

Предварительно утвержден «15» мая 2015 года решением № СЕВ09 от «15» мая 2015 г. Общества с ограниченной ответственностью «ТМФ РУС», осуществляющего функции единоличного исполнительного органа Закрытого акционерного общества "Ипотечный агент Уралсиб 02" на основании договора передачи полномочий единоличного исполнительного органа от 28 мая 2014 года б/н.

Утвержден «15» июня 2015 года решением годового Общего собрания акционеров Закрытого акционерного общества "Ипотечный агент Уралсиб 02", Протокол № 05 от «15» июня 2015 г.

## Годовой отчет Закрытого акционерного общества «Ипотечный агент Уралсиб 02»

**Код Эмитента:**

8	2	4	1	1	
---	---	---	---	---	--

за 2014 г.

Место нахождения: 125171, Российская Федерация, г. Москва, Ленинградское шоссе, дом 16А, строение 1, этаж 8.

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

Уполномоченный представитель Общества с ограниченной ответственностью "ТМФ РУС", осуществляющего функции единоличного исполнительного органа Закрытого акционерного общества "Ипотечный агент Уралсиб 02", действующий на основании доверенности № 26-14РОА/TMF от "14" июля 2014 г. и договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа б/н от "28" мая 2014 г.

А.Ю. Королев

(подпись)

Дата 15 июня 2015 г.

Генеральный директор Общества с ограниченной ответственностью "РМА СЕРВИС", осуществляющего ведение бухгалтерского учета Закрытого акционерного общества "Ипотечный агент Уралсиб 02", действующий на основании устава и договора об оказании услуг по ведению бухгалтерского и налогового учета б/н от "28" мая 2014 г.

А.У. Медлок

(подпись)

Дата 15 июня 2015 г.  
М.П.

Ревизор Закрытого акционерного общества "Ипотечный агент Уралсиб 02", избранный учредительным собранием общества "27" марта 2014 г., Протокол № 1 от "27" марта 2014 г.

Р.С.Мухаметгалин

(подпись)

Дата 15 июня 2015 г.

Контактное лицо:	<b>Королев Андрей Юрьевич</b> (указываются должность, фамилия, имя, отчество контактного лица Эмитента)
Телефон:	<b>+7 (495) 777-00-85</b> (указывается номер (номера) телефона контактного лица)
Факс:	<b>+7 (495) 777-00-86</b> (указывается номер (номера) факса Эмитента)
Адрес электронной почты:	<b><u>russia@TMF-Group.com</u></b> (указывается адрес электронной почты контактного лица (если имеется))
Адрес страницы (страниц) в сети Интернет, на которой раскрывается информация, содержащаяся в настоящем годовом отчете	<b><u>uralsib02.ru/, www.e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=34687</u></b>

## **Введение**

Закрытое акционерное общество "Ипотечный агент Уралсиб 02" (далее – "**Эмитент**") создано 21 апреля 2014 года. Запись о создании Эмитента внесена в Единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным регистрационным номером 1147746444548.

Эмитент составляет годовой отчет и осуществляет раскрытие информации в форме годового отчета в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Настоящий годовой отчет содержит оценки органов управления Эмитента о положении Эмитента в отрасли экономики, в которой он осуществляет основную деятельность, перспектив развития данной отрасли экономики, в том числе планов Эмитента, вероятности наступления определенных событий и совершения определенных действий. Инвесторы не должны полностью полагаться на оценки и прогнозы органов управления Эмитента, так как фактические результаты деятельности Эмитента в будущем могут отличаться от прогнозируемых результатов.

### **1. Положение Эмитента в отрасли**

Эмитент осуществляет деятельность на российском рынке ипотечного кредитования. В настоящее время российский рынок ипотечного кредитования продолжает свое развитие: формируются основные принципы ипотечного кредитования, совершенствуется нормативно-правовая база. Реализуются утвержденные Правительством РФ Концепция развития системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации (утверждена Правительством РФ, с изменениями) и Концепция развития Унифицированной системы рефинансирования ипотечных жилищных кредитов в России (утверждена Правительством РФ в 2005г.). В 2006 году в Российской Федерации был запущен национальный проект «Доступное и комфортное жилье – гражданам России», среди приоритетных направлений которого обозначено развитие рынка ипотечного кредитования.

Эмитент является ипотечным агентом, специально созданным в соответствии с Федеральным законом от 11.11.2003 №152-ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах» (далее - Закон об ипотечных ценных бумагах) в августе 2012 года с целью обеспечения финансирования и рефинансирования ипотечных кредитов (займов), путем выпуска облигаций с ипотечным покрытием. Эмитент вправе осуществить эмиссию не более 3 (трех) выпусков облигаций с ипотечным покрытием. Учредителями Эмитента являются 2 (Два) фонда, учрежденные в соответствии с законодательством Нидерландов.

Существование и функционирование иных компаний, обладающих статусом ипотечного агента, лишь косвенно может повлиять на положение Эмитента путем выпуска ценных бумаг, имеющих статус облигаций с ипотечным покрытием. Последствия увеличения количества эмитентов облигаций с ипотечным покрытием расцениваются Эмитентом как позитивные: увеличение числа выпусков ипотечных ценных бумаг различных ипотечных агентов будет способствовать дальнейшему развитию соответствующего сегмента рынка, основной чертой которого является надежность облигаций с ипотечным покрытием как инструмента инвестирования.

### **2. Приоритетные направления деятельности Эмитента**

В соответствии с требованиями Закона об ипотечных ценных бумагах и уставом Эмитента правоспособность Эмитента ограничена, в связи с чем Эмитент не ведет иной хозяйственной деятельности, кроме видов деятельности, предусмотренных главой 3 Устава Эмитента.

Исключительным предметом деятельности Эмитента является приобретение требований по кредитам (займам), обеспеченным ипотекой, и (или) закладных.

Целью деятельности Эмитента является обеспечение финансирования и рефинансирования кредитов (займов), обеспеченных ипотекой, путем выпуска облигаций с ипотечным покрытием.

### **3. Отчет совета директоров (наблюдательного совета) Эмитента о результатах развития по приоритетным направлениям его деятельности**

Учитывая особый правовой статус Эмитента - ипотечного агента, учрежденного в соответствии с Законом об ипотечных ценных бумагах, согласно п. 7.3 Устава Эмитента совет директоров (наблюдательный совет) в Эмитенте не создается. Функции совета директоров (наблюдательного совета) Эмитента осуществляет общее собрание акционеров Эмитента.

Общее собрание акционеров Эмитента с целью утверждения результатов развития по приоритетным направлениям его деятельности не проводилось.

#### **4. Информация об объеме каждого из использованных Эмитентом в отчетном году видов энергетических ресурсов**

Информация не указывается в связи с тем, что хозяйственная деятельность Эмитента не связана с использованием таких видов энергетических ресурсов, как атомная энергия, тепловая энергия, электрическая энергия, электромагнитная энергия, нефть, бензин автомобильный, топливо дизельное, мазут топочный, газ естественный (природный), уголь, горючие сланцы, торф и др.

#### **5. Перспективы развития Эмитента**

Эмитент был создан с целью обеспечения финансирования и рефинансирования кредитов (займов), обеспеченных ипотекой, путем выпуска облигаций с ипотечным покрытием.

Эмитент вправе осуществить эмиссию не более 3 (трех) выпусков облигаций с ипотечным покрытием. В соответствии с Уставом Эмитента, Эмитент прекращает свою деятельность по достижении цели своей деятельности, но только при условии полного исполнения Эмитентом его обязательств по всем выпущенным облигациям с ипотечным покрытием.

#### **6. Отчет о выплате объявленных (начисленных) дивидендов по акциям Эмитента**

Дивиденды по акциям Эмитента в 2014 году не начислялись и не выплачивались.

#### **7. Описание основных факторов риска, связанных с деятельностью Эмитента**

Эмитент ведет свою деятельность на рынке ипотечного кредитования, которая связана с обеспечением финансирования и рефинансирования кредитов (займов), обеспеченных ипотекой, путем выпуска облигаций с ипотечным покрытием.

К основным факторам риска, которые могут повлиять на деятельность Эмитента, можно отнести следующие:

- политическая, социальная и экономическая нестабильность в стране;
- ухудшение экономической ситуации на российском рынке ипотечного кредитования;
- изменение законодательства, регулирующего деятельность эмитента.

В случае возникновения одного или нескольких перечисленных факторов риска, Эмитент предпримет все возможные меры по ограничению их негативного влияния.

Эмитент не может гарантировать, что действия, направленные на преодоление возникших негативных изменений, приведут к существенному изменению ситуации, поскольку большинство приведенных факторов риска находятся вне контроля Эмитента.

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

При этом необходимо учитывать возможные риски, связанные с изменениями законодательства, регулирующего рынок секьюритизации в Российской Федерации. Принимая во внимание продолжающийся процесс внесения изменений в законодательство по рынку ценных бумаг и учитывая, что они направлены, в том числе, на совершенствование законодательных норм, содействующих развитию рынка ипотечных ценных бумаг в России, в настоящий момент Эмитент оценивает данные риски как незначительные. Тем не менее, Эмитент не исключает возможности внесения в действующее законодательство по рынку ценных бумаг, ипотечным ценным бумагам и ипотеке изменений, которые могут негативно отразиться на деятельности Эмитента.

Эмитент не участвует в судебных процессах, которые могут существенным образом отразиться на финансово-хозяйственной деятельности Эмитента.

Эмитенту не требуется лицензия для ведения своей уставной деятельности и Эмитент не осуществляет какие-либо виды деятельности, подлежащие лицензированию. Эмитент не использует какие-либо ограниченные в обороте объекты.

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

Эмитент не производит и не предоставляет какие-либо работы, продукцию или услуги для

потребителей.

**8. Перечень совершенных Эмитентом в отчетном году сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом от 26.12.1995 № 208-ФЗ "Об акционерных обществах" крупными сделками, а также иных сделок, на совершение которых в соответствии с уставом Эмитента распространяется порядок одобрения крупных сделок, с указанием по каждой сделке ее существенных условий и органа управления Эмитента, принявшего решение о ее одобрении**

1) Вид и предмет сделки: кредитный договор

Стороны по сделке: Эмитент и ОАО «БАНК УРАЛСИБ»

Цена сделки: Кредит в размере 900 000 (девятьсот тысяч) рублей.

Дата совершения сделки (заключения договора): 05.08.2014 г.

Орган управления Эмитента, принявший решение об одобрении сделки и дата принятия решения об одобрении сделки, дата составления и номер протокола собрания (заседания) уполномоченного органа управления Эмитента, на котором принято решение об одобрении сделки: внеочередное общее собрание акционеров Эмитента, протокол № 03 от 07.08.2014 г.

2) Вид и предмет сделки: договор оказания аудиторских услуг

Стороны по сделке: Эмитент, ОАО «БАНК УРАЛСИБ», ООО «Эрнст энд Янг»

Цена сделки: обязанность по уплате вознаграждения за услуги аудитора по Договору лежит на Заказчике, при этом Общество обязуется возместить все расходы Заказчика в связи с оказанием аудитором аудиторских услуг по Договору. Фактический размер расходов Заказчика, подлежащих возмещению Обществом, составляет 8 260 долларов США.

Дата совершения сделки (заключения договора): 10.07.2014 г.

Орган управления Эмитента, принявший решение об одобрении сделки и дата принятия решения об одобрении сделки, дата составления и номер протокола собрания (заседания) уполномоченного органа управления Эмитента, на котором принято решение об одобрении сделки: внеочередное общее собрание акционеров Эмитента, протокол № 03 от 07.08.2014 г.

3) Вид и предмет сделки: договор о передаче полномочий единоличного исполнительного органа

Стороны по сделке: Эмитент и ООО «ТМФ РУС»

Цена сделки: общий размер вознаграждения Управляющей организации составит не менее 7 167 500 (семи миллионов ста шестидесяти семи тысяч пятисот) рублей.

Дата совершения сделки (заключения договора): 28.05.2014 г.

Орган управления Эмитента, принявший решение об одобрении сделки и дата принятия решения об одобрении сделки, дата составления и номер протокола собрания (заседания) уполномоченного органа управления Эмитента, на котором принято решение об одобрении сделки: внеочередное общее собрание акционеров Эмитента, протокол № 04 от 20.08.2014 г.

4) Вид и предмет сделки: договор о передаче полномочий единоличного исполнительного органа

Стороны по сделке: Эмитент и ООО «РМА СЕРВИС»

Цена сделки: общий размер вознаграждения Бухгалтерской организации составит не менее 6 462 500 (шести миллионов четыреста шестидесяти двух тысяч пятисот) рублей.

Дата совершения сделки (заключения договора): 28.05.2014 г.

Орган управления Эмитента, принявший решение об одобрении сделки и дата принятия решения об одобрении сделки, дата составления и номер протокола собрания (заседания) уполномоченного органа управления Эмитента, на котором принято решение об одобрении сделки: внеочередное общее собрание акционеров Эмитента, протокол № 04 от 20.08.2014 г.

5) Вид и предмет сделки: договор № 24/ИП на оказание услуг специализированного депозитария ипотечного покрытия

Стороны по сделке: Эмитент, ЗАО ВТБ Специализированный депозитарий, ОАО «БАНК УРАЛСИБ»

Цена сделки: общий размер вознаграждения СпецДепозитария и возмещения расходов по Договору составит не менее 80 000 000 (восемидесяти миллионов) рублей.

Дата совершения сделки (заключения договора): 18.07.2014 г.

Орган управления Эмитента, принявший решение об одобрении сделки и дата принятия решения об одобрении сделки, дата составления и номер протокола собрания (заседания) уполномоченного органа управления Эмитента, на котором принято решение об одобрении сделки: внеочередное общее собрание акционеров Эмитента, протокол № 04 от 20.08.2014 г.

6) Вид и предмет сделки: договор купли-продажи закладных

Стороны по сделке: Эмитент, ОАО «БАНК УРАЛСИБ»

Цена сделки: размер покупной цены по договору купли-продажи закладных составляет не менее 8 300 000 000 (восемь миллиардов трехсот миллионов) рублей.

Дата совершения сделки (заключения договора): 23.07.2014 г.

Орган управления Эмитента, принявший решение об одобрении сделки и дата принятия решения об одобрении сделки, дата составления и номер протокола собрания (заседания) уполномоченного органа управления Эмитента, на котором принято решение об одобрении сделки: внеочередное общее собрание акционеров Эмитента, протокол № 04 от 20.08.2014 г.

7) Вид и предмет сделки: договор об оказании услуг расчетного агента

Стороны по сделке: Эмитент, СИТИ БАНК, Н.А., Лондонский Офис

Цена сделки: общий размер вознаграждения Расчетного агента составит не менее 16 000 000 (шестнадцать миллионов) рублей.

Дата совершения сделки (заключения договора): 17.10.2014 г.

Орган управления Эмитента, принявший решение об одобрении сделки и дата принятия решения об одобрении сделки, дата составления и номер протокола собрания (заседания) уполномоченного органа управления Эмитента, на котором принято решение об одобрении сделки: внеочередное общее собрание акционеров Эмитента, протокол № 04 от 20.08.2014 г.

8) Вид и предмет сделки: договор об оказании услуг по обслуживанию закладных

Стороны по сделке: Эмитент, ОАО «БАНК УРАЛСИБ»

Цена сделки: общий размер вознаграждения Сервисного агента составит не менее 8 298 000 000 (восемь миллиардов двухсот девяносто восьми миллионов) рублей.

Дата совершения сделки (заключения договора): 29.09.2014 г.

Орган управления Эмитента, принявший решение об одобрении сделки и дата принятия решения об одобрении сделки, дата составления и номер протокола собрания (заседания) уполномоченного органа управления Эмитента, на котором принято решение об одобрении сделки: внеочередное общее собрание акционеров Эмитента, протокол № 04 от 20.08.2014 г.

9) Вид и предмет сделки: договор об оказании услуг по резервному обслуживанию закладных

Стороны по сделке: Эмитент, ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию»

Цена сделки: общий размер вознаграждения Резервного сервисного агента составит не менее 1 240 000 (одного миллиона двухсот сорока тысяч) рублей.

Дата совершения сделки (заключения договора): 06.10.2014 г.

Орган управления Эмитента, принявший решение об одобрении сделки и дата принятия решения об одобрении сделки, дата составления и номер протокола собрания (заседания) уполномоченного органа управления Эмитента, на котором принято решение об одобрении сделки: внеочередное общее собрание акционеров Эмитента, протокол № 04 от 20.08.2014 г.

10) Вид и предмет сделки: договор № М-159-Р на ведение реестра владельцев именных ценных бумаг

Стороны по сделке: Эмитент, ЗАО «Профессиональный регистрационный центр»

Цена сделки: общий размер вознаграждения Регистратора составит не менее 40 000 (сорока тысяч) рублей.

Дата совершения сделки (заключения договора): 23.07.2014 г.

Орган управления Эмитента, принявший решение об одобрении сделки и дата принятия решения об одобрении сделки, дата составления и номер протокола собрания (заседания) уполномоченного органа управления Эмитента, на котором принято решение об одобрении сделки: внеочередное общее собрание акционеров Эмитента, протокол № 04 от 20.08.2014 г.

11) Вид и предмет сделки: договоры страхования финансовых рисков кредитора по закладным, входящим в состав ипотечного покрытия

Стороны по сделке: Эмитент, ОАО «Страховая компания АИЖК»

Цена сделки: размер страховой премии по договору страхования финансовых рисков составляет не менее 60 000 000 (шестьдесят миллионов) рублей.

Дата совершения сделки (заключения договора): 15.10.2014 г.

Орган управления Эмитента, принявший решение об одобрении сделки и дата принятия решения об одобрении сделки, дата составления и номер протокола собрания (заседания) уполномоченного органа управления Эмитента, на котором принято решение об одобрении сделки: внеочередное общее собрание акционеров Эмитента, протокол № 04 от 20.08.2014 г.

**9. Перечень совершенных Эмитентом в отчетном году сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом от 26.12.1995 № 208-ФЗ "Об акционерных обществах" сделками, в совершении которых имелась заинтересованность, с указанием по каждой сделке заинтересованного лица (лиц), существенных условий и органа управления Эмитента, принявшего решение о ее одобрении**

За отчетный период Эмитентом не совершались сделки, в совершении которых имелась заинтересованность.

**10. Состав совета директоров (наблюдательного совета) Эмитента, включая информацию об изменениях в составе совета директоров (наблюдательного совета) Эмитента, имевших место в отчетном году, и сведения о членах совета директоров (наблюдательного совета) Эмитента, в том числе их краткие биографические данные, доля их участия в уставном капитале Эмитента и доля принадлежащих им обыкновенных акций Эмитента, информация о сделках по приобретению или отчуждению акций Эмитента, совершенных членами совета директоров (наблюдательного совета) в течение отчетного года**

В связи с тем, что Эмитент является ипотечным агентом, учрежденным в соответствии с Законом об ипотечных ценных бумагах, а также на основании положений Устава Эмитента (п. 7.3 Устава) совет директоров (наблюдательный совет) не создается. Функции совета директоров Эмитента (наблюдательного совета) осуществляет общее собрание акционеров Эмитента.

**11. Сведения о лице, осуществляющем функции единоличного исполнительного органа (управляющем, управляющей организации) Эмитента, и членах коллегиального исполнительного органа Эмитента, их краткие биографические данные, доля их участия в уставном капитале Эмитента и доля принадлежащих им обыкновенных акций Эмитента, информация о сделках по приобретению или отчуждению акций Эмитента, совершенных лицом, осуществляющим функции единоличного исполнительного органа (управляющем, управляющей организации), и/или членами коллегиального исполнительного органа в течение отчетного года**

В соответствии с Законом об ипотечных ценных бумагах полномочия единоличного исполнительного органа Эмитента переданы управляющей организации (далее - Управляющая организация).

Сведения об Управляющей организации:

Полное фирменное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «ТМФ РУС»

Сокращенное фирменное наименование: ООО «ТМФ РУС»

Основание передачи полномочий: протокол № 1 Учредительного собрания Эмитента от 27.03.2014 г., договор о передаче полномочий единоличного исполнительного органа от 28.05.2014 № 6/н

Место нахождения: 125171, Российская Федерация, г. Москва, Ленинградское шоссе, дом 16А, строение 1, этаж 8.

ИНН: 7704588720

ОГРН: 1067746307386

Телефон: (495) 777-0085

Факс: (495) 777-0086

Адрес электронной почты: [Russia@TMF-Group.com](mailto:Russia@TMF-Group.com)

Единоличный исполнительный орган Управляющей организации

ФИО: Головенко Ульяна Теодоровна

Управляющая организация учреждена в соответствии с законодательством Российской Федерации и

является частью группы ТМФ - независимой международной компании, оказывающей услуги в сфере корпоративного управления, а также ведения бухгалтерского и налогового учета, расчета зарплаты и кадрового администрирования для организаций различного масштаба, профиля и структуры на принципах аутсорсинга. Компания основана в Голландии в 1988 г. для профессионального решения разнообразных финансовых и административных задач в интересах клиентов. На сегодняшний день штат группы компаний ТМФ насчитывает более 2 500 профессионалов, работающих в 132 офисах, находящихся в 75 странах.

Управляющая организация доли в уставном капитале Эмитента и обыкновенных акций Эмитента не имеет.

Управляющая организация сделок по приобретению или отчуждению акций Эмитента не совершала.

Коллегиальный исполнительный орган уставом Эмитента не предусмотрен.

## **12. Критерии определения и размер вознаграждения (компенсации расходов) лица, занимающего должность единоличного исполнительного органа (управляющего, управляющей организации) Эмитента**

На основании договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа от 12 ноября 2012 г. Эмитент осуществил Управляющей организации выплаты вознаграждения в размере 1 372 876,12 руб. компенсационные выплаты по возмещению расходов органа управления Эмитента в размере 455 764,37 руб.

При определении размера вознаграждения Управляющей организации Эмитент учитывает высокий уровень квалификации ее сотрудников и профессиональную репутацию группы ТМФ, к которой принадлежит ООО «ТМФ РУС», специализирующейся на предоставлении услуг в сфере корпоративного управления, а также соответствует порядку определения вознаграждения исполнительному органу в соответствии с Кодексом корпоративного управления, рекомендованного к применению Банком России (Письмо Банка России от 10.04.2014 N 06-52/2463 "О Кодексе корпоративного управления"), для обеспечения наиболее эффективного и качественного управления текущей деятельностью Эмитента.

## **13. Сведения о соблюдении Эмитентом Кодекса корпоративного управления**

Эмитент создан в форме закрытого акционерного общества и осуществляет деятельность в соответствии с Федеральным законом от 26.12.1995г. №208-ФЗ «Об акционерных обществах» (далее - ФЗ «Об акционерных обществах»), иными нормативно-правовыми актами и уставом.

В своей деятельности Эмитент придерживается основных принципов Кодекса корпоративного управления, рекомендованного к применению Банком России (Письмо Банка России от 10.04.2014 N 06-52/2463 "О Кодексе корпоративного управления").

### **ОТЧЁТ О СОБЛЮДЕНИИ ЭМИТЕНТОМ ПРИНЦИПОВ И РЕКОМЕНДАЦИЙ КОДЕКСА КОРПОРАТИВНОГО УПРАВЛЕНИЯ**

№ п/п	Принцип (принципы) корпоративного управления или ключевой критерий (рекомендация)	Краткое описание того, в какой части принцип или ключевой критерий не соблюдаются	Объяснение ключевых причин, факторов и обстоятельств, в силу которых принцип или ключевой критерий не соблюдаются или соблюдаются не в полном объеме, описание используемых альтернативных механизмов и инструментов корпоративного управления
1	2	3	4
<b>I. Права акционеров и равенство условий для акционеров при осуществлении ими своих прав</b>			
1.1.	Общество должно обеспечивать равное и справедливое отношение ко всем акционерам при реализации ими права на участие в управлении обществом. Система и практика корпоративного управления должны обеспечивать равенство условий для всех акционеров – владельцев акций одной категории (типа), включая миноритарных (мелких) акционеров и иностранных акционеров, и равное отношение к ним со стороны общества		

1.1.1.	В обществе утвержден внутренний документ, определяющий основные процедуры подготовки, созыва и проведения общего собрания акционеров, соответствующий рекомендациям Кодекса корпоративного управления, включая обязанность общества:	Соблюдается, Устав Эмитента утверждён решением Учредительного собрания Эмитента (протокол № 1 от 27.03.2014 г.)	
	сообщать акционерам о проведении общего собрания акционеров и предоставлять доступ к материалам, в том числе размещать сообщение и материалы на сайте общества в сети «Интернет», не менее чем за 30 дней до даты его проведения (если законодательством Российской Федерации не предусмотрен больший срок);	Не соблюдается.	В соответствии с ст. 52 ФЗ «Об акционерных обществах» и п. 8.10 Устава Эмитент извещает акционеров о проведении общего собрания акционеров в срок не позднее, чем за 20 дней до даты его проведения, а сообщение о проведении общего собрания акционеров, повестка дня которого содержит вопрос о реорганизации общества, - не позднее, чем за 30 дней до даты его проведения.
	раскрывать информацию о дате составления списка лиц, имеющих право на участие в общем собрании акционеров, не менее чем за 7 дней до её наступления;	Соблюдается, информация раскрывается по следующим адресам страниц в сети Интернет: <a href="http://www.e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=34687">http://www.e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=34687</a> , <a href="http://uralsib02.ru/">http://uralsib02.ru/</a>	
	предоставлять к общему собранию акционеров дополнительную информацию и материалы по вопросам повестки дня в соответствии с рекомендациями Кодекса корпоративного управления	Соблюдается.	
1.2	Акционерам должна быть предоставлена равная и справедливая возможность участвовать в получении прибыли общества посредством получения дивидендов		
1.2.1.	В обществе утвержден внутренний документ, определяющий дивидендную политику общества, соответствующую рекомендациям Кодекса корпоративного управления, и устанавливающий в том числе: порядок определения	Не соблюдается.	В соответствии с п. 4.6.2 Устава Эмитента акционеры имеют право на получение дивидендов в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.



	части чистой прибыли (для обществ, составляющих консолидированную финансовую отчетность, - минимальной части (доли) консолидированной чистой прибыли), направляемой на выплату дивидендов, условия, при соблюдении которых объявляются дивиденды; минимальный размер дивидендов по акциям общества разных категорий (типов); обязанность раскрытия документа, определяющего дивидендную политику общества, на сайте общества в сети «Интернет»		
<b>II. Совет директоров общества</b>			
2.1	Учитывая особый правовой статус Эмитента – ипотечного агента, учрежденного в соответствии с требованиями Закона об ипотечных ценных бумагах, а также в соответствии с уставом Эмитента (п. 7.3 Устава) совет директоров (наблюдательный совет) не создается. Функции совета директоров Эмитента (наблюдательного совета) осуществляет Общее собрание акционеров Эмитента.		
<b>III. Корпоративный секретарь общества</b>			
3.1	Корпоративный секретарь отсутствует. Уставом не предусмотрен порядок назначения корпоративного секретаря общества и его обязанностей.		
<b>IV. Система вознаграждения членов совета директоров, исполнительных органов и иных ключевых руководящих работников общества</b>			
4.1.	В соответствии со ст. 9.1 Устава Эмитента полномочия единоличного исполнительного органа осуществляет Управляющая организация - ООО «ТМФ РУС». Вознаграждение Управляющей организации выплачивается в соответствии с условиями, определёнными договором о передаче полномочий единоличного исполнительного органа б/н от 28.05.2014 г. и учитывает высокий уровень квалификации ее сотрудников и профессиональную репутацию группы ТМФ, к которой принадлежит ООО «ТМФ РУС», специализирующейся на предоставлении услуг в сфере корпоративного управления.		
<b>V. Система управления рисками и внутреннего контроля</b>			
5.1.	В обществе должна быть создана эффективно функционирующая система управления рисками и внутреннего контроля, направленная на обеспечение разумной уверенности в достижении поставленных перед обществом целей		
5.1.1.	Советом директоров определены принципы и подходы к организации системы управления рисками и внутреннего контроля в обществе.	Соблюдается. В соответствии с гл. 12 Устава и Положением о ревизоре Эмитента, утвержденного Решением внеочередного общего собрания акционеров Эмитента, Протокол № 04-1 от 29.08.2014 г.	
5.1.2.	В обществе создано отдельное структурное подразделение по управлению рисками и внутреннему контролю.	Соблюдается. В соответствии с гл. 12 Устава общее собрание акционеров Эмитента избирает ревизора для осуществления контроля за финансово-хозяйственной деятельностью	

		Эмитента.	
<b>VI. Раскрытие информации об обществе, информационная политика общества</b>			
6.1.	Общество и его деятельность должны быть прозрачными для акционеров, инвесторов и иных заинтересованных лиц		
6.1.1.	<p>В обществе утвержден внутренний документ, определяющий информационную политику общества, соответствующую рекомендациям Кодекса корпоративного управления. Информационная политика общества включает следующие способы взаимодействия с инвесторами и иными заинтересованными лицами:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>организация специальной страницы сайта общества в сети «Интернет», на которой размещаются ответы на типичные вопросы акционеров и инвесторов, регулярно обновляемый календарь корпоративных событий общества, а также иная полезная для акционеров и инвесторов информация;</li> <li>регулярное проведение встреч членов исполнительных органов и иных ключевых руководящих работников общества с аналитиками;</li> <li>регулярное проведение презентаций (в том числе в форме телеконференций, веб-кастов) и встреч с участием членов органов управления и иных ключевых руководящих работников общества, в том числе сопровождающих публикации бухгалтерской (финансовой) отчетности общества, либо связанных с основными инвестиционными проектами и планами стратегического развития общества</li> </ul>	Не соблюдается.	<p>У Эмитента отсутствует внутренний документ, определяющий правила и подходы Эмитента к раскрытию информации (Положение об информационной политике), включающий указанные в настоящем пункты взаимодействия с инвесторами и заинтересованными лицами. Эмитент осуществляет регулярное раскрытие информации по следующим адресам Интернет-страниц: : <a href="http://www.e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=34687">http://www.e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=34687</a>, <a href="http://uralsib02.ru/">http://uralsib02.ru/</a></p>

6.1.2.	Реализация обществом информационной политики осуществляется исполнительными органами общества. Контроль за надлежащим раскрытием информации и соблюдением информационной политики осуществляет совет директоров общества	Соблюдается.	Реализация Эмитентом информационной политики осуществляется Управляющей организацией - ООО «ТМФ РУС». Контроль за надлежащим раскрытием информации и соблюдением информационной политики осуществляет единоличный исполнительный орган Эмитента.
6.2.	Общество должно своевременно раскрывать полную, актуальную и достоверную информацию об обществе для обеспечения возможности принятия обоснованных решений акционерами общества и инвесторами		
6.2.1.	При наличии существенной доли иностранных инвесторов в капитале в обществе обеспечивается параллельно с раскрытием информации на русском языке раскрытие наиболее существенной информации об обществе (в том числе сообщения о проведении общего собрания акционеров, годового отчета общества) на иностранном языке, который является общепринятым на финансовом рынке	Не соблюдается.	Раскрытие осуществляется на русском языке.
6.2.2.	В обществе обеспечивается раскрытие информации не только о нем самом, но и о подконтрольных ему юридических лицах, имеющих для него существенное значение	Не соблюдается.	У Эмитента отсутствуют подконтрольные ему юридические лица.
6.2.3.	Общество раскрывает годовую и промежуточную (полугодовую) консолидированную или индивидуальную финансовую отчетность, составленную в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО). Годовая консолидированная или индивидуальная финансовая отчетность раскрывается вместе с	Соблюдается.	

	аудиторским заключением, а промежуточная (полугодовая) консолидированная или индивидуальная финансовая отчетность – вместе с отчетом о результатах обзорной аудиторской проверки или аудиторским заключением		
6.2.4.	Обществом раскрыт специальный меморандум, содержащий планы в отношении общества лица, контролирующего общество. Указанный меморандум составлен в соответствии с рекомендациями Кодекса корпоративного управления <sup>1</sup>	Не соблюдается.	Лицо, контролирующее Эмитента, отсутствует.
6.3.	Предоставление обществом информации и документов по запросам акционеров должно осуществляться в соответствии с принципами равнодоступности и необременительности		
6.3.1.	В соответствии с информационной политикой общества акционерам общества, владеющим одинаковым количеством голосующих акций общества, обеспечивается равный доступ к информации и документам общества	Соблюдается.	
<b>VII. Существенные корпоративные действия</b>			
7.1.	Действия, которые в значительной степени влияют или могут повлиять на структуру акционерного капитала и финансовое состояние общества и, соответственно, на положение акционеров (существенные корпоративные действия), должны осуществляться на справедливых условиях, обеспечивающих соблюдение прав и интересов акционеров, а также иных заинтересованных сторон		
7.1.1.	Уставом общества определен перечень (критерии) сделок или иных действий, являющихся существенными корпоративными действиями, рассмотрение которых отнесено к компетенции совета директоров общества, включая: реорганизацию общества, приобретение 30 и более процентов	Не соблюдается.	Учитывая особый правовой статус Эмитента – ипотечного агента, учрежденного в соответствии с требованиями Закона об ипотечных ценных бумагах, а также в соответствии с уставом Эмитента (п. 7.3 Устава) совет директоров (наблюдательный совет) не создается. Функции совета директоров Эмитента (наблюдательного совета) осуществляет Общее собрание акционеров Эмитента.

	<p>голосующих акций общества (поглощение), увеличение или уменьшение уставного капитала общества, листинг и делистинг акций общества;</p> <p>сделки по продаже акций (долей) подконтрольных обществу юридических лиц, имеющих для него существенное значение, в результате совершения которых общество утрачивает контроль над такими юридическими лицами;</p> <p>сделки, в том числе взаимосвязанные сделки, с имуществом общества или подконтрольных ему юридических лиц, стоимость которого превышает указанную в уставе общества сумму или которое имеет существенное значение для хозяйственной деятельности общества;</p> <p>создание подконтрольного обществу юридического лица, имеющего существенное значение для деятельности общества;</p> <p>отчуждение обществом казначейских и «квазиказначейских» акций</p>		Перечень сделок указан в п. 8.1.4, 8.1.5, 8.1.12, 8.1.13, 8.1.14 Устава Эмитента.
7.2.	Общество должно обеспечить такой порядок совершения существенных корпоративных действий, который позволяет акционерам своевременно получать полную информацию о таких действиях, обеспечивает им возможность влиять на совершение таких действий и гарантирует соблюдение и адекватный уровень защиты их прав при совершении таких действий		
7.2.1.	<p>Во внутренних документах общества установлен принцип обеспечения равных условий для всех акционеров общества при совершении существенных корпоративных действий, затрагивающих права и законные интересы акционеров, а также закреплены дополнительные меры, защищающие права и</p>	Не соблюдается.	<p>В соответствии с ст. 77 ФЗ «Об акционерных обществах» для определения рыночной стоимости имущества может быть привлечен независимый оценщик.</p> <p>Привлечение независимого оценщика для определения рыночной стоимости является обязательным для определения цены выкупа обществом у акционеров принадлежащих им акций в соответствии со статьей 76</p>

<p>законные интересы акционеров общества, предусмотренные Кодексом корпоративного управления, включая:</p> <p>привлечение независимого оценщика, обладающего признанной на рынке безупречной репутацией и опытом оценки в соответствующей сфере, либо представление оснований непривлечения независимого оценщика при определении стоимости имущества, отчуждаемого или приобретаемого по крупной сделке или сделке, в совершении которой имеется заинтересованность;</p> <p>определение цены акций общества при их приобретении и выкупе независимым оценщиком, обладающим признанной на рынке безупречной репутацией и опытом оценки в соответствующей сфере, с учетом средневзвешенной цены акций за разумный период времени, без учета эффекта, связанного с совершением обществом соответствующей сделки (в том числе без учета изменения цены акций в связи с распространением информации о совершении обществом соответствующей сделки), а также без учета дисконта за отчуждение акций в составе неконтрольного пакета;</p> <p>расширение перечня оснований, по которым члены совета директоров общества и иные предусмотренные законодательством лица признаются заинтересованными в сделках общества с целью оценки фактической</p>		<p>Федерального закона, а также в иных случаях, если это прямо предусмотрено Федеральным законом.</p> <p>Привлечение независимого оценщика Уставом не предусмотрено.</p>
---	--	--

	связанности соответствующих лиц		
--	------------------------------------	--	--

**14. Иная информация, предусмотренная уставом Эмитента или иным внутренним документом Эмитента**

Иные сведения отсутствуют.