

ЕЖЕКВАРТАЛЬНЫЙ ОТЧЕТ

Закрытое акционерное общество "Ипотечный агент Уралсиб 02"

Код эмитента: 82411-Н

за 2 квартал 2016 г.

Адрес эмитента: 125171 Российская Федерация, Москва, Ленинградское шоссе, дом 16А, строение 1, этаж 8

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

Уполномоченный представитель ООО "ТМФ РУС" (Ипотечный агент Уралсиб 02), осуществляющей функции единоличного исполнительного органа Закрытого акционерного общества "Ипотечный агент Уралсиб 02" на основании Договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа Сведения о договоре, по которому переданы полномочия единоличного исполнительного органа эмитента: Договор № 6/н, от 28.05.2014, бессрочный Доверенность № 26-14РОА/ТМФ, от 14.07.2014, по 14.07.2017
Дата: 12 августа 2016 г.

Уполномоченный представитель Общества с ограниченной ответственностью "РМА СЕРВИС", осуществляющей ведение бухгалтерского и налогового учета Закрытого акционерного общества "Ипотечный агент Уралсиб 02" на основании Договора об оказании услуг по ведению бухгалтерского и налогового учета

Сведения о договоре, по которому переданы полномочия по ведению бухгалтерского учета эмитента: Договор № 6/н, от 28.05.2014, бессрочный Доверенность № 01-16РОА/РМА, от 09.02.2016, по 09.02.2018
Дата: 12 августа 2016 г.



: ,
: (495) 777-00-85
: (495) 777-00-86
: **Andrey.Korolev@TMF-Group.com**
() ,
: **uralsib02.ru/, www.e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=34687**

- I. , (),
 , ,
 - 1.1.
 - 1.2. ()
 - 1.3. ()
 - 1.4.
 - 1.5.
- II. -
 - 2.1. -
 - 2.3.
 - 2.3.1.
 - 2.3.2.
 - 2.3.3.
 - 2.3.4.
 - 2.4. , ()
- III.
 - 3.1.
 - 3.1.1. ()
 - 3.1.2.
 - 3.1.3.
 - 3.1.4.
 - 3.1.5.
 - 3.2.
 - 3.2.1.
 - 3.2.5. ()
 - 3.2.6.
 - 3.2.6.4.
 - 3.3.

3.4.

3.5.

3.6.

IV. -

4.1.

4.2.

4.3.

4.4.

4.5.

()

5.1.

5.2.

5.2.1.

5.2.2.

5.2.3.

5.3.

5.5.

VI. (),

6.1-6.2.

6.1.

()

6.2.

() ,

,

() 20 ,

(),

20

20

6.3.

,

(')

6.4.

6.5.

() ,

6.6.

,

6.7.

VII.

()

7.1.

()

7.2.

()

7.3.

7.4.

7.5.

, ,

7.6.

,

7.7.

,

-

VIII.

8.1.

8.1.1.

,

8.1.2.

8.1.3.

()

8.1.4.

,

8.1.5.

,

8.1.6.

8.2.

()

8.3.

,

8.3.1.

,

8.3.2.

,

8.4.

(),

()

,

,

8.4.1.

8.4.2.

8.5.

,

8.6.

,

,

,

8.7.

() ()

,

8.7.1.

8.7.2.

8.8.

8.9.

,

)

,

,

,

(

[illegible]

I. , (,), , ,

1.1.

: «
»
: « »
: , 115035, , ., .79
: 7703213534
: 044525108
: 40701810900220122730
: 30101810200000000108
:

: «
»
: « »
: , 115035, , ., .79
: 7703213534
: 044525108
: 40701810200220122731
: 30101810200000000108
:

: «
»
: « »
: , 115035, , ., .79
: 7703213534
: 044525108
: 40701840900220722731
: 30101810200000000108
:

: «
»
: « »
: , 115035, , ., .79
: 7703213534
: 044525108
: 40701840800220822731

№ : 30101810200000000108

№ :

(
 , 3, - 3 ,
)

1.2. ()

1.3. ()

1.4.

, 12

1.5. ,

№ :

№ : 1968

№ :

№ :

№ "

№ "

№ :

№ ,

№ «

№ »

№ :

№ «

№ »

№ :

№ «

№ »

№ : 125171,

№ , . ,

№ , 16 ,

№ 1, 8.

№ : +7 (495) 777-0085

№ : +7 (495) 777-0086

№ : 7704588720

№ : 1067746307386

№ :

№ :

№ «

№ »

№ :

№ «

№ »

№ : 125171,

№ , . ,

№ , 16 ,

№ 1, 8.

№ : +7 (495) 777-0085

№ : +7 (495) 777-0086

№ : 7704598206

№ : 1067746571760

№ :

№ :

№ : 1984

: " " «
 : ,
 »

II. -

2.1. -

, (-) ,
 (), () ,
 :

(x-local://fcs2/i_qrep_3.xmc, line 1072)

	2015, 6 .	2016, 6 .
	0	0
	38.66	16.53
	0.97	0.94
()	0	0
, %	0	0

- :
 : 30.06.2015 30.06.2016
 :
 (),
 (11.11.2003 152- «
 »).
 ().
 ,
 ,
 ,
 6 2016 «
 »
 6 2015 57,24 %.
 6 2016 .
 6 2016 «
 »
 6 2015 ,
 6 2016
 4,43%.

,
 .

30.06.2016.

» (.13) 11.11.2003 . 152- « , .
30.06.2016 172,01%.

2.2.

,

2.3.

2.3.1.

30.06.2016 .

: . .

	5 337 811
:	
	0
,	0
	5 337 811
	790 566
:	
	603
,	0
	790 566
	0
:	
	0
,	0
	0

: . .

	4 472
	0
	0
	0
	0
	4 472

	0
	0
	0
	0
	0

, 10 10 () : " : " : " : 119048, , . , . , 8 : 0274062111 : 1020280000190 : 3 523 . . (, ,): : : « » : « » : 125009, . , . , .10 : 7729355614 : 1027700262270 : 690 . . (, ,): :

2.3.2.

() , , 3, 6, 9 12 , () , .

1. , / 05.08.2014	
, ,	", 119048, , . , .

()	, 8
, RUR	900 RUR X 1000
, RUR	0 RUR X 1000
(), ()	33
, %	10,3
()	
— (),	
() ()	15.07.2047
() ()	15.10.2015
,	.

2. ,	
« 1» (4-01-82411- 30.09.2014)	
(,)	,
, RUR	5000000 RUR X 1000
, RUR	3079500 RUR X 1000
(), ()	33
, %	8,75
()	131
— (),	
() ()	15.07.2047
() ()	c
,	.

3. ,	/ 08.10.2014

2.4.1.

4.1.

[illegible]

18

III 2009

2010

01.04.2010),

01.04.2010 01.05.2010).

2010- (+0,3%),

(2,0%),

2011

26% (12% 2010),

36% (14% 2010).

2012 2013

7,7% 01.01.2012 . 9,68% 1

2014 .

01.07.2014 .

27%,

01.01.2014 . 17%

01.12.2012 . 12

41,8% (25%

2012 13,9%

2013 . - 12,4%

2012 .

2012 2013

2012 - 2013 . . (40,5%,

35,9% 2011 .)

13,7% 2012 , (, 2007).

2012 - 2013 .

2013

2012 - 10,6%

17,7% 01.01.2012 . 17,3% 31.12.2013

2014

2014 .

16,09 % () .

2014 2013 .

2014

: (495) 777-00-85
: (495) 777-00-86
: *Andrey.Korolev@TMF-Group.com*

() , () ,
/ : *uralsib02.ru/, www.e-*
disclosure.ru/portal/company.aspx?id=34687

3.1.5.
7743924326

3.1.6.

3.2.

3.2.1.

,

65.23

67.12.4

3.2.2.

,
3.2.3. , ()
,

3.2.4. (,)
,

3.2.5. ()
()

3.2.6.

3.2.6.4.

, ,
 - .
 ,
« 1», « 2»
« ».

: 3

: 3

4-01-82411-H	30.09.2014
4-02-82411-H	30.09.2014
4-03-82411-H	30.09.2014

5 2016 48%
323,4
188,3
2016 323,4
12,99%, (+0,05% 2016
).
,
,
12,99% .
(14.06 – 10,5%)
,
,
(15%),
,
9%
2015 ,
60%. , 40%
2,3 I 5,2 .
5 2016 ().
2016 . 35%
„
,
2016 . 2016 .
I ,
1 . . (1,5 . .).

3.2.7.

3.2.8.

3.3.

3.4.

3.5.

,

3.6.

, , , , ,

30.06.2016 .

, , () , () , 10 , () :

IV.

-

4.1.

-

, - () , () , :

	2015, 6 .	2016, 6 .
, %	0	0
,	0	0
, %	0.98	0.24
, %	67.07	4.29
	0	0
, %	0	0

/ , / , , () :

2320 « , » . , , .

6 2016 75,51 %, « 6 2015 2016 .

6 2016 4,29%, « 6 2015 » » 6 2016 .

·

·

- () :

/

() - () , , :

4.2. ,

(,) ,

(), () , :

· . .

	2015, 6 .	2016, 6 .
	1 054 950	862 250
	2.23	2.08
	2.23	2.08

), , (:

:

6 2016 « 6 2015 18,27%. 2016 .

» « 6 2016 2015 6,73%. 2016 .

4.3.

30.06.2016 .

- () :

() , () ,

:

5

5

:

(), . .

:

:

:

:

: 6 351

: 5 463 109

6 568 5 463 109 . . -

:

:

5

(), , :

:

:

« : » 06.12.11 . 402- ;

-

-

- 19/02 « 29.07.98 34 ; 10.12.02
126 . »,

4.4.

30.06.2016 .

4.5.

- ,

4.6.

4.7.

,

4.8.

V.

,

,

-

() ,

5.1.

5.2.

,

5.2.1.

() ()

5.2.2.

,

:

:

"

"

"

"

:

/ 28 2014

:

I,

8

, 125171, . , 16 ,

: 7704588720

: 1067746307386

: +7 (495) 777-0085

: +7 (495) 777-0086

: Andrey.Korolev@TMF-Group.com

,

()

:

: 1970

:

,

5

,

02.11.2009	21.12.2012	I	
02.11.2009	21.12.2012	II	
04.11.2009		" "	
16.11.2009		V	
09.12.2013		" "	
12.12.2013	30.06.2014	" "	

/

() ()

/

-

:

(,)

:

,

/

(,):

5.2.3.

5.3. /

(
,
() , , : ,

: . .

	2016, 6 .
	1 821
	0
	0
	0
	0
	0
	1 821

C :

28.05.14

: . .

	2016, 6 .
	74

:

28.05.14

:

5.4. -

,

5.5. , -

- :

:
: 1983

:
.

5

17.2009	11.2010	« »	
11.2010	06.2014	« »	
07.2014		« »	, ,

/

() ()

/ - , :

) , , (:
:

, /
():

5.6. ()

-
^c ,
 () ,
 -
5.7. ()
 , ()
 : . .

	2016, 6 .
, .	0
	0
	0

, . .
5.8. (),
 (),

VI. ()
 ,

6.1. ()
 ,
 : **3**
 : **0**
 , ()
 () (, ()
): **2** , ()
 , ()
 () (, ()
 , ()
): **13.05.2016** ,
 : **2**
 , : **0**
 ,
 ,
 ,
 ,

6.2. () ,
 () , (),

() ,

1.

: **3 (Stichting Uralsib 3) -** ,

: ;
: **60070161** -

1101 , , **238, 1101** , ,

: **45%**

: **50%**

, ()

()

() , 20

20

, :

2.

: **4 (Stichting Uralsib 4)-** ,

: ;
: **60070366** -

1101C ,, , **238, 1101** , ,

: **45%**

: **50%**

, ()

()

() , 20

20

, :

3.

: « »
: « »

119048, , , 8

: 0274062111

: 1020280000190

: 10%

: 0%

_____, ()

3.1.

$$\vdots$$

, (, , () , ,
 , , , , ,
 , () , ,
 ()): ,
 , ()
 , () , :
50 ()
 , :
 :
 , %: **82**
 () () ()
 () , %: **82**
 :
 :

6.3.

6.4.

6.5.

, , , -
() , ,
, , ,
, ()
: **26.05.2015**

()
:
:
: **60070161**
:
238, 1101 CM ,

, %: **45**
, %: **50**

:
:
: **60070366**
:
238, 1101 CM ,

, %: **45**
, %: **50**

, ()
: **18.09.2015**

()
:
:
: **60070161**
:
238, 1101 CM ,

, %: **45**
, %: **50**

:
:
: **60070366**
:
238, 1101 CM ,

, %: **45**
, %: **50**

, ()
: **13.05.2016**

()
:
3 (Stichting Uralsib 3)

:
 : **238, 1101 CM** ,
 , %: **45**
 , %: **50**

: **4 (Stichting Uralsib 4)**
 :
 : **238, 1101 CM** ,
 , %: **45**
 , %: **50**

:

6.6. ,

6.7.

30.06.2016 .

: . .

	0
	0
	0
	0
()	0
	0
	122 895
	0
	122 895
	0

, 10

VII. ()

7.1. ()

7.2.

()

Бухгалтерский баланс

на 30 июня 2016 г.

Организация		Форма по ОКУД	Коды		
ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ИПОТЕЧНЫЙ АГЕНТ УРАЛСИБ"		Дата (число, месяц, год)	0710001		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКПО	30	06	2016
Вид экономической деятельности		ИНН	29407314		
Финансовое посредничество, не включенное в другие группировки		по ОКВЭД	7743924325		
Организационно-правовая форма / форма собственности		по ОКФС / ОКФС	65.23		
Закрытое акционерное общество / Собственность иностранных юридических лиц		по ОКЕИ	12267	34	
Единица измерения: в тыс. рублей			384		
Местонахождение (адрес)					
125171, Москва г, Ленинградское шоссе, дом № 16А, строение 1, оф. этаж 8					

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 июня 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.	На 31 декабря 2014 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	-	-	-
	Долговые вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
1.1	Финансовые вложения	1170	4 830 371	5 537 792	7 050 742
	в том числе:				
	Према (требования), удостоверенные залоговыми	11701	4 830 371	5 537 792	7 050 742
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
1.2	Прочие внеоборотные активы	1190	16 151	18 273	22 486
	в том числе:				
	расходы будущих периодов	11903	16 151	18 273	22 486
	Итого по разделу I	1100	4 846 522	5 556 065	7 073 228
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
1.3	Дебиторская задолженность	1230	122 695	139 690	186 482
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками	12301	2 274	3 208	2 210
	Расчеты по залоговым	12302	120 621	136 482	184 272
1.4	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	632 738	639 614	713 590
	в том числе:				
	Права (требования), удостоверенные залоговыми	12401	632 738	639 614	713 590
1.5	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	896 044	963 622	1 315 486
1.6	Прочие оборотные активы	1260	5 611	6 335	7 857
	в том числе:				
	предоплаты	12601	5 611	6 335	7 857
	Итого по разделу II	1200	1 657 288	1 749 361	2 223 415
	БАЛАНС	1600	6 503 810	7 305 426	9 296 643

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 июня 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.	На 31 декабря 2014 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
1.7	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	-	-	-
1.8	Резервный капитал	1360	1	1	-
1.9	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	370 950	355 025	68 002
	Итого по разделу III	1300	370 961	355 036	68 012
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
1.10	Заемные средства	1410	5 337 811	6 193 927	8 363 555
	в том числе:				
	долгосрочная часть долга по облигациям	14101	5 337 811	6 094 410	8 152 655
	Кредит	14102	-	99 517	210 900
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	5 337 811	6 193 927	8 363 555
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
1.11	Заемные средства	1510	790 566	752 120	860 907
	в том числе:				
	Проценты по долгосрочным кредитам	15101	-	2 939	6 723
	Купон по облигациям	15102	156 828	109 368	140 594
	Краткосрочная часть долга по облигациям	15103	633 738	639 813	713 590
1.12	Кредиторская задолженность	1520	4 472	4 343	4 169
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками	15201	4 472	4 343	4 169
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	795 038	756 463	865 076
	БАЛАНС	1700	6 503 810	7 305 426	9 296 643

Отчет о финансовых результатах

за Январь - Июнь 2016 г.

Организация **ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ИПОТЕЧНЫЙ АГЕНТ УРАЛСИБ 02"**

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности **Финансовое посредничество, не включенное в другие группировки**

Организационно-правовая форма / форма собственности **Закрытое акционерное общество / Собственность иностранных юридических лиц**

Единица измерения: в тыс. рублей

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Коды

0710002

30 06 2016

29407314

7743924326

65.23

12267 34

384

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Июнь 2016 г.	За Январь - Июнь 2015 г.
	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	-	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	-	-
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	392 729	487 117
	Проценты к уплате	2330	(358 711)	(330 083)
	Прочие доходы	2340	718 128	801 526
	в том числе:			
	прочие внереализационные доходы	23401	1 993	576
	доходы, связанные с реализацией закладных	23402	716 135	800 950
	Прочие расходы	2350	(736 221)	(820 021)
	в том числе:			
	прочие внереализационные расходы	23501	(20 086)	(19 071)
	расходы, связанные с реализацией закладных	23502	(716 135)	(800 950)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	15 925	138 539
	Текущий налог на прибыль	2410	-	-
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	3 185	27 708
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	-
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	15 925	138 539

Форма 0710002 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Июнь 2016 г.	За Январь - Июнь 2015 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	15 925	138 539
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	177	1 539
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

7.3.

2015 - /GAAP

: 2015

:

(),

,

" 27.07.2010 208- " 25.11.2011 160 "

"

() 2015 , 16

2014 .

" 2"

(" " - 4-01-82411- 30.09.2014 .)

() 2015 29 2016 ., 29.04.2016 .)

7.4.

7.5.

,

(, ,)

7.6.

,

12

12

:

.

7.7.

,

/

-

,

/

-

,

VIII.

8.1.

8.1.1.

,

, : 10 000

: 9 000
, %: 90

: 1 000
, %: 10

, : , .

8.1.2.

8.1.3. ()

8.1.4. ,

8.1.5. ,

8.1.6.

8.2. ()

8.3. ,

8.3.1. ,

8.3.2. ,

8.4. (), ()
, ,
,

8.4.1.

8.4.1.1. () (),

:
 :
 : 1027739157522
 : 7705110090
 :
 : , 101000, . , .
 , 35
 , 101000, . , / 240
 :
 22-000-1-00005
 ,
 :
 : 25 1997
 :
 , :
 177-06595-000100
 :
 : 29 2003
 :
 , :
 .
 , ,
 , ,
 , .
 « 1», « 2» « ».
 « 1»
 , ,
 ,
 - ,
 - (-) -
 « »,
 « 1» (.16
 « 1»), ()
).
 ,
 « 1»

(()) « 1» (« 1» ().

:

24/ 18 2014 . (

– « »), ().

,

,

,

:

- , , ;
- ;
- , , , , , « 1», « 2», « », - ;
- « 1» / « 2» / « » , () ;
- / , , , , ;
- , , / .16 « 1» , , / « 1» , , .
- , .11 « 1» « 1».

- ;
 - , , , ,
 , , , ,
 - , ,
 .
 ,
 « » (-
 « « 1», »)
 « 1»,
 , , « »
 ,
 .
 :
 : «
 »
 : « » «
 »
 : , 125009, , , 10
 :
 () ,
 :
 • « » - 1 () ;
 • : <http://www.e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=34687>; <http://uralsib02.ru/bitrix/admin/#authorize> - 2
 () .
 « ».

8.4.1.4.

,
 « 1»,
 4-01-82411- , 30.09.2014;
 « 2»,
 4-02-82411- , 30.09.2014;
 « », 30.09.2014.
 4-03-82411- , ()
 , , ,
 :

, *	() *, .	() %,
10271472862,82	5971549097,2	172

(

$$\vdots$$
$$\vdots$$

	0
	0
	95,54
	0
	0
	0
	4,46
	4,46
	0
	0
	0
	0
	0
	0

C

	, %
	100
	95,26
	4,74

3)

		, %
	6362	100
	0	0
	0	0
	6362	100
	6362	100
	0	0

，		
，	6362	100
，	6362	100
，	0	0

) ， ，

:

，	， ， ， ， %
()	0
()	0
(，)	100
	0

) ， ， ，

:

	，	， ， %
- -	210	4,21
-	15	0,50
	96	5,17
-	168	4,14
	46	0,73
	249	4,60
	157	2,46
	122	1,78
	72	0,90
	12	0,23
	79	1,21
	99	1,08
	240	2,60
	19	0,29

	142	2,02
	98	1,42
	18	0,22
	36	0,78
	74	1,38
	288	3,32
	39	0,54
	32	0,62
	35	0,49
	151	4,31
	1	0,01
	123	2,08
	153	2,01
	120	2,42
	127	1,98
	5	0,09
	62	0,81
	30	0,53
	63	1,24
	93	1,32
	44	0,78
	72	0,99
	2	0,03
	20	0,17
	6	0,03
	40	0,69
	101	1,55
	20	0,37
	117	2,30
	608	7,87
	5	0,08
	1594	20,93
	92	1,57
	17	0,20
	7	0,08
	11	0,11
	176	2,53
	118	1,60
	5	0,09
	6362	100,00
	,	

		， ， %
--	--	----------

)
：

	，	， ， %
30	5	10,91
- 60	34	71,78
- 90	1	3,47
- 180	10	13,84
180	0	0
	0	0

.8.4.1.1 - 8.4.1.4 .

8.4.2.

，

8.5.，

8.6.，
，

8.7. () ()
，

8.7.1.

8.7.2.
，
，
，
：
：
：

« 1»

: 4-01-82411-

: 30.09.2014

, :

: 16.01.2015

, : 5 000 000

, : 1 000

: 5 000 000 000

:

1) , : ()

, : 20 () 62 , ,

, : 103 100 000,00 (, ,)

00 ;

()

: 15.01.2015

:

:103 100 000,00 (

, 00 ;

,%:100.

,

:

, : 101 () 71 , ,

, : 508 550 000,00 (, ,

) 00

()

: 15.01.2015

:

:508 550 000,00 (

,) 00

,%:100.

2) , : ()

, : 19 () 38 , ,

, : 96 900 000,00 (, ,

) 00 ;

()

: 15.04.2015

:

: 96 900 000,00 (

,) 00

,%:100.

,

:

, : 63 () 38 , ,

, : 316 900 000,00 (, ,

) 00

()

: 15.04.2015

:

:316 900 000,00 (

,

) 00

,%,100.

3) , : ()
 , : 18 () 21 ,
 , : 91 050 000,00 (, ,
) 00 () : 15.07.2015
 : : 91 050 000,00 (,) 00
 ,%,100.

, :
 , : 55 () 17 ,
 , : 275 850 000,00 (, ,
) 00 : 15.07.2015
 () : : 275 850 000,00 (,) 00
 ,%,100.

4) , : ()
 , : 17 () 20 ,
 , : 86 000 000,00 (, ,)
 00 () : 15.10.2015
 : : 86 000 000,00 (,) 00
 ,%,100.

, :
 , : 62 () 64 ,
 , : 313 200 000,00 (, ,
) 00 : 15.10.2015
 () : : 313 200 000,00 (,) 00
 ,%,100.

5) , : ()
 , : 15 () 82 ,
 , : 79 100 000,00 (, ,
) 00 () : 15.01.2016

,) 00 : 79 100 000,00 (,%:100.

, : , : 50 () 15 , , : 250 750 000,00 () 00 : 15.01.2016 () : , : 250 750 000,00 () 00 ,%:100.

6) , : () , : 14 () , 55 , : 72 750 000 () 00 : 15.04.2016 () : , : 72 750 000 () 00 ,%:100.

, : , : 51 () , 05 , : 255 250 000 () 00 : 15.04.2016 () : , : 255 250 000 () 00 ,%:100.

: : : : « 2» : 4-02-82411-H : 30.09.2014 , : : 16.01.2015 , : 2 536 308

, : 1 000
: 2 536 308 000

1) , : ()
, : 26 () 51 . ,
, : 67 237 525,08 () 08
() : 15.01.2015
:
, : 67 237 525,08 () 08
, %:100.
, :
, : 101 () 71 . ,
, : 257 967 886,68 () 68
() : 15.01.2015
:
, : 257 967 886,68 ()
68
, %:100.

2) , : ()
, : 24 () 92 . ,
, : 63 204 795 () 36
() : 15.04.2015
:
, : 63 204 795 () 36
, %:100.
, :
, : 63 () 38 . ,
, : 160 751 201,04 () 04
() : 15.04.2015
:
, : 160 751 201,04 () 04
, %:100.

3) , : ()
, : 23 () 42 . ,
, : 59 400 333,36 ()

) 36
 () : 15.07.2015
 :
 , : 59 400 333,36 ()
 36

,%:100.

, :
 , : 55 () , 17 ,
 , : 139 928 112,36 ()
 36

() : 15.07.2015
 :
 , : 139 928 112,36 ()
 36

,%:100.

4) , : ()
 , : 22 () 11 ,
 , : 56 077 769,88 ()
 88

() : 15.10.2015
 :
 , : 56 077 769,88 ()
 88

,%:100.

, :
 , : 62 () , 64 ,
 , : 158 874 333,12 ()
 12

() : 15.10.2015
 :
 , : 158 874 333,12 ()

12

,%:100.

5) , : ()
 , : 20 () 33 ,
 , : 51 563 141,64 ()
 64

() : 15.01.2016
 :
 , : 51 563 141,64 ()
 64

,%:100.

, :
 , ,

: 50 () 15
 ,
 : 127 195 846,20 () 20
 () : 15.01.2016
 :
 , : 127 195 846,20 () 20
 ,%,100.
 6) , : ()
 , : 18 () 71 .
 , : 47 454 322 () 68
 () : 15.04.2016
 :
 , : 47 454 322 () 68
 ,%,100.
 , :
 , : 51 () 05
 , : 129 478 523 () 40
 () : 15.04.2016
 :
 , : 129 478 523 () 40
 ,%,100.
 :
 :
 :
 « »
 : 4-03-82411-
 : 30.09.2014
 , :
 : 27.11.2014
 , :
 , : 1 329 937
 , : 1 000
 : 1 329 937 000
 :
 I) , : ()

, : 44 () 43 ,
 , : 59 089 100 (,
) 91 : 15.04.2016
 () :
 , : 59 089 100 () 91
 ,%,100.

.

8.8.

8.9.

,

,

ЗАО «Ипотечный агент УРАЛСИБ 02»
Финансовая отчетность, подготовленная
в соответствии с Международными
стандартами финансовой отчетности

За период с 01 января 2015 по 31 декабря 2015 года.
С аудиторским заключением независимого аудитора
Апрель 2016 г.

ЗАО «Ипотечный агент УРАЛСИБ 02»

Финансовая отчетность за период с 1 января по 31 декабря 2015 года

Содержание		Стр.
Заключение независимых аудиторов		3
Отчет о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе		5
Отчет о финансовом положении		6
Отчет об изменениях в капитале		7
Отчет о движении денежных средств		8
Примечания к финансовой отчетности		
1	Информация о Компании	9
2	Основа подготовки финансовой отчетности	9
3	Основные положения учетной политики	10
4	Существенные учетные суждения, оценочные значения и допущения	16
5	Информация по сегментам деятельности	17
7	Процентные расходы	17
8	Административные расходы	18
9	Денежные средства и их эквиваленты	18
10	Займы выданные	18
11	Прочие активы	18
12	Облигации выпущенные	19
13	Кредиты полученные	20
14	Акционерный капитал	20
15	Прибыль на акцию	20
16	Операции со связанными сторонами	21
17	Управление финансовыми рисками	22
18	Справедливая стоимость	25
19	Условные обязательства	27
20	События, произошедшие после отчетной даты	27

Заключение независимых аудиторов

Акционерам Закрытого акционерного общества «Ипотечный агент Уралсиб 02»

Мы провели аудит прилагаемой финансовой отчетности Закрытого акционерного общества «Ипотечный агент Уралсиб 02» (далее – «Компания»), состоящей из отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2015 года и отчетов о прибылях или убытках и прочем совокупном доходе, изменениях в капитале и движении денежных средств за 2015 год, а также примечаний, состоящих из краткого обзора основных положений учетной политики и прочей пояснительной информации.

Ответственность Управляющей организации Компании за финансовую отчетность

Управляющая организация Компании несет ответственность за составление и достоверность данной финансовой отчетности в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности и за внутренний контроль, который руководство считает необходимым для составления финансовой отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

Ответственность аудиторов

Наша ответственность заключается в выражении мнения о достоверности данной финансовой отчетности на основе проведенного нами аудита. Мы провели аудит в соответствии с российскими федеральными стандартами аудиторской деятельности и Международными стандартами аудита. Данные стандарты требуют соблюдения этических норм, а также планирования и проведения аудита таким образом, чтобы получить достаточную уверенность в том, что финансовая отчетность не содержит существенных искажений.

Аудит включает проведение процедур, направленных на получение аудиторских доказательств, подтверждающих числовые показатели в финансовой отчетности и раскрытие в ней информации. Выбор процедур зависит от профессионального суждения аудитора, включая оценку рисков существенного искажения финансовой отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок. В процессе оценки этих рисков аудитор рассматривает систему внутреннего контроля за составлением и достоверностью финансовой отчетности, чтобы разработать аудиторские процедуры, соответствующие обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности внутреннего контроля. Аудит также включает оценку надлежащего характера применяемой учетной политики и обоснованности бухгалтерских оценок, сделанных руководством, а также оценку представления финансовой отчетности в целом.

Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими для выражения нашего мнения о достоверности данной финансовой отчетности.

Аудируемое лицо: ЗАО «Ипотечный агент Уралсиб 02».

Зарегистрировано в Едином государственном реестре юридических лиц Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по городу Москве за № 1147746444548 21 апреля 2014 года. Свидетельство серии 77 № 017586227.

Местонахождение аудируемого лица: 125171, Российская Федерация, Москва, Ленинградское шоссе, дом 16А, строение 1, этаж 8.

Независимый аудитор: АО «КПМГ», компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации; член сети независимых фирм КПМГ, входящих в ассоциацию KPMG International Cooperative («KPMG International»), зарегистрированную по законодательству Швейцарии.

Зарегистрировано Московской регистрационной палатой. Свидетельство от 25 мая 1992 года № 011.585.

Внесено в Единый государственный реестр юридических лиц Межрайонной инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам № 39 по городу Москве за № 1027700125628 13 августа 2002 года. Свидетельство серии 77 № 005721432.

Член Саморегулируемой организации аудиторов «Аудиторская палата России» (Ассоциация). Основной регистрационный номер записи в государственном реестре аудиторов и аудиторских организаций 10301000804.

Мнение

По нашему мнению, финансовая отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Компании по состоянию на 31 декабря 2015 года, а также ее финансовые результаты и движение денежных средств за 2015 год в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности.

Прочие сведения

Аудит финансовая отчетность Компании по состоянию на 31 декабря 2014 года и за период с 21 апреля по 31 декабря 2014 года был проведен другими аудиторами, чье заключение от 30 апреля 2015 года содержало немодифицированное мнение о той отчетности.

Лукашова Н.В.
Директор
доверенность от 16 марта 2015 года № 14/15
АО «КПИГ»
Москва, Российская Федерация
29 апреля 2016 года

Отчет о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе**за период с 01 января 2015 года по 31 декабря 2015 года***(в тысячах российских рублей)*

	<i>Примечания</i>	<i>За период с 01 января по 31 декабря 2015 года</i>	<i>За период с 21 апреля по 31 декабря 2014 года</i>
Процентные доходы	6	939 568	229 290
Процентные расходы	7	(617 954)	(148 573)
Чистые процентные доходы		321 614	80 717
Административные расходы	8	(34 590)	(12 715)
Прибыль до налогообложения		287 024	68 002
Текущий налог на прибыль		—	—
Чистая прибыль		287 024	68 002
Прочий совокупный доход		—	—
Итого совокупный доход за период		287 024	68 002

Финансовая отчетность была одобрена к выпуску 28 апреля 2016 года




Головенко Ульяна Теодоровна
Генеральный директор ООО «ТМФ РУС», управляющей
организации
ЗАО «Ипотечный агент УРАЛСИБ 02»



Отчет о финансовом положении**на 31 декабря 2015 года***(в тысячах российских рублей)*


	<i>Примечания</i>	<i>31 декабря 2015 года</i>	<i>31 декабря 2014 года</i>
Активы			
Денежные средства и их эквиваленты	9	546 708	1 151 360
Займы выданные	10	6 314 089	7 948 605
Прочие активы	11	420 022	166 336
Итого активы		7 280 819	9 266 301
Капитал и обязательства			
Обязательства			
Облигации выпущенные	12	6 818 983	8 976 497
Кредиты полученные	13	102 457	217 623
Кредиторская задолженность		4 343	4 169
		6 925 783	9 198 289
Собственный капитал			
Акционерный капитал	14	10	10
Прочие компоненты капитала		1	-
Нераспределенная прибыль		355 025	68 002
Итого собственный капитал		355 036	68 012
Итого капитал и обязательства		7 280 819	9 266 301


 Головенко Ульяна Теодоровна
 Генеральный директор ООО «ТМФ РУС», управляющей
 организацией
 ЗАО «Ипотечный агент УРАЛСИБ 02»



Отчет об изменениях в капитале**за период с 01 января по 31 декабря 2015 года***(в тысячах российских рублей)*

	<i>Акционерный капитал</i>	<i>Прочие компоненты капитала</i>	<i>Нераспределен- ная прибыль</i>	<i>Итого капитал</i>
Остаток по состоянию на 21 апреля 2014 г.	—	—	—	—
Прибыль за период	—	—	68 002	68 002
Прочий совокупный доход	—	—	—	—
Итого совокупный доход за период	—	—	68 002	68 002
Выпуск акций	10	—	—	10
Остаток по состоянию на 31 декабря 2014 г.	10	—	68 002	68 012
Прибыль за период	—	—	287 024	287 024
Прочий совокупный доход	—	—	—	—
Итого совокупный доход за период	—	—	287 024	287 024
Прочие операции с капиталом	—	1	(1)	—
Остаток по состоянию на 31 декабря 2015 г.	10	1	355 025	355 036


 Головенко Ульяна Теодоровна
 Генеральный директор ООО «ТМФ РУС», управляющей
 организацией
 ЗАО «Ипотечный агент УРАЛСИБ 02»




Отчет о движении денежных средств

за период с 01 января 2015 года по 31 декабря 2015 года

(в тысячах российских рублей)

	Примечания	с 01 января по 31 декабря 2015 года	с 21 апреля по 31 декабря 2014 года
Денежные потоки от операционной деятельности			
Проценты полученные		952 738	172 966
Проценты уплаченные		(652 964)	—
Административные и прочие расходы уплаченные		(31 178)	(9 814)
Денежные потоки от операционной деятельности до изменений в операционных активах и обязательствах		268 596	163 152
Чистое уменьшение операционных активов	11	(252 688)	(164 126)
Прочие активы			
Чистый денежный поток от операционной деятельности до налога на прибыль		15 908	(974)
Уплаченный налог на прибыль		—	—
Чистые денежные потоки от операционной деятельности		15 908	(974)
Денежные потоки от инвестиционной деятельности			
Займы выданные	10	—	(8 298 981)
Погашение займов выданных		1 622 844	406 701
Чистый денежный поток от инвестиционной деятельности		(1 622 844)	(7 892 280)
Денежные потоки от финансовой деятельности			
Поступления от выпуска акций	14	—	10
Кредиты полученные	13	—	210 900
Кредиты погашенные		(111 382)	—
Оплата страховой премии по страховым полисам		—	(31 599)
Облигации выпущенные	12	—	8 866 245
Облигации погашенные		(2 132 022)	(942)
Чистый денежный поток от финансовой деятельности		(2 243 404)	9 044 614
Чистое изменение денежных средств и их эквивалентов		(604 652)	1 151 360
Денежные средства и их эквиваленты на начало отчетного периода		1 151 360	—
Денежные средства и их эквиваленты на конец отчетного периода	9	546 708	1 151 360


 Головенко Ульяна Георгиевна
 Генеральный директор ООО «ТМФ РУС», управляющей
 организации
 ЗАО «Ипотечный агент УРАЛСИБ 02»



(в тысячах российских рублей)

1 Информация о Компании

Основные виды деятельности

Основной деятельностью Закрытого акционерного общества «Ипотечный агент УРАЛСИБ 02» (далее – Компания или «Ипотечный агент») является приобретение закладных по ипотечным кредитам (далее – «закладные») 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.

Компания является ипотечным агентом на основании Федерального Закона от 11 ноября 2003 г. № 152-ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах» (далее – ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах»).

В соответствии с ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах» Ипотечный агент, как специализированная коммерческая организация, не может иметь штат сотрудников.

Ипотечный агент не вправе заключать возмездные договоры с физическими лицами и осуществлять виды предпринимательской деятельности, не предусмотренные ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах».

Высшим органом управления Компании является Общее собрание акционеров. Единоличным исполнительным органом Компании является ООО «ТМФ РУС» (далее – «Руководство»). В соответствии с ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах» ведение бухгалтерского учета передано специализированной организации ООО «РМА Сервис».

Компания была зарегистрирована в Российской Федерации 21 апреля 2014 г.

Юридический адрес Компании: Российская Федерация, 125171, г. Москва, Ленинградское шоссе, дом 16А, строение 1, этаж 8.

Компания осуществляет деятельность в России.

Условия осуществления финансово-хозяйственной деятельности в Российской Федерации

В России продолжаются экономические реформы и развитие правовой, налоговой и административной инфраструктуры, которая отвечала бы требованиям рыночной экономики. Стабильность российской экономики в будущем будет во многом зависеть от хода этих реформ, а также от эффективности предпринимаемых Правительством мер в сфере экономики, финансовой и денежно-кредитной политики.

В 2015 году негативное влияние на российскую экономику оказали значительное снижение цен на сырую нефть, значительная девальвация российского рубля, а также санкции, введенные против России некоторыми странами. Это привело к снижению доступности капитала, увеличению стоимости капитала, повышению инфляции и неопределенности относительного дальнейшего экономического роста, что может негативно повлиять на финансовое положение, результаты операций и экономические перспективы Компании. Руководство Компании считает, что оно предпринимает надлежащие меры по поддержанию экономической устойчивости Компании в текущих условиях.

2 Основа подготовки финансовой отчетности

Общая часть

Настоящая финансовая отчетность за 2015 год подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (далее – «МСФО»).

В соответствии с законодательством Российской Федерации по бухгалтерскому учету (далее – «РСБУ»), Компания обязана вести бухгалтерский учет и составлять отчетность в российских рублях.

Настоящая финансовая отчетность основана на учетных данных Компании, сформированных по РСБУ, с учетом корректировок и переклассификации статей, которые необходимы для приведения ее в соответствие с МСФО.

Принципы оценки финансовых показателей

Прилагаемая финансовая отчетность подготовлена в соответствии с принципом оценки по исторической стоимости.

Функциональная валюта и валюта представления данных финансовой отчетности

Национальной валютой Российской Федерации является российский рубль. Руководство Компании приняло решение использовать в качестве функциональной валюты Ипотечного агента российский рубль, так как это наилучшим образом отражает экономическую сущность проводимых Компанией операций и обстоятельств, влияющих на ее деятельность.

Российский рубль является также валютой представления данных настоящей финансовой отчетности. Все данные финансовой отчетности были округлены с точностью до целых тысяч рублей.

(в тысячах российских рублей)

3 Основные положения учетной политики

Далее изложены основные принципы и изменения учетной политики, последовательно применяемые при составлении данной финансовой отчетности.

Финансовые активы

Дата признания

Все стандартные операции по покупке и продаже финансовых активов отражаются на дату операции, т.е. на дату, когда Компания берет на себя обязательство по покупке актива. К стандартным операциям по покупке или продаже относятся операции по покупке или продаже финансовых активов, в рамках которых требуется поставка активов в сроки, установленные законодательством или принятые на рынке.

Классификация финансовых инструментов

Финансовые инструменты, оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период, представляют собой активы или обязательства, которые:

- приобретаются или возникают, главным образом, с целью продажи или выкупа в ближайшем будущем;
- являются частью портфеля идентифицируемых финансовых инструментов, управляемых совместно, и по которым в недавнем прошлом существует доказательство извлечения прибыли в краткосрочной перспективе;
- являются в момент первоначального признания определенными Компанией в категорию оцениваемых по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период.

Компания определяет финансовые активы и обязательства в категорию оцениваемых по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период, если выполняется одно из следующих условий:

- управление активами или обязательствами и их оценка осуществляются на основе справедливой стоимости;
- такой подход полностью или существенно устраняет эффект несоответствия в бухгалтерском учете, который иначе существовал бы; или
- актив или обязательство содержит встроенный производный финансовый инструмент, который существенно изменяет потоки денежных средств, которые при его отсутствии ожидался бы по договору.

Все производные финансовые инструменты, предназначенные для торговли, имеющие положительную справедливую стоимость, а также купленные опционные контракты отражаются в финансовой отчетности как финансовые активы, предназначенные для торговли.

Все производные финансовые инструменты, предназначенные для торговли, имеющие отрицательную справедливую стоимость, а также выпущенные опционные контракты отражаются в финансовой отчетности как финансовые обязательства, предназначенные для торговли.

Займы и дебиторская задолженность представляют собой производные финансовые активы с фиксированными или определенными платежами, не котируемые на активно функционирующем рынке, за исключением тех, которые:

- Компания намеревается продать незамедлительно или в самом ближайшем будущем;
- в момент первоначального признания Компания определяет в категорию оцениваемых по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период; либо
- по которым владелец может не возместить значительную часть своих первоначальных инвестиций, за исключением случаев, когда это происходит из-за ухудшения кредитоспособности, и которые должны быть классифицированы как имеющиеся в наличии для продажи.

Инвестиции, удерживаемые до срока погашения, представляют собой производные финансовые активы с фиксированными или определенными платежами и фиксированным сроком погашения, которые Компания намерена и способна удерживать до наступления срока погашения, за исключением тех, которые:

- в момент первоначального признания Компания определяет в категорию оцениваемых по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период;
- Компания определяет в категорию имеющихся в наличии для продажи; либо
- соответствуют определению займов и дебиторской задолженности.

Инвестиции, которые Компания намерена удерживать в течение неопределенного времени, не включаются в данную категорию.

Финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи, представляют собой те финансовые активы, которые определяются в категорию имеющихся в наличии для продажи или не подпадают под определение займов и дебиторской задолженности, инвестиций, удерживаемых до срока погашения, или финансовых инструментов, оцениваемых по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период.

(в тысячах российских рублей)

Оценка стоимости финансовых инструментов

Финансовый актив или обязательство первоначально оцениваются по справедливой стоимости плюс, в случае финансового актива или обязательства, оцениваемых не по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период, затраты по сделкам, относимые напрямую к приобретению или выпуску финансового актива или обязательства.

Справедливая стоимость является ценой, которая была бы получена за продажу актива или выплачена за передачу обязательства в рамках сделки, совершаемой в обычном порядке между участниками рынка, на дату оценки. Оценка справедливой стоимости предполагает, что сделка по продаже актива или передаче обязательства происходит:

- ▶ либо на основном рынке для данного актива или обязательства;
- ▶ либо, в условиях отсутствия основного рынка, на наиболее благоприятном рынке для данного актива или обязательства.

Компания использует такие методики оценки, которые являются приемлемыми в сложившихся обстоятельствах и для которых доступны данные, достаточные для оценки справедливой стоимости, при этом максимально используя уместные наблюдаемые исходные данные и минимально используя ненаблюдаемые исходные данные.

Все активы и обязательства, справедливая стоимость которых оценивается или раскрывается в финансовой отчетности, классифицируются в рамках описанной ниже иерархии источников справедливой стоимости на основании исходных данных самого нижнего уровня, которые являются значимыми для оценки справедливой стоимости в целом:

- ▶ Уровень 1 - Рыночные котировки цен на активном рынке по идентичным активам или обязательствам (без каких-либо корректировок);
- ▶ Уровень 2 - Модели оценки, в которых существенные для оценки справедливой стоимости исходные данные, относящиеся к наиболее низкому уровню иерархии, являются прямо или косвенно наблюдаемыми на рынке;
- ▶ Уровень 3 - Модели оценки, в которых существенные для оценки справедливой стоимости исходные данные, относящиеся к наиболее низкому уровню иерархии, не являются наблюдаемыми на рынке.

После первоначального признания финансовые активы, включая производные финансовые инструменты, являющиеся активами, оцениваются по их справедливой стоимости, без вычета каких-либо затрат по сделкам, которые могли быть понесены в результате продажи или иного выбытия, за исключением:

- займов и дебиторской задолженности, которые оцениваются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки;
- инвестиций, удерживаемых до срока погашения, которые оцениваются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки; и
- инвестиций в долевые инструменты, не имеющие рыночных котировок на активно функционирующем рынке, и справедливую стоимость которых нельзя определить с достаточной степенью уверенности. Подобные инструменты отражаются в финансовой отчетности по фактическим затратам.

Все финансовые обязательства, за исключением финансовых обязательств, оцениваемых по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период, и финансовых обязательств, возникающих, когда перевод финансового актива, отраженного по справедливой стоимости, не отвечает критериям прекращения признания, оцениваются по амортизированной стоимости. Амортизированная стоимость определяется с использованием метода эффективной процентной ставки. Величина премий и дисконтов, а также суммы затрат по сделкам включаются в балансовую стоимость соответствующего инструмента и амортизируются исходя из эффективной процентной ставки данного инструмента.

В случае если оценка, основанная на общедоступных рыночных данных, свидетельствует об увеличении или уменьшении справедливой стоимости актива или обязательства по отношению к сумме первоначального признания, прибыль или убыток от такого увеличения/уменьшения сразу признается в составе прибылей и убытков. В случае если величина первоначальной прибыли или первоначального убытка оценивается с использованием не только общедоступных рыночных данных, то величина такой прибыли или такого убытка признается в составе доходов или расходов будущих периодов и амортизируется в соответствии с выбранным методом на протяжении всего срока действия актива или обязательства или признается в момент появления общедоступных рыночных данных или в момент выбытия данного актива или обязательства.

Справедливая стоимость финансовых инструментов определяется на основании их рыночных котировок по состоянию на отчетную дату без вычета каких-либо затрат по сделкам. В тех случаях, когда получить рыночные котировки невозможно, справедливая стоимость определяется с помощью методов оценки с максимально возможным использованием информации с рынка. Данные методы оценки включают ссылки на недавние сделки между независимыми друг от друга сторонами, текущую рыночную стоимость подобных финансовых инструментов, метод дисконтирования потоков денежных средств и модели ценообразования опционов, а также прочие методы, используемые участниками рынка для определения стоимости финансового инструмента.

(в тысячах российских рублей)

В случае использования методов дисконтирования потоков денежных средств предполагаемые будущие потоки денежных средств определяются на основании наиболее вероятного прогноза руководства, а в качестве ставки дисконтирования используется рыночная ставка по состоянию на отчетную дату по финансовому инструменту с аналогичными условиями. В случае использования ценовых моделей исходные данные определяются на основании рыночных показателей по состоянию на отчетную дату.

Справедливая стоимость производных финансовых инструментов, не обращающихся на бирже, определяется как сумма, которую Компания получила бы или заплатила бы при расторжении договора по состоянию на отчетную дату с учетом текущих рыночных условий и кредитоспособности контрагентов по сделке.

Прибыли и убытки, возникающие при последующей оценке

Прибыль или убыток, возникающие при изменении справедливой стоимости финансового актива или обязательства, отражаются следующим образом:

- прибыль или убыток по финансовому инструменту, классифицированному в категорию оцениваемых по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период, отражается в составе прибылей и убытков;
- прибыль или убыток по финансовому активу, имеющемуся в наличии для продажи, отражается непосредственно в составе прочей совокупной прибыли (за исключением убытков от обесценения и прибылей или убытков от перевода остатков в иностранной валюте по долговым финансовым инструментам, имеющимся в наличии для продажи) до момента прекращения признания актива, с одновременным отнесением на прибыли и убытки накопленных прибылей или убытков, ранее отражавшихся в составе прочей совокупной прибыли. Процентные доходы по финансовому активу, имеющемуся в наличии для продажи, отражаются в момент возникновения в составе прибыли и рассчитываются с использованием метода эффективной процентной ставки.

По финансовым активам и обязательствам, отраженным по амортизированной стоимости, прибыль или убыток отражается в составе прибылей и убытков в случае прекращения признания или обесценения финансового актива или обязательства, а также в процессе начисления соответствующей амортизации.

Взаимозачет активов и обязательств

Взаимозачет финансовых активов и обязательств с отражением только чистого сальдо в отчете о финансовом положении осуществляется только при наличии юридически закреплённого права произвести взаимозачет и намерения реализовать актив одновременно с урегулированием обязательства. Право на проведение зачета не должно быть обусловлено событием в будущем и должно иметь юридическую силу во всех следующих обстоятельствах:

- ▶ в ходе обычной деятельности;
- ▶ в случае неисполнения обязательства; и
- ▶ в случае несостоятельности или банкротства организации или кого-либо из контрагентов.

Эти условия, как правило, не выполняются в отношении генеральных соглашений о взаимозачете, и соответствующие активы и обязательства отражаются в отчете о финансовом положении в полной сумме.

Переклассификация финансовых активов

Если в отношении непроизводного финансового актива, классифицированного как предназначенный для торговли, Компания больше не имеет намерения продать его в ближайшем будущем, он может быть переклассифицирован из категории финансовых активов, переоцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток, в следующих случаях:

- финансовый актив, отвечающий определению кредитов и дебиторской задолженности, представленному выше, может быть переклассифицирован в категорию кредитов и дебиторской задолженности, если Компания имеет намерение и возможность удерживать данный актив в обозримом будущем или до погашения;
- прочие финансовые активы могут быть переклассифицированы в категории имеющихся в наличии для продажи или удерживаемых до погашения только в редких случаях.

Финансовый актив, классифицированный как имеющийся в наличии для продажи, если он соответствует определению кредитов и дебиторской задолженности, может быть переклассифицирован в категорию кредитов и дебиторской задолженности, если Компания имеет намерение и возможность удерживать данный актив в обозримом будущем или до погашения.

Финансовые активы переклассифицируются по справедливой стоимости на дату переклассификации. Доходы и расходы, признанные ранее в отчете о прибылях и убытках, не сторнируются. Справедливая стоимость финансового актива на дату переклассификации становится его новой первоначальной или амортизированной стоимостью.

(в тысячах российских рублей)

Денежные средства и их эквиваленты

К денежным средствам и их эквивалентам Компания относит активы, которые могут быть легко обратимы в заранее известную сумму денежных средств и подвержены незначительному риску изменения стоимости. В состав денежных и приравненных к ним средств входят наличные денежные средства, средства на текущих счетах в банках и краткосрочные депозиты в банках до 90 дней.

Для целей финансовой отчетности Компания не относит к денежным средствам и их эквивалентам остатки средств, размещенных на ипотечном расчетном счете как резервные фонды, в силу ограничений, наложенных на их использование Решением о выпуске ипотечных ценных бумаг.

Заемные средства

Выпущенные финансовые инструменты или их компоненты классифицируются как обязательства, если в результате договорного соглашения Компания имеет обязательство либо поставить денежные средства или иные финансовые активы, либо исполнить обязательство иным образом, чем путем обмена фиксированной суммы денежных средств или других финансовых активов на фиксированное количество собственных долевых инструментов. Такие инструменты включают в себя кредиты банков, прочие заемные средства, выпущенные облигации. После первоначального признания заемные средства отражаются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной ставки процента. Доходы и расходы отражаются в отчете о прибылях и убытках при прекращении признания обязательств, а также в процессе амортизации. В случае приобретения Компанией своей собственной задолженности, последняя исключается из отчета о финансовом положении, а разница между балансовой стоимостью обязательства и суммой уплаченных средств отражается в отчете о прибылях и убытках.

Обесценение активов

На каждую отчетную дату Компания оценивает наличие объективных признаков обесценения финансового актива или группы финансовых активов. Финансовый актив или группа финансовых активов условно определяются как обесцененные тогда, и только тогда, когда существует объективное свидетельство обесценения в результате одного или более событий, произошедших после первоначального признания актива (произошедший «случай наступления убытка»), и случай (или случаи) наступления убытка оказывает влияние на ожидаемые будущие потоки денежных средств от финансового актива или группы финансовых активов, которое можно надежно оценить.

Признаки обесценения могут включать свидетельства того, что заемщик или группа заемщиков имеют существенные финансовые затруднения, нарушают обязательства по выплате процентов или по основной сумме долга, высокую вероятность банкротства или финансовой реорганизации, а также свидетельство, на основании информации с наблюдаемого рынка, снижения ожидаемых будущих потоков денежных средств, например, изменения в уровне просроченных платежей или экономических условиях, которые коррелируют с убытками по активам.

Финансовые активы, отражаемые по амортизированной стоимости

Финансовые активы, отражаемые по амортизированной стоимости, состоят, главным образом, из займов и прочей дебиторской задолженности (далее – «займы и дебиторская задолженность»). Компания первоначально оценивает на индивидуальной основе наличие объективных признаков обесценения для отдельно значимых финансовых активов, или в совокупности для финансовых активов, которые не являются отдельно значимыми. Если Компания решает, что по финансовому активу, оцененному на индивидуальной основе, не существует объективных признаков обесценения, независимо от того, является ли он значимым, Компания включает этот актив в группу финансовых активов с аналогичными характеристиками кредитного риска и оценивает их на предмет обесценения на совокупной основе. Активы, которые оцениваются на предмет обесценения на индивидуальной основе, в отношении которых признаются убытки от обесценения, не должны оцениваться на предмет обесценения на совокупной основе.

В случае наличия объективных свидетельств понесения убытков от обесценения сумма убытка представляет собой разницу между балансовой стоимостью активов и приведенной стоимостью оценочных будущих потоков денежных средств (которая не учитывает будущие ожидаемые убытки по кредитам, которые еще не были понесены). Балансовая стоимость актива снижается за счет использования счета резерва, и сумма убытка признается в отчете о прибылях и убытках. Процентные доходы продолжают начисляться по сниженной балансовой стоимости, на основании первоначальной эффективной процентной ставки по активу. Если в следующем году сумма оценочных убытков от обесценения увеличивается или уменьшается в связи с событием, произошедшим после того, как были признаны убытки от обесценения, ранее признанная сумма убытков от обесценения увеличивается или уменьшается посредством корректировки счета резерва.

Приведенная стоимость ожидаемых будущих денежных потоков дисконтируется по первоначальной эффективной процентной ставке по финансовому активу. Если кредит предоставлен по переменной процентной ставке, то ставкой дисконтирования для оценки убытков от обесценения будет текущая эффективная процентная ставка. Расчет приведенной стоимости ожидаемых будущих потоков денежных средств по финансовым активам, предоставленным в качестве

(в тысячах российских рублей)

обеспечения, отражает денежные средства, которые могут быть получены в случае обращения взыскания, за вычетом затрат на получение и реализацию обеспечения, независимо от наличия возможности обращения взыскания.

В целях совокупной оценки на наличие признаков обесценения финансовые активы разбиваются на группы на основе внутренней системы кредитных рейтингов, с учетом характеристик кредитного риска.

Будущие денежные потоки по группе финансовых активов, которые оцениваются на предмет обесценения на совокупной основе, определяются на основании исторической информации в отношении убытков по активам, характеристики кредитного риска по которым аналогичны характеристикам по активам группы. Историческая информация по убыткам корректируется на основе текущей информации на наблюдаемом рынке с целью отражения влияния существующих условий, которые не оказывали влияния на те годы, за которые имеется историческая информация по убыткам, и исключения влияния условий за исторический период, которые не существуют в настоящий момент. Методология и допущения, используемые для оценки будущих денежных потоков, регулярно пересматриваются с тем, чтобы сократить расхождения между оценками убытков и фактическими результатами.

В случае если взыскание задолженности по займу невозможно, заем списывается за счет соответствующего резерва под обесценение займов. Такие займы (и любые соответствующие резервы под обесценение займов) списываются после того, как руководство определяет, что взыскание задолженности по займам невозможно и были завершены все необходимые процедуры по взысканию задолженности по займам.

Финансовые инвестиции, удерживаемые до погашения

Компания оценивает на индивидуальной основе наличие объективных признаков обесценения по инвестициям, удерживаемым до погашения. В случае наличия объективных признаков понесения убытков от обесценения сумма этих убытков определяется как разница между балансовой стоимостью актива и приведенной стоимостью ожидаемых будущих денежных потоков. Балансовая стоимость актива уменьшается, и сумма убытков признается в отчете о прибылях и убытках.

Если в следующем году сумма ожидаемых убытков от обесценения снижается вследствие события, произошедшего после того, как были признаны убытки от обесценения, то ранее признанные суммы отражаются в отчете о прибылях и убытках.

Финансовые инвестиции, имеющиеся в наличии для продажи

На каждую отчетную дату Компания оценивает наличие объективных признаков обесценения по финансовой инвестиции или группе инвестиций, имеющихся в наличии для продажи.

В отношении инвестиций в долевыми инструментами, классифицированных как имеющиеся в наличии для продажи, объективные свидетельства обесценения включают существенное или продолжительное снижение справедливой стоимости инвестиции ниже ее первоначальной стоимости. При наличии признаков обесценения накопленные убытки (определяемые как разница между стоимостью приобретения и текущей справедливой стоимостью, за вычетом убытков от обесценения по инвестициям, ранее признанных в отчете о прибылях и убытках) переклассифицируются из прочего совокупного дохода в отчет о прибылях и убытках. Убытки от обесценения по инвестициям в долевыми инструментами не восстанавливаются через отчет о прибылях и убытках; увеличение справедливой стоимости после обесценения признается в прочем совокупном доходе.

В отношении долговых инструментов, классифицированных как имеющиеся в наличии для продажи, оценка на наличие признаков обесценения производится по тем же принципам, что и для финансовых активов, учитываемых по амортизированной стоимости. Процентные доходы начисляются на основе сниженной балансовой стоимости с использованием процентной ставки, примененной для дисконтирования будущих денежных потоков в целях оценки убытков от обесценения. Процентные доходы отражаются в отчете о прибылях и убытках. Если в следующем году справедливая стоимость долгового инструмента увеличивается, и это увеличение объективно связано с событием, произошедшим после того, как убытки от обесценения были признаны в отчете о прибылях и убытках, то убытки от обесценения восстанавливаются с отражением дохода в отчете о прибылях и убытках.

(в тысячах российских рублей)

Прекращение признания финансовых активов и обязательств

Финансовые активы

Финансовый актив (или, где применимо – часть финансового актива или часть группы схожих финансовых активов) прекращает признаваться в отчете о финансовом положении, если:

- срок действия прав на получение денежных потоков от актива истек;
- Компания передала право на получение денежных потоков от актива или приняла обязательство перечислить полученные денежные потоки полностью без существенной задержки третьей стороне на условиях «транзитного» соглашения; а также
- Компания либо (а) передала практически все риски и выгоды от актива, либо (б) не передала, но и не сохраняет за собой все риски и выгоды от актива, но передала контроль над данным активом.

В случае если Компания передала свои права на получение денежных потоков от актива, при этом ни передав, ни сохранив за собой практически всех рисков и выгод, связанных с ним, а также не передав контроль над активом, такой актив отражается в учете в пределах продолжающегося участия Компании в этом активе. Продолжение участия в активе, имеющее форму гарантии по переданному активу, оценивается по наименьшему из значений первоначальной балансовой стоимости актива и максимального размера возмещения, которое может быть предъявлено к оплате Компании.

Финансовые обязательства

Снятие с учета финансового обязательства происходит в случае исполнения, отмены или истечения срока действия соответствующего обязательства.

При замене одного существующего финансового обязательства другим обязательством перед тем же кредитором на существенно отличных условиях, или в случае внесения существенных изменений в условия существующего обязательства, первоначальное обязательство снимается с учета, а новое обязательство отражается в учете с признанием разницы в балансовой стоимости обязательств в отчете о прибылях и убытках.

Финансовые гарантии

Финансовая гарантия – это договор, в соответствии с условиями которого Компания обязуется возместить убытки получателю гарантии, которые возникают при невыполнении оговоренным дебитором своих обязательств в соответствии с условиями долгового инструмента.

Обязательство по финансовой гарантии изначально признается по справедливой стоимости за вычетом связанных затрат по сделке и впоследствии оценивается по наибольшей из двух величин: суммы, признанной изначально за вычетом накопленной амортизации, или величины резерва под возможные потери по данной гарантии. Резервы под возможные потери по финансовым гарантиям и другим обязательствам кредитного характера признаются, когда существует высокая вероятность возникновения потерь, и размеры таких потерь могут быть измерены с достаточной степенью надежности.

Обязательства по финансовым гарантиям включены в состав прочих обязательств.

Налогообложение

Компания не является плательщиком налога на прибыль поскольку в соответствии с главой 25 НК РФ, доходы, полученные ипотечным агентом в результате его уставной деятельности, не увеличивают налогооблагаемую базу для исчисления налога на прибыль.

Резервы

Резервы признаются, если Компания вследствие определенного события в прошлом имеет юридические или добровольно принятые на себя обязательства, для урегулирования которых с большой степенью вероятности потребуется отток ресурсов, заключающих в себе будущие экономические выгоды, и которые можно оценить с достаточной степенью надежности.

Акционерный капитал

Акционерный капитал состоит из номинальной стоимости выпущенных Компанией полностью оплаченных и зарегистрированных акций. Возможность Компании объявлять и выплачивать дивиденды подпадает под регулирование действующего законодательства Российской Федерации.

(в тысячах российских рублей)

Дивиденды признаются как обязательства и вычитаются из суммы капитала на отчетную дату только в том случае, если они были объявлены до отчетной даты включительно. Информация о дивидендах раскрывается в отчетности, если они были рекомендованы до отчетной даты, а также рекомендованы или объявлены после отчетной даты, но до даты утверждения финансовой отчетности.

Процентные доходы и расходы и комиссионные доходы и расходы

Процентные доходы и процентные расходы отражаются в составе прибылей и убытков с использованием метода эффективной процентной ставки.

Комиссионные доходы и расходы признаются на момент оказания соответствующей услуги.

Операции в иностранной валюте

Операции в иностранной валюте переводятся в функциональную валюту по валютному курсу, действовавшему на дату совершения операции. Монетарные активы и обязательства, выраженные в иностранных валютах, по состоянию на отчетную дату, переводятся в функциональную валюту по валютному курсу, действовавшему на отчетную дату. Доходы и расходы, возникающие при пересчете операций в иностранных валютах, отражаются в отчете о прибылях и убытках. Немонетарные статьи, отражаемые по фактической стоимости в иностранной валюте, пересчитываются по обменному курсу, действующему на дату операции. Немонетарные статьи, отражаемые по справедливой стоимости в иностранной валюте, пересчитываются по обменному курсу, действующему на дату определения справедливой стоимости.

Курсовые разницы, возникающие при пересчете, отражаются в составе прибылей и убытков, за исключением разницы, возникающей при пересчете инвестиций в капитал, имеющихся в наличии для продажи. Разница между договорным обменным курсом по операции в иностранной валюте и официальным курсом Банка России на дату такой операции включается в состав доходов за вычетом расходов по операциям в иностранной валюте.

По состоянию на 31 декабря 2015 г. официальные валютные курсы, установленные Банком России и использованные для перевода остатков, выраженных в иностранной валюте, составили 72,88 рублей за 1 доллар США и 79,69 рублей за 1 евро (31 декабря 2014 года: 56,2584 рублей за 1 доллар США и 68,3427 рублей за 1 евро).

Изменение учетной политики в будущем

Ряд новых стандартов, поправок к стандартам и разъяснений еще не вступили в действие по состоянию на 31 декабря 2015 года и не применялись при подготовке данной финансовой отчетности. Из указанных нововведений следующие потенциально могут оказать влияние на отчет о финансовом положении Компании и представление финансовой отчетности. Компания планирует начать применение указанных стандартов, поправок и разъяснений с момента их вступления в действие.

- МСФО (IFRS) 9 “Финансовые инструменты”, опубликованный в июле 2014 года, в конечном итоге должен заменить собой МСФО (IAS) 39 “Финансовые инструменты: признание и оценка”. Компания признает, что новый стандарт вносит значительные изменения в процесс учета финансовых инструментов и, вероятнее всего, окажет существенное влияние на финансовую отчетность. Компания не проводила оценку влияния данных изменений. Компания не намерена применять данный стандарт досрочно. Стандарт подлежит ретроспективному применению, за некоторыми исключениями, в отношении годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2018 года или позднее.

- Различные “Усовершенствования к МСФО” рассматриваются применительно к каждому стандарту в отдельности. Все поправки, которые приводят к изменениям в ведении бухгалтерского учета в целях представления, признания или оценки, вступают в действие не ранее 1 января 2016 года.

4 Существенные учетные суждения, оценочные значения и допущения

Использование оценок и суждений

Руководство использует ряд оценок и предположений в отношении представления активов и обязательств и раскрытия условных активов и обязательств при подготовке финансовой отчетности в соответствии с требованиями МСФО. Фактические результаты могут отличаться от указанных оценок. Для применения учетной политики Компании руководство использовало свои суждения и делало оценки в отношении определения сумм, признанных в финансовой отчетности.

Компанией сделаны следующие основные допущения, относящиеся к будущим событиям, а также к основным источникам неопределенности оценок на отчетную дату и несущие в себе существенный риск возникновения необходимости внесения существенных корректировок в балансовую стоимость активов и обязательств в течение следующего отчетного года.

Резерв под обесценение займов выданных

(в тысячах российских рублей)

Компания регулярно проводит анализ займов и дебиторской задолженности на предмет обесценения. Исходя из имеющегося опыта, Компания будет использовать свое субъективное суждение при оценке убытков от обесценения в ситуациях, когда заемщик испытывает финансовые затруднения и отсутствует достаточный объем фактических данных об аналогичных заемщиках.

Компания аналогичным образом будет оценивать изменения будущих денежных потоков на основе наблюдаемых данных, указывающих на неблагоприятное изменение в статусе погашения обязательств заемщиками в составе группы или изменение государственных либо местных экономических условий, которое соотносится со случаями невыполнения обязательств по активам в составе группы. Руководство будет использовать оценки, основанные на исторических данных о структуре убытков в отношении активов с аналогичными характеристиками кредитного риска и объективными признаками обесценения по группам.

5 Информация по сегментам деятельности

В настоящее время Компания осуществляет свою деятельность в одном операционном сегменте – 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.

Основные активы и операции Компании сосредоточены на территории Российской Федерации. Поэтому Компания не представляет сегментную отчетность.

6 Процентные доходы

	<i>С 01 января по 31 декабря 2015 года</i>	<i>С 21 апреля по 31 декабря 2014 года</i>
Займы выданные	860 313	222 641
Проценты на остаток средств на расчетных счетах	79 255	6 649
Итого	939 568	229 290

7 Процентные расходы

	<i>С 01 января по 31 декабря 2015 года</i>	<i>С 21 апреля по 31 декабря 2014 года</i>
Облигации выпущенные	591 744	141 850
Кредиты полученные	26 210	6 723
Итого	617 954	148 573

(в тысячах российских рублей)

8 Административные расходы

	<i>С 01 января по 31 декабря 2015 года</i>	<i>С 21 апреля по 31 декабря 2014 года</i>
Расходы по услугам Сервисного агента	17 421	2 780
Расходы по страхованию	4 237	1 256
Расходы на аудиторские услуги	2 976	-
Расходы на административные услуги	2 456	2 344
Расходы по бухгалтерским услугам	2 303	782
Расходы по обслуживанию в Центральном Депозитарии	2 287	3 170
Расходы на услуги расчетного агента	1 551	-
Расходы по услугам биржи	220	1 934
Прочие административные расходы	1 139	449
Итого административные расходы	34 590	12 715

9 Денежные средства и их эквиваленты

Денежные средства и их эквиваленты составляют:

	<i>31 декабря 2015 года</i>	<i>31 декабря 2014 года</i>
Денежные средства на текущих счетах в российских банках	546 708	1 151 360
в т.ч.		
МСП БАНК	546 674	-
СИТИБАНК	34	1 151 360
Итого	546 708	1 151 360

На денежные средства, размещенные на банковских счетах, начисляются проценты.

10 Займы выданные

Займы выданные представлены долгосрочным займом, выданным «Банк УРАЛСИБ» (ПАО) 10 октября 2014 года, в сумме 8 298 981 тыс. рублей, с ежемесячным частичным погашениями и возможностью досрочного погашения, с окончательным сроком погашения в 2044 году. Займ обеспечен залогом в виде прав требований удостоверенных закладными, оцениваемыми по балансовой стоимости. Балансовая стоимость закладных соответствует сумме долгосрочного займа. Закладные, в свою очередь обеспечены залоговым имуществом, оценочная стоимость которого значительно превышает сумму требований. Погашения основной суммы займов за отчетный период 2015 года составили 1 586 726 тыс. рублей (за период с 21 апреля по 31 декабря 2014 года: 502 634 тыс. рублей). На 31 декабря 2015 года резерва по данному займу не было создано, так как займ не обесценен.

11 Прочие активы

	<i>31 декабря 2015 года</i>	<i>31 декабря 2014 года</i>
Денежные средства, ограниченные к использованию	416 814	164 126
в т.ч.		
МСП БАНК	416 814	-
СИТИБАНК	-	164 126
Авансы, выданные поставщикам	3 208	2 210
Итого прочих активов	420 022	166 336

Средства с ограниченным правом использования в размере 416 814 тыс. рублей (на 31 декабря 2015 года 164 126 тыс. рублей) представлены остатком резервных фондов на ипотечном расчетном счете, входящим в ипотечное покрытие по выпущенным облигациям.

(в тысячах российских рублей)

Ипотечный счет сформирован из денежных средств и следующих Резервных фондов:

- ▶ Резервный фонд специального назначения: 416 714 тыс. рублей;
- ▶ Резервный фонд на непредвиденные расходы 100 тыс. рублей.

В случае если Компания воспользуется средствами из Резервного фонда, ей надлежит в следующие периоды его снова пополнить до размера согласно Эмиссионной документации. Таким образом, сумма резервного фонда считается ограниченной в использовании согласно МСФО и включается в состав прочих активов.

12 Облигации выпущенные

В отчетном периоде Компания имела неконвертируемые документарные процентные жилищные облигации с ипотечным покрытием на предъявителя с обязательным централизованным хранением класса «А1» и «А2» и жилищные облигации с ипотечным покрытием класса «Б», обеспеченные залогом того же ипотечного покрытия, с возможностью досрочного погашения по требованию владельцев Облигаций и по усмотрению Компании. Облигации были выпущены 21 октября 2014 года. Выплаты по облигациям поквартальные: 15 января, апреля, июля и октября каждого года. Выплаты производятся в рублях. Обязательства по облигациям класса «А2» исполняются в одной очередности с обязательствами класса «А1» и преимущественно перед обязательствами по облигациям класса «Б». Выплаты купонов по облигациям класса «А1» и «А2» производятся по фиксированным процентным ставкам, как указано в таблице ниже, а суммы выплат по облигациям класса «Б» определяются на каждую дату выплат купонов.

Классификация по видам облигаций выпущенных

<i>По состоянию на 31 декабря 2015г.</i>	<i>Срок погашения</i>	<i>Ставка купона, %</i>	<i>Количество облигаций, шт.</i>	<i>Номинал единицы, руб.</i>	<i>Номинальная стоимость, тыс. руб.</i>	<i>Балансовая стоимость, тыс. руб.</i>
Жилищные облигации с ипотечным покрытием класса «А1»	15 июля 2047 г.	8,75%	5 000 000	717,10	3 585 500	3 638 569
Жилищные облигации с ипотечным покрытием класса «А2»	15 июля 2047 г.	11,25%	2 536 308	717,10	1 818 786	1 855 259
Жилищные облигации с ипотечным покрытием класса «Б»	15 июля 2047 г.	—	1 329 937	1 000	1 329 937	1 325 155
Итого			8 866 245		6 734 223	6 818 983
<i>По состоянию на 31 декабря 2014г.</i>	<i>Срок погашения</i>	<i>Ставка купона, %</i>	<i>Количество облигаций, шт.</i>	<i>Номинал единицы, руб.</i>	<i>Номинальная стоимость, тыс. руб.</i>	<i>Балансовая стоимость, тыс. руб.</i>
Жилищные облигации с ипотечным покрытием класса «А1»	15 июля 2047 г.	8,75%	5 000 000	1 000	5 000 000	5 067 988
Жилищные облигации с ипотечным покрытием класса «А2»	15 июля 2047 г.	11,25%	2 536 308	1 000	2 536 308	2 583 123
Жилищные облигации с ипотечным покрытием класса «Б»	15 июля 2047 г.	—	1 329 937	1 000	1 329 937	1 325 386
Итого			8 866 245		8 866 245	8 976 497

(в тысячах российских рублей)

13 Кредиты полученные

По состоянию на 31 декабря 2015 года в обязательствах Компании числится один полученный кредит от «Банк УРАЛСИБ» (ПАО) со сроком погашения 15 июля 2047 г. и фиксированной процентной ставкой:

	<i>Срок погашения</i>	<i>Ставка по кредиту</i>	<i>Первоначальная сумма кредита тыс. руб.</i>	<i>Сумма задолженности по кредиту на конец периода, тыс. руб.</i>	<i>Начисленные проценты по кредиту</i>	<i>Итого балансовая стоимость кредита, тыс. руб.</i>
Кредитный договор б/н от 08.10.2014	15 июля 2047 г.	14,00%	210 000	99 517	2 940	102 457
				99 517	2 940	102 457

По состоянию на 31 декабря 2014 г. Компанией было получено два кредита от «Банк УРАЛСИБ» (ПАО) со сроком погашения 15 июля 2047 года и фиксированной процентной ставкой по каждому кредиту:

	<i>Срок погашения</i>	<i>Ставка по кредиту</i>	<i>Первоначальная сумма кредита тыс. руб.</i>	<i>Сумма задолженности по кредиту на конец периода тыс. руб.</i>	<i>Начисленные проценты по кредиту</i>	<i>Итого балансовая стоимость кредита, тыс. руб.</i>
Кредитный договор б/н от 05.08.2014	15 июля 2047 г.	10,30%	900	900	37	937
Кредитный договор б/н от 08.10.2014	15 июля 2047 г.	14,00%	210 000	210 000	6 686	216 686
				210 900	6 723	217 623

14 Акционерный капитал

Ипотечный агент является компанией с иностранными инвестициями. Все акции были выпущены и полностью оплачены в денежной форме. Дивиденды в течение 2015 года не начислялись и не выплачивались.

<i>На 31 декабря 2014 года</i>	<i>Вид акций</i>	<i>Номинальная стоимость, руб.</i>	<i>Количество акций, шт.</i>	<i>Балансовая стоимость, тыс. руб.</i>
Штихтинг Уралсиб 3 (Stichting Uralsib 3)	Обыкновенные именные акции	100	45	4,5
Штихтинг Уралсиб 4 (Stichting Uralsib 4)	Обыкновенные именные акции	100	45	4,5
«БАНК УРАЛСИБ» (ПАО)	Привилегированные акции	100	10	1
Итого				10,0

15 Прибыль на акцию

Прибыль на акцию рассчитывается путем деления прибыли, приходящейся на владельцев обыкновенных акций, на средневзвешенное количество обыкновенных акций, находящихся в обращении в течение периода. У Компании отсутствуют конвертируемые облигации и опционы на акции, которые потенциально могут быть конвертированы в обыкновенные акции.

	<i>С 01 января по 31 декабря 2015 года</i>	<i>С 21 апреля по 31 декабря 2014 года</i>
Чистая прибыль от продолжающей деятельности, приходящихся на акционеров компании	287 024	68 002
Средневзвешенное количество обыкновенных акций в обращении за отчетный период	90	90
Базовая прибыль на акцию	3 189	756

16 Операции со связанными сторонами

В соответствии с МСФО (IAS) 24 «Раскрытие информации о связанных сторонах», связанными считаются стороны, одна из которых имеет возможность контролировать или в значительной степени влиять на операционные и финансовые решения другой стороны. При решении вопроса о том, являются ли стороны связанными, принимается во внимание содержание взаимоотношений сторон, а не только их юридическая форма.

Связанные стороны могут вступать в сделки, которые не проводились бы между несвязанными сторонами. Цены и условия таких сделок могут отличаться от цен и условий сделок между несвязанными сторонами.

Список основных связанных сторон по отношению к Компании приведен ниже:

Связанные стороны	Страна	Характер влияния
Штихтинг Уралсиб 3	Нидерланды	Договор о создании ЗАО «Ипотечный агент Уралсиб 02» от 27.03.2014 г.
Штихтинг Уралсиб 4	Нидерланды	Договор о создании ЗАО «Ипотечный агент Уралсиб 02» от 27.03.2014 г.
Компания с ограниченной ответственностью «ТМФ РУС»	Россия	Договор о передаче полномочий единоличного исполнительного органа Компании от 28.05.2014 г.
Головенко Ульяна Теодоровна	Россия	Договор о передаче полномочий единоличного исполнительного органа Компании от 28.05.2014 г.
Компания с ограниченной ответственностью «РМА СЕРВИС»	Россия	Договор об оказании услуг по ведению бухгалтерского и налогового учета от 28.05.2014 г.
Алекс Медлюк	Россия	Договор об оказании услуг по ведению бухгалтерского и налогового учета от 28.05.2014 г.
Королев Андрей Юрьевич	Россия	Учредительные договоры Фонда Штихтинг Уралсиб 3, Фонда Штихтинг Уралсиб 4 от 21.02.2014 г., Договор о создании ЗАО «Ипотечный агент Уралсиб 02» от 27.03.2014 г.

На основании МСФО (IFRS 10) «Консолидированная финансовая отчетность» Компания считает, что «БАНК УРАЛСИБ» (ПАО) контролирует Компанию и является ее Материнской компанией.

Компания совершает операции со связанными сторонами и имеет остатки на конец отчетного периода по следующим активам и обязательствам:

	31 декабря 2015 года			31 декабря 2014 года		
	Материнская компания	Прочие стороны	связанные стороны	Материнская компания	Прочие стороны	связанные стороны
Займы выданные (Примечание 10)	6 314 089	—	—	7 948 605	—	—
Облигации выпущенные (Примечание 12)	(1 325 155)	—	—	(1 325 386)	—	—
Кредиты полученные (Примечание 13)	(102 457)	—	—	(217 623)	—	—
Кредиторская задолженность	—	—	—	—	—	(976)
Дебиторская задолженность	—	160	—	—	—	—
Итого	4 886 477	160	—	6 405 596	—	(976)

(в тысячах российских рублей)

16 Операции со связанными сторонами (продолжение)

Расходы по связанным сторонам за отчетный период следующие:

	С 01 января по 31 декабря 2015 года		С 21 апреля по 31 декабря 2014 года	
	Материнская компания	Прочие связанные стороны	Материнская компания	Прочие связанные стороны
Процентные доходы по выданным займам (Примечание 6)	860 313	—	222 641	—
Процентные расходы по полученным кредитам (Примечание 7)	(26 210)	—	(6 723)	—
Услуги Сервисного агента (Примечание 8)	(17 421)	—	(2 780)	—
Административные расходы (Примечание 8)	—	(2 456)	—	(2 344)
Бухгалтерские услуги (Примечание 8)	—	(2 303)	—	(782)
Итого	816 682	(4 759)	213 138	(3 126)

17 Управление финансовыми рисками

Управление рисками является существенным элементом деятельности Компании. Основными видами рисков, которые принимает на себя Компания, являются кредитный риск, рыночный риск, риск ликвидности и операционный риск.

Политика и процедуры по управлению рисками

Политика по управлению рисками направлена на повышение эффективности деятельности, обеспечение непрерывности бизнес-процессов и обеспечение высокого уровня собственной кредитоспособности и безусловного исполнения обязательств Компании. Действующие процедуры нацелены на определение, анализ и управление рисками, которым подвержена Компания, на установление лимитов рисков и соответствующих контролей, а также на постоянную оценку уровня риска и его соответствия установленным лимитам. Политика и процедуры по управлению рисками пересматриваются на регулярной основе с целью отражения изменений рыночной ситуации и учета накопленного опыта.

Страновые риски

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

(в тысячах российских рублей)

17 Управление финансовыми рисками (продолжение)

Одним из ключевых факторов, влияющих на российский рынок ипотечного кредитования и, следовательно, как пояснялось выше, влияющих на Компанию является изменение ставки рефинансирования 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 2012 г. – повышена до 8,25% (восемь целых двадцати пяти сотых процента). 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, связанными с санкциями против России и понижением рейтинга страны и российских компаний. Однако в 2015 году ключевая ставка была снова снижена (со 2 февраля - 15%, с 16 марта - 14% с 3 августа – 11%). 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.

Ухудшения ситуации в регионе и в России в целом, которые в ближайшее время могут негативно повлиять на деятельность и экономическое положение Компании, руководством не прогнозируются.

Отраслевые риски

Согласно требованиям ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах», правоспособность Компании ограничена, в связи с чем Компания не ведет никакой хозяйственной деятельности, за исключением видов деятельности, предусмотренных уставом. Согласно уставу исключительным предметом деятельности Компании является приобретение требований по кредитам, обеспеченным ипотекой, и (или) закладных. К рискам, которые могут повлиять на деятельность Компании и исполнение Компанией обязательств по облигациям, связанным с возможным ухудшением экономической ситуации на российском рынке ипотечного кредитования и являющимся наиболее значимыми, по мнению Компании, относятся следующие:

Риск падения цен на недвижимое имущество на рынке РФ

Падение цен на жилье или снижение ликвидности недвижимости может привести к ухудшению качества обеспечения ипотечных кредитов. В этом случае при обращении взыскания на предмет залога по обеспеченным ипотекой требованиям, удостоверенным закладными, Компания как залогодержатель несет риск неполного удовлетворения своих требований по займам выданным.

Кредитный риск

Кредитный риск – это риск того, что Компания понесет финансовые убытки, поскольку контрагенты не выполнят свои обязательства по предоставленным им заемным средствам. Компания подвержена кредитному риску, связанному, прежде всего, с ее деятельностью в отношении займов выданных. Максимальная подверженность кредитному риску по финансовым активам равна балансовой стоимости финансовых активов Компании и по состоянию на 31 декабря 2015 года составляет 7 280 819 тыс. рублей (31 декабря 2014: 9 266 301 тыс. рублей).

Компания оценивает концентрацию риска в отношении финансовых вложений как низкую, поскольку займ выданный обеспечен портфелем ипотечных закладных, который в свою очередь представлен многочисленными заемщиками, которые осуществляют свою деятельность в нескольких отраслях и в значительной степени независимых рынках. Компания оценивает величину кредитного риска по займам выданным 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 Компании. Излишки средств инвестируются только в депозиты утвержденных финансовых организаций.

Кредитное качество финансовых активов

Кредитное качество займов выданных оценено как стандартное, так как у заемщика хорошее финансовое положение и хорошее обслуживание долга, а также залог, балансовая стоимость которого превышает непогашенную часть кредита. Прочим финансовым активам дан высокий рейтинг, так как они состоят в основном из денежных средств в кредитных организациях, перечень которых представлен в Примечаниях 9 и 11.

Рыночный риск

Рыночный риск – это риск того, что справедливая стоимость будущих денежных потоков по финансовым инструментам будет колебаться вследствие изменений в рыночных параметрах. Рыночный риск состоит из валютного риска, риска изменения процентных ставок, а также других ценовых рисков.

(в тысячах российских рублей)

17 Управление финансовыми рисками (продолжение)

Валютный риск

Компания не подвержена рискам, связанным с изменением курса обмена иностранных валют, т.к. операции по основной деятельности, а также текущие расходы, выражены в российских рублях. Таким образом, колебания курса валют не могут влиять на финансовый результат Компании.

Риск изменения процентных ставок

Риск изменения процентной ставки возникает вследствие возможности того, что изменения в процентных ставках окажут влияние на будущие денежные потоки или справедливую стоимость финансовых инструментов.

Для управления риском изменения процентных ставок Компания:

- выбирает параметры выпуска облигаций с учетом ожидаемого среднего срока жизни займов выданных;
- выпускает облигации с правом досрочного погашения части номинала;
- прогнозирует уровень досрочного погашения займов выданных;
- осуществляет финансовое планирование и моделирование параметров с целью оптимизации условий выпуска облигаций.

Большинство активов и обязательств Компании состоят из активов и обязательств с процентной ставкой, фиксированной на весь срок кредита, и сроком погашения более года после отчетной даты.

Руководство Компании считает, что подверженность и чувствительность к процентному риску незначительна. Процентная ставка облигаций класса «Б» нефиксированная. Сумма выплат по облигациям класса «Б» определяется после выплат по облигациям класса «А1» и «А2». Ставка не зафиксирована, однако она зависит от процентных поступлений, полученных по займу выданному «Банк УРАЛСИБ» (ПАО). Процентная ставка данного займа фиксированная. Таким образом, чувствительность к процентному риску по данному траншу незначительная.

Ценовой риск

Ценовой риск — это риск колебаний стоимости финансового инструмента в результате изменения рыночных цен, вне зависимости от того, были ли подобные изменения вызваны факторами, характерными для данного конкретного инструмента или же факторами, влияющими на все инструменты, обращающиеся на рынке. Ценовой риск возникает тогда, когда Компания имеет длинную или короткую позицию по финансовому инструменту.

По состоянию на 31 декабря 2015 г. Компания в целом не была подвержена значительному ценовому риску.

Риск досрочного погашения

Риск досрочного погашения — это риск того, что Компания понесет финансовый убыток вследствие того, что ее клиенты и контрагенты погасят или потребуют погашения обязательств раньше или позже, чем предполагалось, например, ипотечные кредиты с фиксированной ставкой в случае снижения процентных ставок.

Досрочные погашения оказывают исключительно высокое влияние на распределение денежных потоков по займам выданным и величину чистого процентного дохода.

Моделирование сценариев досрочных погашений является одной из основных функций управления рисками.

Полные досрочные погашения в значительной степени связаны с перекредитованием и определяются главным образом изменением рыночных процентных ставок. Частичные досрочные погашения связаны, главным образом, с получением заемщиками дополнительных доходов.

Риск ликвидности

Подход Компании к управлению ликвидностью заключается в том, чтобы обеспечить, насколько это возможно постоянное наличие у Компании достаточной ликвидности для выполнения своих обязательств в срок (как в обычных условиях, так и в нестандартных ситуациях), не допуская возникновения неприемлемых убытков или риска ущерба для репутации Компании.

В ходе обычной деятельности Компания убеждается в том, что она имеет достаточное количество свободных денежных средств в наличии для осуществления ожидаемых операционных расходов, включая выполнение финансовых обязательств. Потенциальное воздействие чрезвычайных обстоятельств, которые не могут быть обоснованно спрогнозированы, таких как природные катаклизмы, при этом не учитывается.

(в тысячах российских рублей)

17 Управление финансовыми рисками (продолжение)

Риск ликвидности (продолжение)

Компания управляет ликвидностью с целью обеспечения доступности к ликвидным активам в любой момент, когда возникает необходимость погашения обязательств, посредством подготовки годовых бюджетов, постоянного мониторинга прогнозных и фактических денежных потоков и сопоставления графиков погашения активов и обязательств.

Позиция Компании по состоянию на 31 декабря 2015 г. может быть представлена следующим образом:

	До 1 года	От 1 года до 5 лет	Свыше 5 лет	Итого
Активы				
Денежные средства и их эквиваленты	546 708	-	-	546 708
Займы выданные	776 297	2 442 068	3 095 724	6 314 089
Прочие активы	420 022	-	-	420 022
Итого активы	1 743 027	2 442 068	3 095 724	7 280 819
Обязательства				
Облигации выпущенные	776 297	2 442 068	3 600 618	6 818 983
Кредиты	2 940	-	99 517	102 456
Кредиторская задолженность	4 343	-	-	4 343
Итого обязательств	783 580	2 442 068	3 700 135	6 925 783
Чистая позиция	959 447	-	(604 411)	355 036

Позиция Компании по состоянию на 31 декабря 2014 г. может быть представлена следующим образом:

	До 1 года	От 1 года до 5 лет	Свыше 5 лет	Итого
Активы				
Денежные средства и их эквиваленты	1 151 360	-	-	1 151 360
Займы выданные	897 862	3 524 256	3 526 487	7 948 605
Прочие активы	166 336	-	-	166 336
Итого активы	2 215 558	3 524 256	3 526 487	9 266 301
Обязательства				
Облигации выпущенные	846 327	3 501 770	4 628 400	8 976 497
Кредиты	6 723	-	210 900	217 623
Кредиторская задолженность	4 169	-	-	4 169
Итого обязательств	857 219	3 501 770	4 839 300	9 198 289
Чистая позиция	1 358 339	22 486	(1 312 813)	68 012

18 Справедливая стоимость

Компания использует следующую иерархическую структуру методов оценки для определения и раскрытия информации о справедливой стоимости финансовых инструментов:

- Уровень 1: котировки (нескорректированные) на активных рынках по идентичным активам или обязательствам;
- Уровень 2: модели оценки, все исходные данные для которых, оказывающие существенное влияние на отражаемую в отчетности сумму справедливой стоимости, прямо или косвенно основываются на информации, наблюдаемой на рынке;
- Уровень 3: модели оценки, использующие исходные данные, оказывающие существенное влияние на отражаемую в отчетности сумму справедливой стоимости, которые не основываются на информации, наблюдаемой на рынке.

В следующей таблице представлен анализ финансовых инструментов, представленных в отчетности по амортизированной стоимости, в разрезе уровней иерархии источников справедливой стоимости:

(в тысячах российских рублей)

18 Справедливая стоимость (продолжение)

На 31 декабря 2015 года	Уровень 1	Уровень 2	Уровень 3	Итого	Балансовая стоимость
Активы					
Займы выданные	-	-	5 557 311	5 557 311	6 314 089
Итого активы	-	-	6 104 019	6 104 019	6 314 089
Обязательства					
Облигации выпущенные	-	5 378 367	1 175 664	6 554 031	6 818 983
Итого обязательства	-	5 378 367	1 175 664	6 554 031	6 818 983

На 31 декабря 2014 года	Уровень 1	Уровень 2	Уровень 3	Итого	Балансовая стоимость
Активы					
Займы выданные	-	-	7 287 436	7 287 436	7 948 605
Итого активы	-	-	8 438 796	8 438 796	7 948 605
Обязательства					
Облигации выпущенные	-	5 994 637	1 180 919	7 175 556	8 976 497
Итого обязательства	-	5 994 637	1 180 919	7 184 352	8 976 497

Справедливая стоимость финансовых активов с фиксированной ставкой, которые учитываются по амортизированной стоимости, оценивается путем сравнения рыночных процентных ставок на момент первоначального признания этих инструментов с текущими рыночными ставками по аналогичным финансовым инструментам. Оценочная справедливая стоимость займов выданных по фиксированным процентным ставкам рассчитана на основании дисконтированных потоков денежных средств с использованием существующей на денежном рынке процентной ставки по инструментам с аналогичными характеристиками кредитного риска и сроками погашения.

По состоянию на 31 декабря 2015 года Компанией был использован следующий диапазон ставок дисконтирования по выданным займам - 13,0%-14,0% (31 декабря 2014 года: 13,5%-14,5%).

Финансовые обязательства, отнесенные к Уровню 2 иерархии оценки справедливой стоимости, включают корпоративные рублевые облигации с фиксированной ставкой доходности, не торгуемые на активном рынке. Справедливая стоимость данных финансовых инструментов была определена с использованием методик, в которых все вводные данные, оказывающие существенное влияние на справедливую стоимость, являются наблюдаемыми на активном рынке. В качестве вводных данных для модели оценки были использованы характеристики сравнимых финансовых инструментов, активно торгуемых на рынке.

Финансовые обязательства, отнесенные к Уровню 3 иерархии оценки справедливой стоимости, включают корпоративные рублевые облигации с нефиксированной ставкой доходности, не торгуемые на активном рынке. При оценке выпущенных облигаций Уровня 3 по состоянию на 31 декабря 2015 года применена ставка дисконтирования 17,3% (31 декабря 2014 года: 17,0%).

Компания полагает, что справедливая стоимость прочих финансовых инструментов, отраженных по амортизированной стоимости, по состоянию на 31 декабря 2015 года и 31 декабря 2014 года, не представленных в таблице выше, существенно не отличается от их балансовой стоимости.

Ниже описаны методики и допущения, использованные при определении справедливой стоимости тех финансовых инструментов, которые не отражены в настоящей финансовой отчетности по справедливой стоимости.

В случае финансовых активов и финансовых обязательств, которые являются ликвидными или имеют короткий срок погашения, допускается, что их справедливая стоимость приблизительно равна балансовой стоимости.

В случае котируемых финансовых инструментов (облигации класса «A1» и «A2») справедливая стоимость определяется путем пересчета с использованием котировки на конец отчетного периода.

В случае некотируемых долговых инструментов используется модель дисконтированных денежных потоков по текущей процентной ставке с учетом оставшегося периода времени до погашения для долговых инструментов с аналогичными условиями и кредитным риском.

(в тысячах российских рублей)

Оценка справедливой стоимости всех прочих финансовых активов и обязательств рассчитывается путем использования методов дисконтирования потоков денежных средств на основании предполагаемых будущих потоков денежных средств и ставок дисконтирования по аналогичным инструментам по состоянию на отчетную дату. При использовании методов дисконтирования потоков денежных средств оценка будущих потоков денежных средств базируется на оценке руководства, а в качестве ставки дисконтирования используется рыночная ставка по аналогичным инструментам по состоянию на отчетную дату.

19 Условные обязательства

Контрактные обязательства, выданные гарантии, поручительства

На 31 декабря 2015 года Компания не имеет обязательств по договорам залога и поручительства.

Налогообложение

Российское налоговое, валютное и таможенное законодательства подвержены различающимся интерпретациям и изменениям, которые могут происходить достаточно часто. Интерпретации руководства Компании данного законодательства в применении к сделкам и деятельности Компании могут противоречить интерпретациям соответствующих региональных и федеральных властей.

По состоянию на 31 декабря 2015 года руководство Компании полагает, что его интерпретация существующего законодательства является соответствующей и трактовка Компанией налогового, валютного и таможенного законодательства будет поддержана.

Страхование

Компания владеет страховыми полисами в отношении своих активов во всех случаях, подлежащих обязательному страхованию.

Компания подвержена политическим, законодательным, налоговым и регулирующим изменениям и рискам, которые не покрываются страхованием.

Судебные разбирательства

Руководство не располагает информацией о каких-либо существенных фактических или незавершенных судебных разбирательствах, а также о потенциальных исках, которые могут быть выставлены против Компании.

20 События, произошедшие после отчетной даты

В течение периода с 1 января 2016 года по 20 апреля 2016 года дивиденды по результатам финансового периода, закончившегося 31 декабря 2015 года (а также 31 декабря 2014 года), не начислялись и не выплачивались.

15 января и 15 апреля 2016 года состоялись купонные выплаты, Компанией были выплачены следующие купоны и номинальные части основного долга:

- номинальная часть основного долга по облигациям класса A1: 506 000 тыс. рублей;
- номинальная часть основного долга по облигациям класса A2: 256 674 тыс. рублей;
- купон по облигациям класса A1: 151 850 тыс. рублей;
- купон по облигациям класса A2: 99 017 тыс. рублей;
- купон по облигациям класса Б: 59 089 тыс. рублей.

У Компании отсутствуют иные существенные факты хозяйственной деятельности, которые оказали или могли бы оказать влияние на финансовое состояние в период между отчетной датой и датой подписания финансовой отчетности за отчетный период.

Головенко Ульяна Теодоровна
Генеральный директор ООО «ТМФ РУС», управляющей
организации
ЗАО «Ипотечный агент УРАЛСИБ 02»





Всего прошито, пронумеровано

листа (листов)

Королев А.Ю.

