

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

*За период с 1 января 2016 по 31 декабря 2016 года.*  
*С аудиторским заключением*

Апрель 2017 г.

---

<b>Содержание</b>	<b>Стр.</b>
<hr/>	
Аудиторское заключение	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	17
5    Информация по сегментам деятельности	17
6    Процентные доходы	18
7    Процентные расходы	18
8    Административные расходы	18
9    Денежные средства и их эквиваленты	18
10   Займы выданные	18
11   Прочие активы	19
12   Облигации выпущенные	19
13   Кредиты полученные	20
14   Акционерный капитал	20
15   Прибыль на акцию	20
16   Операции со связанными сторонами	20
17   Управление финансовыми рисками	22
18   Справедливая стоимость	24
19   Условные обязательства	25
20   События, произошедшие после отчетной даты	26



Акционерное общество «КПМГ»  
Пресненская наб., 10  
Москва, Россия 123112  
Телефон +7 (495) 937 4477  
Факс +7 (495) 937 4400/99  
Internet [www.kpmg.ru](http://www.kpmg.ru)

## **Аудиторское заключение**

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 2016 года и отчетов о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, об изменениях в капитале и движении денежных средств за 2016 год, а также примечаний, состоящих из краткого обзора основных положений учетной политики и прочей пояснительной информации.

### ***Ответственность руководства аудируемого лица за финансовую отчетность***

Руководство аудируемого лица 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. 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.

Аудируемое лицо: ЗАО «Ипотечный агент Уралсиб 02».

Внесено в Единый государственный реестр юридических лиц за № 1147746444548.

Москва, Российская Федерация.

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.

Внесено в Единый государственный реестр юридических лиц за № 1027700125628.

Член Саморегулируемой организации аудиторов «Российский союз аудиторов» (Ассоциация). Основной регистрационный номер записи в государственном реестре аудиторов и аудиторских организаций 11603053203.



**ЗАО «Ипотечный агент Уралсиб 02»**

Аудиторское заключение независимых аудиторов

Страница 2

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

**Мнение**

По нашему мнению, финансовая отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Компании по состоянию на 31 декабря 2016 года, а также её финансовые результаты и движение денежных средств за 2016 год в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности.

Лукашова Н. В.  
Директор АО «КПМГ»  
28 апреля 2017 года  
Москва, Российская Федерация



**Отчет о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе****за период с 1 января по 31 декабря 2016 года***(в тысячах российских рублей)*

	<i>Примечания</i>	<i>За период с 1 января по 31 декабря 2016 года</i>	<i>За период с 1 января по 31 декабря 2015 года</i>
Процентные доходы	6	743 076	939 568
Процентные расходы	7	(770 589)	(617 954)
<b>Чистые процентные (расходы) доходы</b>		<b>(27 513)</b>	<b>321 614</b>
Административные расходы	8	(34 169)	(34 590)
<b>(Убыток) прибыль до налогообложения</b>		<b>(61 682)</b>	<b>287 024</b>
Текущий налог на прибыль		—	—
<b>Чистая прибыль</b>		<b>(61 682)</b>	<b>287 024</b>
Прочий совокупный доход		—	—
<b>Итого совокупный (расход) доход за период</b>		<b>(61 682)</b>	<b>287 024</b>

Финансовая отчетность была одобрена к выпуску 17 апреля 2017 года.



Белая Оксана Юрьевна

Уполномоченный представитель ООО «ТМФ РУС»,  
управляющей организации ЗАО «Ипотечный агент  
УРАЛСИБ 02» по доверенности 17-16-РОА/TMF от  
08.08.2016 г.

**Отчет о финансовом положении****на 31 декабря 2016 года***(в тысячах российских рублей)*

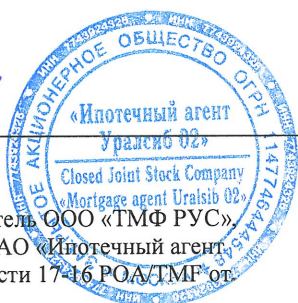
	<i>Примечания</i>	<i>31 декабря 2016 года</i>	<i>31 декабря 2015 года</i>
<b>Активы</b>			
Денежные средства и их эквиваленты	9	443 315	546 708
Займы выданные	10	4 895 073	6 314 089
Прочие активы	11	419 790	420 022
<b>Итого активы</b>		<b>5 758 178</b>	<b>7 280 819</b>
<b>Капитал и обязательства</b>			
<b>Обязательства</b>			
Облигации выпущенные	12	5 460 934	6 818 983
Кредиты полученные	13	-	102 457
Кредиторская задолженность		3 890	4 343
		<b>5 464 824</b>	<b>6 925 783</b>
<b>Собственный капитал</b>			
Акционерный капитал	14	10	10
Прочие компоненты капитала		1	1
Нераспределенная прибыль		293 343	355 025
<b>Итого собственный капитал</b>		<b>293 354</b>	<b>355 036</b>
<b>Итого капитал и обязательства</b>		<b>5 758 178</b>	<b>7 280 819</b>

Финансовая отчетность была одобрена к выпуску 17 апреля 2017 года.



Белая Оксана Юрьевна

Уполномоченный представитель ООО «ТМФ РУС»,  
управляющей организации ЗАО «Ипотечный агент  
УРАЛСИБ 02» по доверенности 17-16 РОА/ТМФ от  
08.08.2016 г.





**Отчет об изменениях в капитале****за период с 1 января по 31 декабря 2016 года***(в тысячах российских рублей)*

	<i>Акционерный капитал</i>	<i>Прочие компоненты капитала</i>	<i>Нераспределен- ная прибыль</i>	<i>Итого капитал</i>
<b>Остаток по состоянию на 31 декабря 2014 г.</b>	<b>10</b>	<b>—</b>	<b>68 002</b>	<b>68 012</b>
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)	—
<b>Остаток по состоянию на 31 декабря 2015 г.</b>	<b>10</b>	<b>1</b>	<b>355 025</b>	<b>355 036</b>
Убыток за период	—	—	(61 682)	(61 682)
Прочий совокупный расход	—	—	—	—
Итого совокупный расход за период	—	—	(61 682)	(61 682)
<b>Остаток по состоянию на 31 декабря 2016 г.</b>	<b>10</b>	<b>1</b>	<b>293 343</b>	<b>293 354</b>

Финансовая отчетность была одобрена к выпуску 17 апреля 2017 года.

  
 Белая Оксана Юрьевна



Уполномоченный представитель ООО «ТМФ РУС»,  
 управляющей организации ЗАО «Ипотечный агент  
 УРАЛСИБ 02» по доверенности 17-16 РОА/ТМФ от  
 08.08.2016 г.

**Отчет о движении денежных средств****за период с 1 января по 31 декабря 2016 года***(в тысячах российских рублей)*

	<i>Примечания</i>	<i>с 1 января по 31 декабря 2016 года</i>	<i>с 1 января по 31 декабря 2015 года</i>
<b>Денежные потоки от операционной деятельности</b>			
Проценты полученные		756 590	952 738
Проценты уплаченные		(680 048)	(652 964)
Административные и прочие расходы уплаченные		(31 450)	(31 178)
<b>Денежные потоки от операционной деятельности до изменений в операционных активах и обязательствах</b>		<b>45 092</b>	<b>268 596</b>
<b>Чистое уменьшение операционных активов и обязательств</b>			
Погашение займов выданных		1 408 004	1 622 844
Погашение облигаций		(1 456 843)	(2 132 022)
Прочие активы		—	(252 688)
<b>Чистый денежный поток от операционной деятельности до налога на прибыль</b>		<b>(3 747)</b>	<b>(493 270)</b>
Уплаченный налог на прибыль		—	—
<b>Чистые денежные потоки от операционной деятельности</b>		<b>(3 747)</b>	<b>(493 270)</b>
<b>Денежные потоки от финансовой деятельности</b>			
Кредиты погашенные		(99 517)	(111 382)
<b>Чистый денежный поток от финансовой деятельности</b>		<b>(99 517)</b>	<b>(111 382)</b>
<b>Чистое изменение денежных средств и их эквивалентов</b>		<b>(103 264)</b>	<b>(604 652)</b>
<b>Влияние изменений валютных курсов на величину денежных средств и их эквивалентов</b>		<b>(129)</b>	<b>—</b>
<b>Денежные средства и их эквиваленты на начало отчетного периода</b>		<b>546 708</b>	<b>1 151 360</b>
<b>Денежные средства и их эквиваленты на конец отчетного периода</b>	9	<b>443 315</b>	<b>546 708</b>

Финансовая отчетность была одобрена к выпуску 17 апреля 2017 года.



Белая Оксана Юрьевна

Ипотечный агент  
Уралсиб 02»  
Closed Joint Stock Company  
Mortgage agent Uraisib 02»

Уполномоченный представитель ООО «ТМФ РУС»,  
управляющей организацией ЗАО «Ипотечный агент  
УРАЛСИБ 02» по доверенности от 17-16 РОА/ТМФ от  
08.08.2016 г.



(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 года.

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

Компания осуществляет деятельность в Российской Федерации.

### 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 Российской Федерации мер в сфере экономики, финансовой и денежно-кредитной политики.

Экономика России по итогам 2016 года продолжила снижение по сравнению с 2015 годом. Со второго полугодия 2016 года ряд экономических показателей обрели положительные значения, чему способствовали рост цен на нефть, более устойчивое поведение рубля и снизившиеся ожидания по динамике инфляции. Руководство Компании считает, что оно предпринимает надлежащие меры по поддержанию экономической устойчивости Компании в текущих условиях.

Конфликт в Украине и связанные с ним события привели к пересмотру оценок рисков ведения бизнеса в Российской Федерации в сторону увеличения. Введение экономических санкций в отношении российских граждан и юридических лиц со стороны Европейского Союза, Соединенных Штатов Америки, Японии, Канады, Австралии и других стран, а также ответных санкций, введенных правительством Российской Федерации, привело к увеличению экономической неопределенности, в том числе большей волатильности на рынках капитала, падению курса российского рубля, сокращению объема иностранных и внутренних прямых инвестиций, а также существенному снижению доступности источников долгового финансирования. В частности, некоторые российские компании могут испытывать сложности при получении доступа к международному фондовому рынку и рынку заемного капитала, что может привести к усилению их зависимости от российских государственных банков. Оценить последствия введенных санкций и угрозы введения новых санкций в будущем в долгосрочной перспективе представляется затруднительным.

Прилагаемая финансовая отчетность отражает оценку руководством возможного влияния существующих условий осуществления финансово-хозяйственной деятельности на результаты деятельности и финансовое положение Банка. Последующее развитие условий осуществления финансово-хозяйственной деятельности может отличаться от оценки руководства.

## 2 Основа подготовки финансовой отчетности

### Общая часть

Настоящая финансовая отчетность за 2016 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.

(в тысячах российских рублей)

## 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.

## 3 Основные положения учетной политики

Далее изложены основные принципы и изменения учетной политики, последовательно применяемые при составлении данной финансовой отчетности, которые последовательно применялись на протяжении ряда лет, за исключением изменений в представлении информации, которые отражены в конце этого примечания.

### Финансовые инструменты

#### 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 тысячах российских рублей)

- 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.

### **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 рыночные 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: котировки на активном рынке (нескорректированные) в отношении идентичных финансовых инструментов.
- ▶ Уровень 2: данные, отличные от котировок, относящихся к Уровню 1, доступные непосредственно (то есть котировки) либо опосредованно (то есть данные, производные от котировок). Данная категория включает инструменты, оцениваемые с использованием: рыночных котировок на активных рынках для схожих инструментов, рыночных котировок для схожих инструментов на рынках, не рассматриваемых в качестве активных, или прочих методов оценки, все используемые данные которых непосредственно или опосредованно основываются на наблюдаемых исходных данных.
- ▶ Уровень 3: данные, которые не являются наблюдаемыми. Данная категория включает инструменты, оцениваемые с использованием информации, не основанной на наблюдаемых исходных данных, при том что такие данные, недоступные широкому кругу пользователей, оказывают существенное влияние на оценку инструмента. Данная категория включает инструменты, оцениваемые на основании котировок для схожих инструментов, в отношении которых требуется использование существенных ненаблюдаемых корректировок или суждений для отражения разницы между инструментами.

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

(в тысячах российских рублей)

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 прибыли 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 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 прибыли 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 закрепленного 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

(в тысячах российских рублей)

категории финансовых активов, переоцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток, в следующих случаях:

- финансовый актив, отвечающий определению займов и дебиторской задолженности, представленному выше, может быть переклассифицирован в категорию займов 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.

### **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

(в тысячах российских рублей)

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 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,



(в тысячах российских рублей)

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.

### **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 Налогового Кодекса Российской Федерации 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 потребуются 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, имеющих 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 2016 года официальные валютные курсы, установленные Банком России и использованные для перевода остатков, выраженных в иностранной валюте, составили 60,6569 рублей за 1 доллар США и 63,8111 рублей за 1 евро (31 декабря 2015 года: 72,88 рублей за 1 доллар США и 79,69 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 2016 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, заменил существующее руководство в МСФО (IAS) 39 «Финансовые инструменты: признание и оценка» и включает требования в отношении классификации и оценки финансовых инструментов, обесценения финансовых активов и учета хеджирования.

#### **Классификация и оценка**

МСФО (IFRS) 9 содержит три основные оценочные категории финансовых активов: оцениваемые по амортизированной стоимости, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход (FVOCI) и оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток (FVTPL). Согласно МСФО (IFRS) 9 классификация финансовых активов определяется, главным образом, исходя из бизнес-модели, в рамках которой происходит управление финансовым активом и характеристик предусмотренных договором потоков денежных средств. Согласно МСФО (IFRS) 9 производные инструменты, встроенные в основной договор, представляющий собой финансовый актив в сфере применения стандарта, не отделяются от основного договора. Вместо этого весь гибридный договор целиком оценивается на предмет классификации. Долевые инструменты оцениваются по справедливой стоимости.

#### **Обесценение**

МСФО (IFRS) 9 заменяет модель «понесенных убытков», используемую в МСФО (IAS) 39, на модель «ожидаемых кредитных убытков». Новая модель обесценения в общем случае требует признавать ожидаемые кредитные убытки в составе прибыли или убытка по всем финансовым активам, – даже тем, которые были только что созданы или приобретены. Согласно МСФО (IFRS) 9 величина обесценения оценивается в размере ожидаемых кредитных убытков вследствие событий дефолта по финансовому инструменту, возможных в пределах 12 месяцев после отчетной даты, или ожидаемых кредитных убытков в результате всех возможных событий дефолта по финансовому инструменту на протяжении всего ожидаемого срока его действия.

Оценка ожидаемых кредитных убытков должна быть объективной и взвешенной по степени вероятности, должна отражать временную стоимость денег и включать обоснованную и подтверждаемую информацию, которую можно получить

(в тысячах российских рублей)

без чрезмерных затрат или усилий в отношении прошлых событий, текущих условий и прогнозов будущих экономических условий.

#### **Переход на МСФО (IFRS) 9**

Требования по классификации и оценке и обесценению в общем случае применяются ретроспективно (с некоторыми освобождениями) путем корректировки вступительного сальдо нераспределенной прибыли и резервов на дату первоначального применения. Стандарт не содержит требования о пересчете сравнительных данных за прошлые периоды.

МСФО (IFRS) 9 вступает в силу для годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2018 года или после этой даты. Компания не планирует применять стандарт досрочно.

Компания не приступила к формальной оценке потенциального влияния на финансовую отчетность, связанного с применением МСФО (IFRS) 9. Соответственно, не представляется возможным с практической точки зрения оценить влияние, которое окажет применение МСФО (IFRS) 9 на финансовую отчетность Компании.

#### **Реклассификация сравнительной информации**

При подготовке Отчета о движении денежных средств за 2016 год Компания отразила денежные потоки от «Погашения займов выданных» и «Погашения облигаций» в составе денежных потоков от операционной деятельности, которые ранее были отражены в составе денежных потоков от финансовой и инвестиционной деятельности. Эффект от указанных изменений на представление данных за год, закончившийся 31 декабря 2015 года, приведен ниже:

	До реклассификации	Эффект от реклассификации	После реклассификации
Чистый денежный поток от операционной деятельности	15 908	(509 178)	(493 270)
Чистый денежный поток от инвестиционной деятельности	1 622 844	(1 622 844)	—
Чистый денежный поток от финансовой деятельности	(2 243 404)	2 132 022	(111 382)

## **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**

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.

(в тысячах российских рублей)

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

**6 Проценты доходы**

	<i>С 1 января по 31 декабря 2016 года</i>	<i>С 1 января по 31 декабря 2015 года</i>
Займы выданные	677 177	860 313
Проценты на остаток средств на расчетных счетах	65 899	79 255
<b>Итого</b>	<b>743 076</b>	<b>939 568</b>

**7 Проценты расходы**

	<i>С 1 января по 31 декабря 2016 года</i>	<i>С 1 января по 31 декабря 2015 года</i>
Облигации выпущенные	769 296	591 744
Кредиты полученные	1 293	26 210
<b>Итого</b>	<b>770 589</b>	<b>617 954</b>

**8 Административные расходы**

	<i>С 1 января по 31 декабря 2016 года</i>	<i>С 1 января по 31 декабря 2015 года</i>
Расходы по услугам сервисного агента	13 620	17 421
Расходы по страхованию	2 800	4 237
Расходы на аудиторские услуги	1 121	2 976
Расходы на управленческие услуги	3 376	2 456
Расходы по бухгалтерским услугам	3 021	2 303
Расходы по обслуживанию в Центральном Депозитарии	2 317	2 287
Расходы на услуги расчетного агента	956	1 551
Расходы по услугам биржи	220	220
Прочие административные расходы	6 737	1 139
<b>Итого административные расходы</b>	<b>34 169</b>	<b>34 590</b>

**9 Денежные средства и их эквиваленты**

	<i>31 декабря 2016 года</i>	<i>31 декабря 2015 года</i>
Денежные средства на текущих счетах в российских банках	443 315	546 708
в т.ч.		
МСП БАНК	443 315	546 674
СИТИБАНК	-	34
<b>Итого</b>	<b>443 315</b>	<b>546 708</b>

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 погашением 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. По состоянию на 31 декабря 2016 года займы выданные представлены остатками по основному долгу займов выданных, начисленными процентами и дебиторской задолженностью «Банк УРАЛСИБ» (ПАО) перед Компанией. На 31 декабря 2016 года резерва по данному займу не было создано, так как займ не обесценен. Средняя эффективная процентная ставка по займам выданным составляет на 31 декабря 2016 года 12,3% (31 декабря 2015 года: 12,3%).

(в тысячах российских рублей)

## 11 Прочие активы

	31 декабря 2016 года	31 декабря 2015 года
Денежные средства, ограниченные к использованию	416 814	416 814
в т.ч.		
МСП БАНК	416 814	416 814
СИТИБАНК	-	-
Авансы, выданные поставщикам	2 977	3 208
<b>Итого прочих активов</b>	<b>419 790</b>	<b>420 022</b>

Средства с ограниченным правом использования в размере 416 814 тыс. рублей (на 31 декабря 2015 года 416 814 тыс. рублей) представлены остатком резервных фондов на ипотечном расчетном счете, входящим в ипотечное покрытие по выпущенным облигациям. По указанным остаткам начисляются проценты на рыночных условиях.

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 специального назначения, 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 выплаты купонов.

Классификация по видам облигаций выпущенных:

	Срок погашения	Ставка купона, %	Количество облигаций, шт.	Номинал единицы, руб.	Номинальная стоимость, тыс. руб.	Балансовая стоимость, тыс. руб.
<b>По состоянию на 31 декабря 2016 г.</b>						
Жилищные облигации с ипотечным покрытием класса «А1»	15 июля 2047 г.	8,75%	5 000 000	523,79	2 618 950	2 648 006
Жилищные облигации с ипотечным покрытием класса «А2»	15 июля 2047 г.	11,25%	2 536 308	523,79	1 328 493	1 359 994
Жилищные облигации с ипотечным покрытием класса «Б»	15 июля 2047 г.	—	1 329 937	1 000	1 329 937	1 452 934
<b>Итого</b>			<b>8 866 245</b>		<b>5 277 380</b>	<b>5 460 934</b>
	Срок погашения	Ставка купона, %	Количество облигаций, шт.	Номинал единицы, руб.	Номинальная стоимость, тыс. руб.	Балансовая стоимость, тыс. руб.
<b>По состоянию на 31 декабря 2015 г.</b>						
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
<b>Итого</b>			<b>8 866 245</b>		<b>6 734 223</b>	<b>6 818 983</b>

(в тысячах российских рублей)

**13 Кредиты полученные**

По состоянию на 31 декабря 2016 года обязательства по кредитному договору Компании отсутствуют. 15.04.2016 г. кредит «Банк УРАЛСИБ» (ПАО) погашен, проценты за пользование кредитными средствами уплачены.

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 г.	15 июля 2047 г.	14,00%	210 000	99 517	2 940	102 457
				<b>99 517</b>	<b>2 940</b>	<b>102 457</b>

**14 Акционерный капитал**

Ипотечный агент является компанией с иностранными инвестициями. Все акции были выпущены и полностью оплачены в денежной форме. Дивиденды в течение 2016 года не начислялись и не выплачивались.

<i>На 31 декабря 2016 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
<b>Итого</b>				<b>10,0</b>

**15 (Убыток) 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 1 января по 31 декабря 2016 года</i>	<i>С 1 января по 31 декабря 2015 года</i>
Чистый (убыток) прибыль от продолжающей деятельности, приходящихся на акционеров компании	(61 682)	287 024
Средневзвешенное количество обыкновенных акций в обращении за отчетный период	90	90
<b>Базовая (убыток) прибыль на акцию</b>	<b>(685)</b>	<b>3 189</b>

**16 Операции со связанными сторонами**

Компания определяет связанные стороны в соответствии с МСФО (IAS) 24 «Раскрытие информации о связанных сторонах». При решении вопроса о том, являются ли стороны связанными, принимается во внимание содержание взаимоотношений сторон, а не только их юридическая форма.



(в тысячах российских рублей)

Список основных связанных сторон по отношению к Компании приведен ниже:

<i><b>Связанные стороны</b></i>	<i><b>Страна</b></i>	<i><b>Характер влияния</b></i>
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.
Компания с ограниченной ответственностью «РМА СЕРВИС»	Россия	Договор об оказании услуг по ведению бухгалтерского и налогового учета от 28.05.2014 г.
Алекс Медлок	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. Конечным контролирующим акционером «БАНК УРАЛСИБ» (ПАО) является г-н Коган В.И.

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

	<i><b>31 декабря 2016 года</b></i>		<i><b>31 декабря 2015 года</b></i>	
	<i><b>Контролирующая компания</b></i>	<i><b>Прочие связанные стороны</b></i>	<i><b>Контролирующая компания</b></i>	<i><b>Прочие связанные стороны</b></i>
Займы выданные (Примечание 10)	4 895 073	—	6 314 089	—
Облигации выпущенные (Примечание 12)	(1 452 934)	—	(1 325 155)	—
Кредиты полученные (Примечание 13)	—	—	(102 457)	—
Кредиторская задолженность	—	4	—	—
Дебиторская задолженность	—	—	—	160
<b>Итого</b>	<b>3 442 139</b>	<b>4</b>	<b>4 886 477</b>	<b>160</b>

Расходы по связанным сторонам за отчетный период следующие:

	<i><b>С 1 января по 31 декабря 2016 года</b></i>		<i><b>С 1 января по 31 декабря 2015 года</b></i>	
	<i><b>Контролирующая компания</b></i>	<i><b>Прочие связанные стороны</b></i>	<i><b>Контролирующая компания</b></i>	<i><b>Прочие связанные стороны</b></i>
Процентные доходы по выданным займам (Примечание 6)	677 177	—	860 313	—
Процентные расходы по облигациям выпущенным (Примечание 7)	(122 997)	—	—	—
Процентные расходы по полученным кредитам (Примечание 7)	(1 293)	—	(26 210)	—
Административные расходы (Примечание 8)	(13 620)	(6 397)	(17 421)	(4 759)
<b>Итого</b>	<b>539 267</b>	<b>(6 397)</b>	<b>816 682</b>	<b>(4 759)</b>

(в тысячах российских рублей)

## 17 Управление рисками

Управление рисками является существенным элементом деятельности Компании. Основными видами рисков, которые принимает на себя Компания, являются кредитный риск, рыночный риск, риск ликвидности, и нефинансовые риски (операционный риск и прочие риски (страновые, отраслевые и др.).

### 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 Российской Федерации, соответственно для нее характерны риски, связанные с политической и экономической ситуацией в стране в целом.

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

### 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) залладных. 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, относится риск падения цен на недвижимое имущество на рынке Российской Федерации.

### Риск падения цен на недвижимое имущество на рынке Российской Федерации

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 залладными, Компания как заллодержатель несет риск неполного удовлетворения своих требований по займам выданным.

### Кредитный риск

Кредитный риск – это риск того, что Компания понесет финансовые убытки, поскольку контрагенты не выполняют 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 2016 года составляет 5 758 178 тыс. рублей (31 декабря 2015: 7 280 819 тыс. рублей).

Компания оценивает концентрацию риска в отношении финансовых вложений как низкую, поскольку займы выданные обеспечены портфелем ипотечных залладных, который, в свою очередь, представлен многочисленными заемщиками, которые осуществляют свою деятельность в нескольких отраслях и в значительной степени на независимых рынках. Компания оценивает величину кредитного риска по займам выданным как низкую, так как по всем залладным есть недвижимость в обеспечении, стоимость которой существенно превышает величину задолженности по залладной. 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 имеется залог, балансовая стоимость которого превышает непогашенную часть займов. 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.

(в тысячах российских рублей)

## **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.

### **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 2016 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.

При досрочном погашении займов выданных поступившие денежные средства направляются на погашение обязательств по выпущенным облигациям, что снижает риск досрочного погашения.

### **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 тысячах российских рублей)

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.

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 2016 г. может быть представлена следующим образом:

	<i>До 1 года</i>	<i>От 1 года до 5 лет</i>	<i>Свыше 5 лет</i>	<i>Итого</i>
<b>Активы</b>				
Денежные средства и их эквиваленты	443 315	-	-	443 315
Займы выданные	649 123	1 878 557	2 367 393	4 895 073
Прочие активы	419 790	-	-	419 790
<b>Итого активы</b>	<b>1 512 228</b>	<b>1 878 557</b>	<b>2 367 393</b>	<b>5 758 178</b>
<b>Обязательства</b>				
Облигации выпущенные	649 123	1 878 557	2 933 254	5 460 934
Кредиторская задолженность	3 890	-	-	3 890
<b>Итого обязательств</b>	<b>653 013</b>	<b>1 878 557</b>	<b>2 933 254</b>	<b>5 464 824</b>
<b>Чистая позиция</b>	<b>859 215</b>	<b>-</b>	<b>(565 861)</b>	<b>293 354</b>

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

	<i>До 1 года</i>	<i>От 1 года до 5 лет</i>	<i>Свыше 5 лет</i>	<i>Итого</i>
<b>Активы</b>				
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
<b>Итого активы</b>	<b>1 743 027</b>	<b>2 442 068</b>	<b>3 095 724</b>	<b>7 280 819</b>
<b>Обязательства</b>				
Облигации выпущенные	776 297	2 442 068	3 600 618	6 818 983
Кредиты	2 940	-	99 517	102 457
Кредиторская задолженность	4 343	-	-	4 343
<b>Итого обязательств</b>	<b>783 580</b>	<b>2 442 068</b>	<b>3 700 135</b>	<b>6 925 783</b>
<b>Чистая позиция</b>	<b>959 447</b>	<b>-</b>	<b>(604 411)</b>	<b>355 036</b>

## 18 Справедливая стоимость

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

<i>На 31 декабря 2016 года</i>	<i>Уровень 1</i>	<i>Уровень 2</i>	<i>Уровень 3</i>	<i>Итого</i>	<i>Балансовая стоимость</i>
<b>Активы</b>					
Займы выданные	-	-	5 049 700	5 049 700	4 895 073
<b>Итого активы</b>	-	-	5 049 700	5 049 700	4 895 073
<b>Обязательства</b>					
Облигации выпущенные	-	3 954 034	2 093 969	6 048 003	5 460 934
<b>Итого обязательства</b>	-	3 954 034	2 093 969	6 048 003	5 460 934

(в тысячах российских рублей)

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

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 2016 года Компанией был использован следующий диапазон ставок дисконтирования по выданным займам - 11,5%-12,5% (31 декабря 2015 года: 13,0%-14,0%).

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 2016 года применена ставка дисконтирования 10,1% (31 декабря 2015 года: 11,4%).

Компания полагает, что справедливая стоимость прочих финансовых инструментов, отраженных по амортизированной стоимости, по состоянию на 31 декабря 2016 года и 31 декабря 2015 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 облигаций класса «A1» и «A2» справедливая стоимость определяется путем пересчета с использованием сопоставимой 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.

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 2016 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 руководством Компании данного

(в тысячах российских рублей)

законодательства в применении к сделкам и деятельности Компании могут противоречить интерпретациям соответствующих региональных и федеральных властей.

По состоянию на 31 декабря 2016 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 2017 года по 20 апреля 2017 года дивиденды по результатам финансового периода, закончившегося 31 декабря 2016 года (а также 31 декабря 2015 года), не начислялись и не выплачивались.

15 января и 15 апреля 2017 года состоялись купонные выплаты, Компанией были выплачены следующие купоны и номинальные части основного долга:

- номинальная часть основного долга по облигациям класса А1: 454 250 тыс. рублей;
- номинальная часть основного долга по облигациям класса А2: 230 424 тыс. рублей;
- купон по облигациям класса А1: 109 300 тыс. рублей;
- купон по облигациям класса А2: 71 270 тыс. рублей;
- купон по облигациям класса Б: 231 476 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.

Белая Оксана Юрьевна

Уполномоченный представитель ООО «ТМФ РУС»,  
управляющей организации ЗАО «Ипотечный агент  
УРАЛСИБ 02» по доверенности 17-16-РОА/ТМФ от  
08.08.2016 г.

