

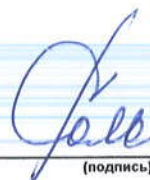
Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2015 г.

на 31 декабря 2015 г.		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710001		
Организация	<u>Закрытое акционерное общество "Ипотечный агент Уралсиб 01"</u>	по ОКПО	31	12	2015
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	37175881		
Вид экономической деятельности	<u>финансовое посредничество</u>	по ОКВЭД	7743833502		
Организационно-правовая форма / форма собственности			65.23		
	<u>Закрытое акционерное общество</u>	по ОКОПФ / ОКФС	12267	23	
	<u>иностранная юрлиц</u>				
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		
Местонахождение (адрес)					
125171, Москва г, Ленинградское ш, дом № 16А, корпус 1					

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2015 г.	На 31 декабря 2014 г.	На 31 декабря 2013 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	-	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
1.1	Финансовые вложения	1170	1 611 339	2 147 891	2 960 555
	в том числе:				
	Долговые ценные бумаги	11701	1 611 339	2 147 891	2 960 555
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	1 611 339	2 147 891	2 960 555
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
1.2	Дебиторская задолженность	1230	47 334	68 748	79 634
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12301	1 916	1 239	1 346
	Расчеты по закладным	12302	45 418	67 509	78 288
1.3	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	278 261	339 002	391 540
	в том числе:				
	Долговые ценные бумаги	12401	278 261	339 002	391 540
1.4	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	524 914	801 773	894 051
	в том числе:				
	Расчетные счета	12501	524 914	801 773	894 050
	Валютные счета	12502	-	-	1
1.5	Прочие оборотные активы	1260	-	-	6
	Итого по разделу II	1200	850 509	1 209 523	1 365 231
	БАЛАНС	1600	2 461 848	3 357 414	4 325 786

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2015 г.	На 31 декабря 2014 г.	На 31 декабря 2013 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
1.6	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	-	-	-
1.7	Резервный капитал	1360	1	1	1
1.8	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	7 198	184 913	197 773
	Итого по разделу III	1300	7 209	184 924	197 784
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
1.9	Заемные средства	1410	2 105 681	2 750 039	3 630 570
	в том числе:				
	Долгосрочные часть ОД по облигациям	14101	1 932 498	2 570 722	3 445 135
	Премия по долгосрочным облигациям	14102	173 183	179 317	185 435
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	2 105 681	2 750 039	3 630 570
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
1.10	Заемные средства	1510	345 388	417 308	490 465
	в том числе:				
	Проценты по долгосрочным займам	15101	60 992	72 188	92 807
	Краткосрочная часть ОД по облигациям	15102	278 261	339 002	391 540
	Премия по долгосрочным облигациям	15103	6 135	6 118	6 118
1.11	Кредиторская задолженность	1520	3 570	5 143	6 967
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	3 570	5 143	6 967
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	348 958	422 451	497 432
	БАЛАНС	1700	2 461 848	3 357 414	4 325 786

Генеральный директор ООО "ТМФ РУС", Управляющей
организации ЗАО "Ипотечный агент Уралсиб 01"


(подпись)



Головенко Ульяна Теодоровна
(расшифровка подписи)

29 марта 2016 г.

Отчет о финансовых результатах

за Январь - Декабрь 2015 г.

		Коды		
		0710002		
		31	12	2015
Организация	Закрытое акционерное общество "Ипотечный агент Уралсиб 01"	по ОКПО 37175881		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН 7743833502		
Вид экономической деятельности	финансовое посредничество	по ОКВЭД 65.23		
Организационно-правовая форма / форма собственности		по ОКОПФ / ОКФС 12267 23		
Закрытое акционерное общество	собственность иностранных юридических лиц	по ОКЕИ 384		
Единица измерения:	в тыс. рублей			

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2015 г.	За Январь - Декабрь 2014 г.
	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	-	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	-	-
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
2.1	Проценты к получению	2320	324 040	390 357
2.2	Проценты к уплате	2330	(522 799)	(425 449)
2.3	Прочие доходы	2340	606 653	873 454
	в том числе:			
	Прочие внереализационные доходы	23401	7 551	7 016
	Доходы, связанные с реализацией закладных	23402	599 102	866 438
2.4	Прочие расходы	2350	(623 931)	(893 068)
	в том числе:			
	Прочие внереализационные расходы	23501	(24 829)	(26 630)
	Расходы, связанные с реализацией закладных	23502	(599 102)	(866 438)
2.5	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(216 037)	(54 706)
	Текущий налог на прибыль	2410	-	-
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	(43 207)	(10 941)
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	-
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(216 037)	(54 706)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2015 г.	За Январь - Декабрь 2014 г.
	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	(216 037)	(54 706)
	СПРАВОЧНО			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	(22)	(5)
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Генеральный директор ООО
"ТМФ РУС", Управляющей
организации ЗАО "Ипотечный
агент Уралсиб 01"


(подпись)



Головенко Ульяна Теодоровна
(расшифровка подписи)

29 марта 2016 г.

Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2015 г.

за Январь - Декабрь 2015 г.		Коды	
Организация	Закрывающее акционерное общество "Ипотечный агент Уралсиб 01"	Форма по ОКУД	
		0710003	
		Дата (число, месяц, год)	
		31	12
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	37175881	
		7743833502	
Вид экономической деятельности	финансовое посредничество	по ОКВЭД	
		65.23	
Организационно-правовая форма / форма собственности	по ОКФС	12267	
		23	
Закрывающее акционерное общество	Закрывающее акционерное общество / юридических лиц	по ОКФС / ОКФС	
		23	
Единица измерения: в тыс. рублей		384	

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2013 г.	3100	10	-	-	1	197 773	197 784
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	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	-	-	-	-	(54 706)	(54 706)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(54 706)	(54 706)
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2014 г.	3200	10	-	-	1	184 913	184 924
За 2015 г.							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(216 037)	(216 037)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(216 037)	(216 037)
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
акций	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
Величина капитала на 31 декабря 2015 г.	3300	10	-	-	1	7 198	7 209

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2013 г.	Изменения капитала за 2014 г.		На 31 декабря 2014 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего					
До корректировок	3400	239 630	(16 384)	-	223 246
корректировка в связи с:	3410	-	-	-	-
изменением учетной политики	3420	(41 846)	(38 322)	-	(38 322)
исправлением ошибок	3500	197 784	(54 706)	-	184 924
после корректировок					
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	239 619	(16 384)	-	223 235
корректировка в связи с:	3411	-	-	-	-
изменением учетной политики	3421	(41 846)	(38 322)	-	(38 322)
исправлением ошибок	3501	197 773	(54 706)	-	184 913
после корректировок					
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с:	3412	-	-	-	-
изменением учетной политики	3422	-	-	-	-
исправлением ошибок	3502	-	-	-	-
после корректировок					

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2015 г.	На 31 декабря 2014 г.	На 31 декабря 2013 г.
Чистые активы	3600	7 209	184 924	197 784

Генеральный директор ООО "ТМФ РУС", Управляющей
организации ЗАО "Ипотечный агент Уралсиб 01"


(подпись)


Теодорова
(расшифровка подписи)

29 марта 2016 г.

Отчет о движении денежных средств
за Январь - Декабрь 2015 г.

Организация <u>Закрытое акционерное общество "Ипотечный агент Уралсиб 01"</u>		Форма по ОКУД	Коды		
Идентификационный номер налогоплательщика		Дата (число, месяц, год)	0710004		
Вид экономической деятельности <u>финансовое посредничество</u>		по ОКПО	31	12	2015
Организационно-правовая форма / форма собственности		ИНН	37175881		
		по ОКВЭД	7743833502		
		по ОКОПФ / ОКФС	65.23		
		по ОКЕИ	12267	23	
Закрытое акционерное общество		единица измерения: в тыс. рублей	384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2015 г.	За Январь - Декабрь 2014 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	56 484	34 674
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	56 484	34 674
Платежи - всего	4120	(522 751)	(432 562)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(26 462)	(26 919)
в связи с оплатой труда работников	4122	-	-
процентов по долговым обязательствам	4123	(495 672)	(404 221)
налога на прибыль организаций	4124	-	-
расчеты по налогам и сборам	4125	(556)	(316)
прочие платежи	4129	(61)	(1 106)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(466 267)	(397 888)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	888 307	1 232 561
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	614 946	872 787
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	272 607	359 774
	4215	-	-
прочие поступления	4219	754	-
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	888 307	1 232 561

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2015 г.	За Январь - Декабрь 2014 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
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	(698 965)	(926 951)
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	(698 965)	(926 951)
	4324	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	(698 965)	(926 951)
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(276 925)	(92 278)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	801 773	894 051
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	524 914	801 773
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	66	-

Генеральный директор ООО "ТМФ РУС", Управляющей
организации ЗАО "Ипотечный агент Уралсиб 01"


(подпись)



Головенко Ульяна
Теодоровна
(расшифровка подписи)

29 марта 2016 г.

ПОЯСНЕНИЯ

к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2015 год

1. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ДЕЯТЕЛЬНОСТИ КОМПАНИИ

ЗАО «Ипотечный агент Уралсиб 01» (далее – «Общество» или «Ипотечный агент») 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. 16А, строение 1, этаж 8.

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» (далее – ООО «ТМФ РУС» или «Руководство»).

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

В соответствии с Уставом предметом деятельности Общества 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.

Общество 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,
- формирования 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» (ПАО);
- 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» (ПАО).

2. УСТАВНЫЙ КАПИТАЛ

Общество 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 от 16.07.1998 г.) 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.

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 Общества 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.

Общество использует следующий порядок расчета краткосрочных вложений – к краткосрочным финансовым вложениям относятся плановые платежи по основному долгу по закладным исходя из графиков погашения по кредитным договорам на следующий за отчетным год. Данную информацию предоставляет Обществу Сервисный Агент по обслуживанию закладных.

Общество отражает в краткосрочных обязательствах сумму по облигациям, подлежащую к погашению в следующем за отчетным году. Данная сумма равна плановой сумме поступлений по закладным. Данный порядок расчета соответствует Эмиссионной документации Ипотечного Агента. В основу взято Решение о выпуске облигаций, пункт «Порядок распределения поступлений по основному долгу» из которого следует, что если не брать в расчет дефолтные и

досрочные погашения, то вся сумма поступлений по основному долгу по закладным подлежит к выплате части номинала по облигациям.

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

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

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

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

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.

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.

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

1. Резервы предстоящих расходов и платежей

Обществом принято решение не создавать резервы предстоящих расходов и платежей в связи с тем, что перечень расходов Общества с течением времени не меняется, все расходы строго лимитированы в эмиссионных документах и учтены в расчетах по частичному досрочному погашению облигаций. В связи с этим, Обществом не ожидается значительных колебаний сумм расходов в течение года.

2. Резерв под обесценение финансовых вложений

Общий размер портфеля закладных Общества по состоянию на 31 декабря 2015 года составляет 2 932 штук (3 562 штук по состоянию на 31 декабря 2014 года).

По состоянию на 31 декабря 2015 года на балансе Общества находилось 4 закладных с задержкой уплаты аннуитетных платежей более 90 дней.

Расчет отношения общей задолженности по дефолтным кредитам (основная сумма долга) по состоянию на 31 декабря 2015 года к общей задолженности по портфелю закладных в целом представлен следующим образом:

- дефолтные кредиты (существует просроченная задолженность более 90 дней): 3 682 тыс. рублей;
- размер портфеля закладных: 1 889 600 тыс. рублей;
- доля, приходящаяся на дефолтные кредиты – 0,19 %.

По состоянию на 31 декабря 2014 года на балансе Общества находилось 5 закладных с задержкой уплаты аннуитетных платежей более 90 дней.

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

- дефолтные кредиты (существует просроченная задолженность более 90 дней): 2 316,09 тыс. рублей;
- размер портфеля закладных: 2 486 893 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 2015 года и на 31 декабря 2014 года.

3. Резерв по сомнительным долгам

Согласно п. 70 Положения по ведению бухгалтерского учета и отчетности в Российской Федерации, утвержденного приказом Министерства Финансов Российской Федерации от 29 июля 1998 года № 34Н (в ред. Приказа Минфина РФ от 24.12.2010 г. № 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 2015 года и на 31 декабря 2014 года.

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 Бухгалтерского баланса

1.1 По строке **1170 «Финансовые вложения»** по состоянию на 31.12.2015 г. отражена стоимость залладных в размере 1 611 339 тыс. рублей (на 31.12.2014 г.: 2 147 891 тыс. рублей), которые были приобретены у «БАНК УРАЛСИБ» (ПАО). Данная сумма отражает часть основного долга не погашенных (не реализованных) залладных, по которым продолжают поступать частичные плановые и досрочные суммы погашения задолженности до момента реализации (полного погашения), сроком погашения более 12 месяцев. За 2015 год 39 залладных в сумме 39 009 тыс. рублей были выкуплены на основании договоров обратного выкупа залладных, заключенных между Обществом и «БАНК УРАЛСИБ» (ПАО) (за 2014 год: 30 залладных в сумме 26 306 тыс. рублей).

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 залладных по сроку погашения	Количество залладных		Остаток основной суммы залладных (без процентов)	
	на 31.12.2015 г.	на 31.12.2014 г.	на 31.12.2015 г.	на 31.12.2014 г.
Краткосрочные	171	68	16 852	8 219
Среднесрочные	791	887	262 433	373 542
Долгосрочные	1 970	2 607	1 610 315	2 105 132
Итого	2 932	3 562	1 889 600	2 486 893

1.2 По строке **1230** «Дебиторская задолженность» по состоянию на 31.12.2015 г. отражена сумма 47 334 тыс. рублей (на 31.12.2014 г.: 68 748 тыс. рублей), в том числе:

- авансы выданные поставщикам в размере 1 916 тыс. рублей (на 31.12.2014 г.: 1 239 тыс. рублей).
- сумма денежных средств, подлежащих получению по закладным 45 418 тыс. рублей (на 31.12.2014 г.: 67 509 тыс. рублей), в т.ч.:

	Сумма, тыс. рублей	
	на 31.12.2015 г.	на 31.12.2014 г.
Начисленные, но не выплаченные проценты по закладным	3 386	4 400
Задолженность Сервисного агента перед Обществом	42 032	63 109

По результатам проведенных инвентаризаций на 31.12.2015 г. и на 31.12.2014 г. не выявлено просроченной задолженности.

1.3 По строке **1240** «Финансовые вложения» по состоянию на 31.12.2015 г. отражена стоимость закладных в размере 278 261 тыс. рублей, которые были приобретены у «БАНК УРАЛСИБ» (ПАО), в части платежей в счет погашения основного долга, ожидаемых в течение 12 месяцев после отчетной даты (на 31.12.2014 г.: 339 002 тыс. рублей).

1.4 По строке **1250** «Денежные средства и денежные эквиваленты» отражены следующие суммы остатков на расчетных счетах денежных средств:

	Сумма, тыс. рублей на 31.12.2015 г.	Сумма, тыс. рублей на 31.12.2014 г.
Расчетные счета в т.ч.	524 914	801 773
Ипотечный в АО КБ «СИТИБАНК»	0	385 049
Ипотечный в АО «МСП БАНК»	369 364	0
Расчетный в АО КБ «СИТИБАНК»	135	416 724
Расчетный в АО «МСП БАНК»	155 374	0
резервные в ПАО «СБЕРБАНК РОССИИ»	41	0
Валютные счета	-	-

1.5 По строке **1260** «Прочие оборотные активы» по состоянию на 31.12.2015 г. остатки по счету отсутствуют (на 31.12.2014 остатки по счету отсутствуют)

Пассивы Бухгалтерского баланса

1.6 По строке **1310** «Уставный капитал» на 31.12.2015 г. и на 31.12.2014 г. отражен уставный капитал Общества в размере 10 000 рублей.

1.7 По строке **1360** «Резервный капитал» по состоянию на 31.12.2015 г. отражена сумма резервного капитала, полностью сформированного в 2013 году, в размере 5 процентов от Уставного капитала Общества на сумму 500 рублей (на 31.12.2014 г.: 500 рублей).

1.8 По состоянию на 31.12.2015 г. по данным бухгалтерского учета нераспределенная прибыль Общества составила 7 198 тыс. рублей (на 31.12.2014 г.: 184 913 тыс. рублей). Нераспределенная прибыль Общества отражена по строке **1370** «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)».

1.9 По строке **1410** «Заемные средства» по состоянию на 31.12.2015 г. отражена сумма 2 105 681 тыс. рублей, которая включает в себя:

- долгосрочную часть задолженности по выпущенным облигациям в размере 1 932 498 тыс. рублей:

Вид займа	Количество облигаций, шт	Номинальная стоимость 1 облигации, руб.	Общая стоимость облигаций, тыс. рублей	Срок погашения облигаций
Облигации класса А	4 300 000	264,13	1 135 759	15 апреля 2045
Облигации класса Б	1 075 000	1 000,00	1 075 000	15 апреля 2045

Таким образом, из общей суммы задолженности по облигациям в размере 2 210 759 тыс. рублей вычтена расчетная сумма 278 261 тыс. рублей, равная краткосрочной части финансовых вложений, исходя из порядка распределения поступлений по основному долгу, отраженного в Эмиссионной документации Общества.

- сумму долгосрочной части премии по долгосрочным облигациям класса Б в размере 173 183 тыс. рублей.

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

- долгосрочную часть задолженности по выпущенным облигациям в сумме 2 570 722 тыс. рублей, данная сумма представляет собой долгосрочную часть долга из общей суммы по облигациям (строка 14102):

Вид займа	Количество облигаций, шт	Номинальная стоимость 1 облигации, руб.	Общая стоимость облигаций, тыс.рублей.	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 задолженности по облигациям в размере 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, отраженного в Эмиссионной документации Общества.

- сумму долгосрочной части премии по долгосрочным облигациям класса Б в размере 179 317 тыс. рублей

Держателем 100% облигаций класса Б по состоянию на 31.12.2015 г. и 31.12.2014 г. являлся «БАНК УРАЛСИБ» (ПАО).

1.10 На 31.12.2015 г. по строке **1510** «Заемные средства» отражена сумма 345 388 тыс. рублей, состоящая из:

- суммы начисленных процентов (купонов) по облигациям к выплате 60 992 тыс. рублей по облигациям класса А. Данный купонный доход будет выплачен в следующем отчетном периоде, 15 января 2016 года.

Облигации	Ставка купона, %	Сумма купона, тыс. рублей	Дата следующей выплаты купонного дохода
Класса А	8,75	20 981	15 января 2016
Класса Б	-	40 011	15 января 2016

- суммы, отражающей краткосрочную часть долга по облигациям в размере 278 261 тыс. рублей, равной краткосрочной части финансовых вложений, исходя из порядка распределения поступлений по основному долгу, отраженного в Эмиссионной документации Общества (строка 15102),
 - суммы, отражающей краткосрочную часть премии по облигациям класса Б в размере 6 135 тыс. рублей, которая будет амортизироваться в 2016 году (строка 15103).

На 31.12.2014 г. по строке **1510** «Заемные средства» отражена сумма 417 308 тыс. рублей:

- сумма начисленных процентов (купонов) по облигациям к выплате 72 188 тыс. рублей по облигациям класса А и класса Б. Данный купонный доход был выплачен 15 января 2015 года.

Облигации	Ставка купона, %	Сумма купона, тыс. рублей	Дата следующей выплаты купонного дохода
Класса А	8,75	33 866	15 января 2015
Класса Б	-	38 322	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 15102).
 - сумма, отражающая краткосрочную часть премии по облигациям класса Б в размере 6 118 тыс. рублей, которая будет амортизироваться в 2015 году (строка 15103).

Купонный доход по Облигациям класса «Б» состоит из фиксированной части в размере 1 рубль на облигацию и нефиксированной части, определяемой как остаток полученных доходов за период за вычетом всех расходов Общества, и вычетом начисленного купона по облигациям класса А.

1.11 По строке **1520** «Кредиторская задолженность» по состоянию на 31.12.2015 г. отражена сумма 3 570 тыс. рублей (на 31.12.2014 г.: 5 143 тыс. рублей), 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» за 2015 год и за 2014 год отражены суммы доходов 324 040 тыс. рублей и 390 357 тыс. рублей соответственно, которые были в основном получены в результате поступления начисленного процентного дохода в составе аннуитетных платежей в погашение задолженности по закладным.

Строка 2320 Отчета о финансовых результатах	Сумма, тыс. рублей за 2015 год	Сумма, тыс. рублей за 2014 год
Проценты к получению по закладным	267 556	355 682

Проценты банка на остаток средств на расчетных счетах Общества	56 484	34 675
Итого (строка 2320 Отчета о финансовых результатах)	324 040	390 357

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

Строка 2330 Отчета о финансовых результатах	Сумма, тыс. рублей за 2015 год	Сумма, тыс. рублей за 2014 год
Проценты (купоны) по облигациям	522 799	425 449
Итого (строка 2330 Отчета о финансовых результатах)	522 799	425 449

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

Строка 2340 Отчета о финансовых результатах	Сумма, тыс. рублей за 2015 год	Сумма, тыс. рублей за 2014 год
Доходы от полного и частичного погашения и реализации долговых ценных бумаг (закладных)	599 102	866 438
Прочие внереализационные доходы	7 551	7 016
Итого (строка 2340 Отчета о финансовых результатах)	606 653	873 454

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

Строка 2350 Отчета о финансовых результатах	Сумма, тыс. рублей за 2015 год	Сумма, тыс. рублей за 2014 год
Бухгалтерские услуги	2 051	1 456
Обслуживание домена	1	0
Отклонения курса продажи (покупки) иностранной валюты от официального курса	0	13
Погашение закладных	560 093	840 132
Раскр.инф.в ленте новостей	14	15
Расходы на услуги банков	62	49
Реализация закладных по обратному выкупу	39 009	26 306
Управленческие услуги	2 412	1 622
Услуги аудитора	1 510	1 339
Услуги по ведению реестра	40	18
Услуги по изготовлению электронных ключей	2	2
Услуги по хранению сертификата и учету ценных бумаг	37	37
Услуги Расчетного Агента	1 362	948
Услуги Резервного Сервисного агента	6 849	9 141

Услуги Рейтингового агентства	2 228	1 232
Услуги Сервисного агента	5 518	7 370
Услуги Спец. Депозитария	2 744	3 389
Итого (строка 2350 Отчета о финансовых результатах)	623 931	893 068

2.5 В строке **2300** «Прибыль (убыток) до налогообложения» отражен убыток за 2015 год в сумме 216 037 тыс. рублей (за 2014 год: убыток в размере 54 706 тыс. рублей).

В соответствии с Налоговым кодексом РФ (статья 251 пункт 1 подпункт 29) доходы в виде имущества, включая денежные средства и (или) имущественные права, которые получены Ипотечным агентом в связи с осуществлением его уставной деятельности, не облагаются налогом на прибыль. В результате сумма в строке **2400** «Чистая прибыль (убыток)» равна сумме отраженной в строке **2300**.

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

- условный доход по налогу на прибыль за 2015 год составляет 43 207 тыс. рублей (условный расход за 2014 год – 10 941 тыс. рублей).
- постоянные налоговые активы на 31.12.2015 г. составляют 43 207 тыс. рублей (постоянные налоговые обязательства на 31.12.2014 г. – 10 941 тыс. рублей).

5. ПРИБЫЛЬ НА АКЦИЮ

Базовый убыток за 2015 год составляет 216 037 тыс. рублей (базовый убыток за 2014 год составил 54 706 тыс. рублей).

По строке **2900** Базовый убыток на акцию за 2015 год составляет 22 тыс. рублей на акцию (базовый убыток на акцию 2014 год – 5,5 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 2015 год, составила 2 412 тыс. рублей. Общая сумма услуг ООО «ТМФ РУС», оказанных Обществу за 2014 год, составила 1 622 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 г. № 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 2015 год, составила 2 051 тыс. рублей. (2014 год - 1 456 тыс. рублей). Данные услуги отражены по строке 2350 «Прочие расходы» Отчета о финансовых результатах.

Название связанной стороны	Характер отношения (в соответствии с п. 6 ПБУ 11/2008)	Виды операций	Задолженность на 31.12.2015 г (тыс. рублей)	Срок погашения задолженности на 31.12.2015 г. (мес.)	Резерв по сомнительным долгам на 31.12.2015 г.	Списанная дебиторская задолженность, по которой срок исковой давности истек
ООО «ТМФ РУС»	Оказывает значительное влияние	Услуги	4 (Кредиторская)	1	Нет	Нет
ООО «РМА Сервис»	Оказывает значительное влияние	Услуги	4 (Кредиторская)	29	Нет	Нет

Штихтинг Уралсиб 1 (Stichting Uralsib 1) является учредителем 1 Общества, которому принадлежит 50% Уставного капитала. За период с 26.10.2011 г. по 31.12.2015 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 26.10.2011 г. по 31.12.2015 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. За 2015 год и 2014 год операции с подобными компаниями Обществом не осуществлялись.

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

Обеспечение, полученное при покупке закладных (заложенное имущество по ипотеке), подлежит 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 «БАНК УРАЛСИБ» (ПАО). Полученное обеспечение не подлежит переоценке в соответствии с российскими стандартами бухгалтерского учета. По состоянию на 31.12.2015 г. полученное обеспечение составляет 6 664 823 тыс. рублей (на 31.12.2014 г.: 7 892 986 тыс. рублей).

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 ОБЕСПЕЧЕНИИ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ И ПЛАТЕЖАХ ВЫДАННЫХ

Ипотечное покрытие по выпущенным облигациям Общества включает в себя:

- остаток денежных средств на ипотечном расчетном счёте,

- требования, обеспеченные ипотекой, удостоверенные закладными, в которые включены будущие процентные платежи в размере 1 222 787 тыс. рублей (на 31.12.2014 1 740 879 тыс. рублей)

Согласно Справке о размере ипотечного покрытия, на 31.12.2015 г. размер ипотечного покрытия облигаций Общества составляет 3 506 301 тыс. рублей (на 31.12.2014 г.: 4 659 116 тыс. рублей). Расчет размера ипотечного покрытия Общества соответствует требованиям Федерального Закона «Об ипотечных ценных бумагах»

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 заверченный 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 Общество является изменение ставки рефинансирования и ключевой ставки Банка России. 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 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 проверке могут быть подвергнуты и более ранние периоды.

По мнению руководства, в лице ООО «ТМФ РУС», по состоянию на 31.12.2015 г. соответствующие положения законодательства интерпретированы и применены им корректно, и вероятность претензий к Обществу является не 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 Федерального 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.

ООО «ТМФ РУС» 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 (недвижимость) 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.

Все активы и обязательства Общества 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.

Практически все активы и обязательства, а также доходы и расходы Общества номинированы в российских рублях. Таким образом, руководство считает, что Общество не подвержено влиянию валютного риска.

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 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.

Другие виды рисков

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

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 Общество 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

У Общества отсутствуют существенные факты хозяйственной деятельности, которые оказали или могли бы оказать влияние на финансовое состояние в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской (финансовой) отчетности за отчетный период, за исключением следующего:

15 января 2016 года состоялась выплата по облигациям Общества.

Обществом были выплачены:

- номинальная часть основного долга по облигациям класса А в размере 150 113 тыс. рублей,
- купон по облигациям класса А в размере 25 069 тыс. рублей,
- купон по облигациям класса Б в размере 47 805 тыс. рублей.

13. ИСПРАВЛЕНИЯ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ПРЕДШЕСТВУЮЩИХ ПЕРИОДОВ.

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

В отношении значений строк Бухгалтерского баланса 1370, 1300, 1510, 15101, 1500 внесены исправления в отчетность за 2014 год для отражения начислений по купону облигаций класса Б.

(тыс. руб.)				
Описание корректировки	Статья скорректиро ванной бухгалтерско й	Сумма корректир овки	Форма 1 «Бухгалтерс кий баланс на 31.12.2014 г.» (до	Форма 1 «Бухгалтерски й баланс на 31.12.2014 г.» (после

	(финансовой) отчетности		корректиров ки)	корректировк и)
1. Начисление части купона по облигациям класса Б по купонным периодам 15.10.2013 - 15.01.2014; 15.10.2014 - 15.01.2015, относящееся к отчетным периодам 2013, 2014. и соответствующая корректировка (уменьшение) финансового результата периодов 2013, 2014 гг.	1370 "Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)"	-38 322	223 235	184 913
	1300 "Итого по разделу III"	-38 322	223 246	184 924
	1510 «Заемные средства»	38 322	378 986	417 308
	15101 "Проценты по долгосрочным займам"	38 322	33 866	72 188
	1500 "Итого по разделу V"	38 322	384 129	422 451
Описание корректировки	Статья скорректированной бухгалтерской (финансовой) отчетности	Сумма корректировки	Форма 1 «Бухгалтерский баланс на 31.12.2013 г.» (до корректировки)	Форма 1 «Бухгалтерский баланс на 31.12.2013 г.» (после корректировки)
1. Начисление части купона по облигациям класса Б по купонным периодам 15.10.2013 - 15.01.2014; 15.10.2014 - 15.01.2015, относящееся к отчетным периодам 2013, 2014. И соответствующая корректировка (уменьшение) финансового результата периодов 2013, 2014 гг.	1370 "Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)"	-41 846	239 619	197 773
	1300 "Итого по разделу III"	-41 846	239 630	197 784
	1510 «Заемные средства»	41 846	448 619	490 465
	15101 "Проценты по долгосрочным займам"	41 846	50 961	92 807
	1500 "Итого по разделу V"	41 846	455 586	497 432

В отношении значений строк Отчета о финансовых результатах 2330, 2300, 2421, 2400, 2500, 2900 внесены исправления в графу за период январь - декабрь 2014 года в связи с отражением расходов по начисленному купону облигаций класса Б, относящемуся к периоду 15.10.2014 г. - 15.01.2015 г.

Описание корректировки	Статья скорректиро ванной бухгалтерско й (финансовой) отчетности	Сумма корректир овки	Форма2 Отчет о финансовых результатах за январь - декабрь 2014 г. (до корректировк и)	Форма2 Отчет о финансовых результатах за январь - декабрь 2014 г. (после корректиров ки)
1. Начисление части купона по облигациям класса Б по купонным периодам 15.10.2013 - 15.01.2014; 15.10.2014 - 15.01.2015, относящиеся к отчетным периодам 2013, 2014. И соответствующая корректировка (уменьшение) финансового результата периодов 2013, 2014 гг.	2330 "Проценты к уплате"	-38 322	-387 127	-425 449
	2300 "Прибыль (убыток) до налогообложе ния"	-38 322	-16 384	-54 706
	2421 "в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)"	-7 664	-3 277	-10 941
	2400 "Чистая прибыль (убыток)"	-38 322	-16 384	-54 706
	2500 "Совокупный финансовый результат периода"	-38 322	-16 384	-54 706
	2900 "Базовая прибыль (убыток) на акцию"	-3	-2	-5

Подпись:

Ф.И.О.: У.Т.Головенко

Должность: Генеральный директор ООО «ТМФ РУС»,
управляющей организации Общества



29 марта 2015г.

Дата: