятельности, помимо приобретения закладных и формирования на их основе ипотечного покрытия для обеспечения исполнения обязательств по Облигациям. Ипотечное покрытие сформировано Обществом в полном соответствии с требованиями законодательства об ипотечных ценных бумагах.

С момента формирования ипотечного покрытия Облигаций Общество не ведет активной деятельности помимо обслуживания этого покрытия для целей выпуска Облигаций.

Общество считает, что, указанные в настоящем разделе, факторы и условия будут действовать до момента полного погашения Облигаций.

*Действия, предпринимаемые Обществом, и действия, которые Общество планирует предпринять в будущем для эффективного использования данных факторов и условий. Указываются способы, применяемые Обществом, и способы, которые Общество планирует использовать в будущем для снижения негативного эффекта факторов и условий, влияющих на деятельность Общества.*

Такие действия и способы Общество может осуществлять/применять исключительно в случаях и в порядке, предусмотренных документацией, связанной с выпуском облигаций. В этой связи также необходимо иметь в виду специфику политики Общества по управлению рисками.

Общество является компанией специального назначения, управление которой осуществляет Общество с ограниченной ответственностью «ТМФ РУС», - организация, имеющая значительный опыт руководства подобными компаниями в рамках сделок по секьюритизации и привлеченная специально для управления Обществом. ООО «ТМФ РУС» действует в качестве единоличного исполнительного органа Общества.

Доступные Обществу способы по использованию данных факторов и условий закреплены в документации, связанной с выпуском Облигаций. В случае возникновения указанных факторов, Общество осуществит все доступные и предписанные документацией, связанной с выпуском Облигаций, действия по использованию таких факторов или снижению их негативного эффекта.

*Существенные события/факторы, которые могут в наибольшей степени негативно повлиять на возможность получения Обществом 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).*

Одним из ключевых факторов, влияющих на российский рынок ипотечного кредитования и, следовательно, как пояснялось выше, влияющих на Общества является изменение ставки рефинансирования ЦБ РФ. За период с 1 июня 2010 г. по 28 февраля 2011 г. ставка составляла рекордно низкие для РФ 7,75% (семь целых семьдесят пять сотых процента). С 28 февраля 2011 г. ставка рефинансирования Банка России была повышена до уровня 8% (восемь процентов), с 3 мая 2011 г. – до 8,25% (восемь целых двадцати пяти сотых процента), с 26 декабря 2011 г. – понижена до 8%, а с 14 сентября 2012г. – повышена до 8,25% (восемь целых двадцати пяти сотых процента). Данные решения были приняты в связи с сохранением высоких инфляционных ожиданий и с учетом формирования предпосылок для притока капитала в Россию на фоне высоких мировых цен на нефть, а также при наличии определенных рисков для устойчивости экономического роста, обусловленных как внешними, так и внутренними факторами. ). 13 сентября 2013 года Банком России была введена ключевая ставка, которая сейчас является основным индикатором денежно-кредитной политики. На тот момент, ключевая ставка составляла 5,5%. Она неоднократно менялась в 2014 году. В частности, ключевая ставка с 3 марта 2014 года была увеличена до 7%, далее постепенно увеличивалась (с 28 апреля - 7,5%, с 28 июля - 8%, с 5 ноября - 9,5%, с 12 декабря - 10,5%). 16 декабря 2014 года Совет директоров Банка России повысил ключевую ставку с 10,5 до 17% годовых. Данное решение было обусловлено необходимостью ограничить существенно возросшие девальвационные и инфляционные риски, связанные с санкциями против России и понижением рейтинга страны и российских компаний. Однако в 2015 ключевая ставка была снова снижена (со 2 февраля - 15%, с 16 марта - 14%). Данные решения были приняты в связи с сохранением высоких инфляционных ожиданий и с учетом формирования предпосылок для притока капитала в Россию на фоне низких мировых цен на нефть, а также при наличии



определенных рисков для устойчивости экономического роста, обусловленных как внешними, так и внутренними факторами.

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

Основной и единственной деятельностью Общества является исполнение обязательств по Облигациям за счет поступлений по приобретаемым им закладным и обслуживанию данных закладных, при этом успешность осуществления указанной деятельности зависит от отсутствия каких-либо негативных факторов/событий, описанных в настоящем пункте, поэтому события/факторы, которые могут улучшить результаты деятельности Общества, отсутствуют.

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

Общество 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 Общества, независимой организации, которой переданы функции по ведению бухгалтерского и налогового учета Общества, независимого специализированного депозитария относительно представленной в настоящем разделе информации совпадают.

### **Налогообложение**

Российское налоговое, валютное и таможенное законодательство допускает различные толкования и подвержено частым изменениям. Интерпретация руководством Общества данного законодательства применительно к операциям и деятельности компаний Общества может быть оспорена соответствующими региональными или федеральными органами. Недавние события, произошедшие в Российской Федерации, указывают на то, что налоговые органы могут занять более жесткую позицию при интерпретации законодательства и проверке налоговых расчетов. Как следствие, налоговые органы могут предъявить претензии по тем сделкам и методам учета, по которым раньше они претензий не предъявляли. В результате, могут быть начислены значительные дополнительные налоги, пени и штрафы. Определение сумм претензий по возможным, но не предъявленным искам, а также оценка вероятности неблагоприятного исхода, не представляются возможными. Налоговые проверки могут охватывать три календарных года деятельности, непосредственно предшествовавшие году проверки. При определенных условиях проверка могут быть подвергнуты и более ранние периоды.

По мнению руководства, по состоянию на 31 декабря 2014 года соответствующие положения законодательства интерпретированы им корректно, и вероятность сохранения положения, в котором находится Общество в связи с налоговым, валютным и таможенным законодательством, является высокой.

### **Существующие и потенциальные иски против Общества**

В настоящее время Общество не участвует в судебных процессах, которые могут существенным образом отразиться на его финансово-хозяйственной деятельности, вследствие чего судебные риски Общество оценивает как незначительные. Судебная практика по спорам, относящимся к основной деятельности Общества и/или связанным с применением Закона об ипотечных ценных бумагах ипотечными агентами и владельцами Облигаций, отсутствует. Таким образом, оценить риски, связанные с возможным изменением в судебной практике, на данный момент не представляется возможным.

## **10. ИНФОРМАЦИЯ О РИСКАХ ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

### ***Потенциально существенные риски хозяйственной деятельности, которым подвержено Общество***

В процессе хозяйственной деятельности Общество подвергается влиянию отраслевых, правовых и прочих внутренних и внешних факторов. В связи с этим возникают различные риски, способные существенно влиять на финансовое положение и финансовые результаты деятельности Общества.

Риски, которые могут существенно повлиять на операционную деятельность, активы, ликвидность, инвестиционную деятельность Общества, определяются спецификой отрасли и деятельности Общества, политической и экономической ситуацией в стране. Проведение финансовых операций влечет за собой возникновение финансовых рисков.

В связи с тем, что функционирование Общества не связано с производственной и сбытовой деятельностью вероятность региональных, производственных, экологических и социальных рисков, а также рисков тарифного регулирования, рисков, связанных с возможным изменением цен на продукцию и/или услуги минимальна.

### ***Механизм управления рисками***

Руководство Общества контролирует процесс управления перечисленными выше рисками с целью минимизации возможных неблагоприятных последствий на финансовое положение и финансовые результаты деятельности Общества.

Управляющая компания анализирует и утверждает политику управления указанными рисками, информация о которой приводится ниже.

### ***Финансовые риски***

Общество подвержено рыночному риску, кредитному риску и риску ликвидности.

#### ***Рыночный риск***

Рыночный риск – это риск того, что у Общества могут возникнуть неблагоприятные последствия в случае изменения определенных рыночных параметров. Рыночные параметры включают в себя следующие типы риска: риск изменения процентной ставки, риск изменения курсов иностранных валют, риск изменения цен на товары и ценовых индексов и прочие ценовые риски, например, риск изменения цен на долевые инструменты. Статьи баланса Общества, подверженные рыночному риску, прежде всего, включают в себя финансовые вложения, кредиты и займы.

#### ***Риск изменения процентной ставки***

Риск изменения процентной ставки – это риск того, что справедливая стоимость будущих денежных потоков, связанных с активами и обязательствами Общества, будет колебаться ввиду изменений рыночных процентных ставок.

Активы и обязательства Общества в основном имеют фиксированные ставки процента. Кроме того, основные потоки по обязательствам привязаны к потокам по активам, что уменьшает риск убытков от изменения процентной ставки.

Таким образом, руководство считает, что Общество не подвержено риску изменения процентной ставки в отношении его активов и обязательств.

## ***Валютный риск***

Валютный риск – это риск того, что у Общества могут возникнуть неблагоприятные последствия в случае изменений в валютных курсах.

Общество оказывает услуги и привлекает существенные заемные средства преимущественно в российских рублях. Таким образом, руководство считает, что у Общества не подвержено влиянию отсутствует валютного риска.

## ***3.2 Кредитный риск***

Кредитный риск – это риск того, что Общество понесет финансовые убытки, поскольку контрагенты не выполняют свои обязательства по предоставленным им заемным средствам.

Общество подвержено кредитному риску, связанному, прежде всего, с его операционной деятельностью в отношении финансовых вложений в портфель закладных.

Общество оценивает концентрацию риска в отношении финансовых вложений как низкую, поскольку портфель закладных представлен многочисленными кредиторами, которые осуществляют свою деятельность в нескольких отраслях и в значительной степени независимых рынках. Общество оценивает величину кредитного риска по закладным как низкую, так как по всем закладным есть недвижимость в обеспечении, стоимость которой существенно превышает величину задолженности по закладной.

Управление кредитным риском, обусловленным остатками средств на счетах в банках и финансовых организациях, осуществляется в соответствии с политикой Общества. Излишки средств инвестируются только в депозиты утвержденных финансовых организаций.

## ***Риск ликвидности***

Риск ликвидности связан с возможностями Общества своевременно и в полном объеме погасить имеющиеся на отчетную дату финансовые обязательства: задолженность заимодавцам по выданным облигациям и полученным кредитам, кредиторскую задолженность поставщикам и подрядчикам.

Банковские счета Общества делятся на 2 вида: расчетный и ипотечный. Расчетный счет Общества не ограничен в использовании. Ипотечный счет ограничен в использовании и предусмотрен для выплат по облигациям, которые представляют из себя основную часть задолженности Общества. Основные потоки по обязательствам привязаны к потокам по активам, что уменьшает риск ликвидности общества. Кроме того, в случае возможных дефолтов по облигациям, для регулирования риска ликвидности, Общество может не выплачивать проценты по младшему субординированному траншу облигаций пока не будут выплачены купоны по облигациям класса А и Б.

Основываясь на балансовой стоимости заемных средств, отраженной в финансовой отчетности по состоянию на 31 декабря 2014 г. 5% задолженности (на 31 декабря 2013 г.: 28%, на 31 декабря 2012 г.: 21%) Общества подлежит погашению в течение года.

Общество проанализировало концентрацию риска в отношении рефинансирования своей задолженности и пришла к выводу, что она является низкой. В настоящее время Общество полагает, что располагает достаточным доступом к источникам финансирования, а также имеет как задействованные, так и незадействованные кредитные ресурсы, которые позволят удовлетворить ожидаемые потребности в заемных средствах.

Ниже представлена информация о потоках денежных средств исходя из контрактных сроков погашения финансовых обязательств, включая ожидаемые платежи по процентам и исключая влияние возможных взаимозачетов. Ожидается, что платежи, включенные в анализ, не произойдут значительно раньше или в суммах значительно отличающихся от представленных. Денежные потоки не учитывают возможное частичное погашение номинала облигации в течение установленного срока их обращения.

Год, закончившийся 31 декабря 2014 г.	По требо- ванию	Менее 3-х месяцев	3-12 месяцев	1-5 лет	Более 5 лет	Итого
Заемные средства	-	-	147 686	717 561	6 424 082	7 289 329
Кредиторская задолженность	-	5 143	-	-	-	5 143
Итого	-	5 143	147 686	717 561	6 424 082	7 294 472

Год, закончившийся 31 декабря 2013 г.	По требо- ванию	Менее 3-х месяцев	3-12 месяцев	1-5 лет	Более 5 лет	Итого
Заемные средства	-	-	1 135 028	721 499	6 567 830	8 424 357
Кредиторская задолженность	-	6 967	-	-	-	6 967
Итого	-	6 967	1 135 028	721 499	6 567 830	8 431 324

Год, закончившийся 31 декабря 2012 г.	По требо- ванию	Менее 3-х месяцев	3-12 месяцев	1-5 лет	Более 5 лет	Итого
Заемные средства	-	-	1 413 883	1 713 172	6 711 185	9 838 240
Кредиторская задолженность	-	9 380	-	-	-	9 380
Итого	-	9 380	1 413 883	1 713 172	6 711 185	9 847 620

## Другие виды рисков

### *Риски, свойственные исключительно Обществу или связанные с осуществляемой Обществом основной финансово-хозяйственной деятельностью*

*Риски, связанные с текущими судебными процессами, в которых участвует Общество:*

В настоящее время Общество не участвует в судебных процессах, которые могут существенным образом отразиться на его финансово-хозяйственной деятельности. Судебная практика по спорам, относящимся к основной деятельности Общества 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 Общество не участвует в судебных процессах.

*Риски, связанные с отсутствием возможности продлить действие лицензии Общества на ведение определенного вида деятельности либо на использование объектов, нахождение которых в обороте ограничено (включая природные ресурсы):*

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

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



У Общества нет дочерних или зависимых обществ. Общество не несет и не может принимать на себя ответственность по обязательствам третьих лиц. В случае если на Общества 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) Общества:*

Общество не производит никаких видов продукции и не оказывает никаких услуг для потребителей.

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

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 Общество оценивает данные риски как незначительные. Тем не менее, Общество не исключает возможности внесения в действующее законодательство по рынку ценных бумаг, ипотечным ценным бумагам, ипотеке изменений, которые могут негативно отразиться на деятельности Общества.

### ***Правовые риски***

***Риски, связанные с изменением валютного регулирования***

#### **Внутренний рынок:**

Риски, связанные с возможностью изменения валютного регулирования, в настоящее время рассматриваются Обществом, как несущественные. В связи с проведением политики либерализации валютного регулирования риски, связанные с изменениями валютного законодательства, снижаются.

#### **Внешний рынок:**

Правовые риски, связанные с изменением валютного регулирования на внешнем рынке, не оказывают существенного влияния на деятельность Общества в связи с незначительным объемом операций Общества на внешнем рынке.

***Риски, связанные с изменением налогового законодательства***

Общество освобождено от уплаты налога на прибыль, соответственно Общество не подвержено данным рискам.

***Риски, связанные с изменением правил таможенного контроля и пошлин***

Деятельность Общества не связана с импортом и экспортом, соответственно Общество не подвержено данным рискам.

### ***Страновые и региональные риски***

Общество осуществляет свою деятельность в России, соответственно для него характерны риски, связанные с политической и экономической ситуацией в стране в целом.

Стабильность российской экономики во многом зависит от хода экономических реформ, развития правовой, налоговой, административной инфраструктуры, а также от эффективности предпринимаемых Правительством Российской Федерации мер в сфере финансов и денежно-кредитной политики.

В настоящее время политическая ситуация в стране является относительно стабильной, в то же время российская экономика подвержена влиянию колебаний в мировой экономике.

Несмотря на стабилизационные меры, предпринимаемые Правительством Российской Федерации с целью обеспечения ликвидности и рефинансирования зарубежных займов российских банков и компаний, сохраняется неопределенность относительно возможности доступа к источникам капитала, а также стоимости капитала для Общества и его контрагентов, что может повлиять на финансовое положение, результаты операций и экономические перспективы Общества. Нестабильность на рынках капитала может привести к существенному ухудшению ликвидности в банковском секторе и ужесточению условий кредитования в России.

В целом Общество не может оказать существенного влияния на экономическую ситуацию в стране. Однако в случае отрицательного влияния изменения ситуации в стране или регионе Российской Федерации, в котором Общество осуществляет свою деятельность, Общество предпримет все меры по снижению отрицательных последствий на финансовое положение и финансовые результаты деятельности Общества.

Вероятность возникновения военных конфликтов, введения чрезвычайного положения и забастовок в стране и регионе, в котором Общество осуществляет свою деятельность, оценивается как недостаточная для того, чтобы рассматривать эти риски в качестве обстоятельств, способных значительным образом повлиять на деятельность Общества. Для предотвращения забастовок Общество создаёт благоприятные условия труда и выполняет все свои обязательства перед работниками. Для минимизации риска проведения террористических актов Обществом приняты дополнительные меры для обеспечения безопасности на предприятии.

Риски, связанные с географическими особенностями региона, в котором Общество осуществляет свою деятельность, в том числе повышенная опасность стихийных бедствий, возможное прекращение транспортного сообщения в связи с удаленностью и труднодоступностью, оцениваются как несущественные.

### ***Репутационные риски***

Руководство Общества считает, что в настоящее время отсутствуют факты, которые могли бы оказать существенное негативное воздействие на уменьшение числа владельцев облигаций, вследствие негативного представления о деятельности Общества. Соответственно, репутационные риски оцениваются Обществом как несущественные.

## **11. ИНФОРМАЦИЯ ПО СЕГМЕНТАМ**

Основной и единственной деятельностью Общества является исполнение обязательств по Облигациям за счет поступлений по приобретаемым им закладным и обслуживанию данных закладных. Соответственно, деятельность общества относится к одному сегменту и дополнительные раскрытия по сегментам не представляются.

## **12. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ**



Всего прошито, пронумеровано  
и скреплено печатью 39 листов

