

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

о годовой бухгалтерской
отчетности Закрытого
акционерного общества
«Ипотечный агент Пульсар-2»
за 2015 год

ООО «Интерком-Аудит БКР»

125040, Москва,
3-я ул. Ямского поля, д. 2, корп. 13
тел./факс (495) 937-34-51
e-mail: info@intercom-audit.ru
www.intercom-audit.ru

Акционерам ЗАО «ИА Пульсар-2»,
Генеральному директору Управляющей компании
ООО «ТКС-Управление»

Аудируемое лицо:

Полное наименование:	Закрытое акционерное общество «Ипотечный Агент Пульсар-2»
Сокращенное наименование:	ЗАО «ИА Пульсар-2»
Наименование на иностранном языке:	Closed Joint Stock Company «Mortgage Agent Pulsar-2» (CJSC «MA Pulsar-2»)
Место нахождения:	Российская Федерация, 119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, дом 10, строение 2А
Государственный регистрационный номер (ОГРН):	1147746434880

Аудиторская организация:

Наименование:	Общество с ограниченной ответственностью «Интерком-Аудит БКР» (ООО «Интерком-Аудит БКР»)
Место нахождения:	125040, г. Москва, 3-я ул. Ямского поля, д. 2, корп. 13
Государственный регистрационный номер (ОГРН):	1067746150251
Наименование саморегулируемой организации аудиторов, членом которой является аудиторская организация:	СРО НП «Аудиторская палата России»
Номер в реестре аудиторов и аудиторских организаций (ОРНЗ):	11501020787

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности закрытого акционерного общества «Ипотечный Агент Пульсар-2», состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2015 года, отчета о финансовых результатах, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2015 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Ответственность аудируемого лица за годовую бухгалтерскую отчетность

Руководство аудируемого лица несет ответственность за составление и достоверность указанной годовой бухгалтерской отчетности в соответствии с российскими правилами составления бухгалтерской отчетности и за систему внутреннего контроля, необходимую для составления годовой бухгалтерской отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

Ответственность аудитора

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

Аудит включал проведение аудиторских процедур, направленных на получение аудиторских доказательств, подтверждающих числовые показатели в годовой бухгалтерской отчетности и раскрытие в ней информации. Выбор аудиторских процедур является предметом нашего суждения, которое основывается на оценке риска существенных искажений, допущенных вследствие недобросовестных действий или ошибок. В процессе оценки данного риска нами рассмотрена система внутреннего контроля, обеспечивающая составление и достоверность годовой бухгалтерской отчетности, с целью выбора соответствующих аудиторских процедур, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля.

Аудит также включал оценку надлежащего характера применяемой учетной политики и обоснованности оценочных показателей, полученных руководством аудируемого лица, а также оценку представления годовой бухгалтерской отчетности в целом.

Мы полагаем, что полученные в ходе аудита аудиторские доказательства дают достаточные основания для выражения мнения о достоверности годовой бухгалтерской отчетности.

Мнение

По нашему мнению, годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Закрытого акционерного общества «Ипотечный Агент Пульсар-2» по состоянию на 31 декабря 2015 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2015 год в соответствии с российскими правилами составления бухгалтерской отчетности.

Руководитель Департамента банковского аудита
и МСФО кредитных организаций

(квалификационный аттестат аудитора
№02-000030 от 15.11.2011,
срок действия не ограничен)



Е.В. Коротких

09.03.2016

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2015 г.

Организация Закрытое акционерное общество "Ипотечный Агент Пульсар-2"

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности Финансовое посредничество, не включенное в другие группировки

Организационно-правовая форма / форма собственности

Закрытое акционерное общество / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

Местонахождение (адрес)

119435, Москва г, Большой Саввинский переулок, дом № 10, строение 2А

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Коды		
0710001		
31	12	2015
29377671		
7704862274		
65.23		
12267		16
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2015 г	На 31 декабря 2014 г	На 31 декабря 2013 г
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130			
	Материальные поисковые активы	1140			
	Основные средства	1150	-	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
п.3.1	Финансовые вложения	1170	1 218 145	1 696 422	-
п.3.1	Закладные	1171	1 218 145	1 696 422	-
	Отложенные налоговые активы	1180		-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190		-	-
	Итого по разделу I	1100	1 218 145	1 696 422	-
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
п.3.2	Дебиторская задолженность	1230	67 206	12 969	-
п.3.3	Финансовые вложения	1240	51 211	59 897	-
п.3.3	Закладные	1241	51 211	59 897	-
п.3.4	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	71 522	41 297	-
п.3.4	Расчетные счета	1251	71 522	41 297	-
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	189 939	114 163	-
	БАЛАНС	1600	1 408 084	1 810 585	-



Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2015 г	На 31 декабря 2014 г	На 31 декабря 2013 г
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
п.3.5	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	10	10	-
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
п.3.6	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	59 369	(23 067)	-
	Итого по разделу III	1300	59 379	(23 057)	-
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
п.3.7	Заемные средства	1410	1 332 445	403 253	-
	Долгосрочные кредиты	1411	-	403 253	-
п.3.7	Облигационные займы (ОД)	1412	1 332 445	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Расчеты по основному долгу	1451	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	1 332 445	403 253	-
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
п.3.8	Заемные средства	1510	8 032	1 428 544	-
	Краткосрочные займы	1511	-	1 418 583	-
	Проценты по краткосрочным займам	1512	-	9 961	-
п.3.8	Облигационные займы (НКД)	1513	8 032	-	-
п.3.9	Кредиторская задолженность	1520	1 381	1 845	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
п.3.10	Оценочные обязательства	1540	6 847	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	16 260	1 430 389	-
	БАЛАНС	1700	1 408 084	1 810 585	-

Генеральный
директор ООО
"ТКС-Управление"
- Управляющей
организации ЗАО
"Ипотечный Агент
Пульсар-2"



(подпись)

Качалина Татьяна
Валентиновна
(расшифровка подписи)

09 марта 2016 г.



Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2015 г

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

Организация Закрытое акционерное общество "Ипотечный Агент Пульсар-2"

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности Финансовое посредничество, не включенное в другие группировки

Организационно-правовая форма / форма собственности
Закрытое акционерное общество / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

по ОКПО

ИНН

по
ОКВЭД

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Коды		
0710002		
31	12	2015
29377671		
7704862274		
65.23		
12267		16
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	январь - декабрь 2015г.	За 18 апреля 2014 г- 31 декабря 2014 г
	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	-	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	-	-
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
п.3.11	Проценты к получению	2320	229 865	86 043
п.3.11	проценты к получению (по закладным)	23201	225 317	86 043
п.3.11	проценты к получению (банковские)	23202	4 548	-
п.3.12	Проценты к уплате	2330	(198 401)	(78 099)
п.3.13	Прочие доходы	2340	592 159	132 521
п.3.13	доходы, связанные с реализацией закладных	23401	246 147	115 697
п.3.13	прочие доходы	23402	346 012	16 824
п.3.14	Прочие расходы	2350	(541 187)	(163 532)
п.3.14	расходы, связанные с реализацией закладных	23501	(246 147)	(115 697)
п.3.14	расходы на управление и бухгалтерское обслуживание	23502	(2 803)	(1 600)
п.3.14	расходы на услуги по обслуживанию закладных	23503	(15 272)	(5 897)
п.3.14	прочие расходы	23504	(276 965)	(40 338)
п.3.15	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	82 436	(23 067)
	Текущий налог на прибыль	2410	-	-
п.3.16	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	16 487	(4 613)
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	-
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	-	-
	Прочее	2460	-	-
п.3.15	Чистая прибыль (убыток)	2400	82 436	(23 067)

Форма 0710002 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	январь-декабрь 2015г.	За 18 апреля 2014 г- 31 декабря 2014 г
	СПРАВОЧНО			
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый	2520	-	-
п.3.17	Совокупный финансовый результат периода	2500	82 436	(23 067)
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	824	(231)
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Генеральный директор ООО "ТКС-Управление" - Управляющей организации ЗАО "Ипотечный Агент Пульсар-2"



Качалина Татьяна
Валентиновна
(расшифровка подписи)



09 марта 2016 г.

Отчет об изменениях капитала

за Январь - Декабрь 2015г.

Коды		
0710003		
31	12	2015
29377671		
7704862274		
65.23		
12267	16	
384		

Форма по ОК/Д

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по

ОКВЭД

по ОКФС

по ОКЕИ

Организация Закрытое акционерное общество "Ипотечный Агент Пульсар - 2"

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности Финансовое посредничество, не включенное в другие

Организационно-правовая форма / форма собственности группировки

Закрытое акционерное общество / Частная

Единица измерения: в тыс. рублей

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2013 г.	3100	-	-	-	-	-	-
Увеличение капитала - всего:	3210	10	-	-	-	-	10
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
реорганизация юридического лица	3217	10	-	-	-	-	10

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(23 067)	(23 067)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(23 067)	(23 067)
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2014 г.	3200	10	-	-	-	(23 067)	(23 057)
За 2015 г.							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	82 436	82 436
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	-	X	82 436	82 436
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
взнос в уставный капитал	3317	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2015 г.	3300	10	-	-	-	59 369	59 379

ОМ

РСКХ
НИЙ

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2013 г.	Изменения капитала за 2014 г.		На 31 декабря 2014 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего					
до корректировок	3400	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	-	-	-	-
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением	3411	-	-	-	-
исправлением	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	-	-	-	-
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением	3412	-	-	-	-
исправлением	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2015 г.	На 31 декабря 2014 г.	На 31 декабря 2013 г.
Чистые активы	3600	59 379	(23 057)	-

Генеральный директор ООО "ТКС-Управление-Управляющей организации ЗАО "Ипотечный Агент Пульсар-2"

 09 марта 2016 г.

Качалина Татьяна Валентиновна

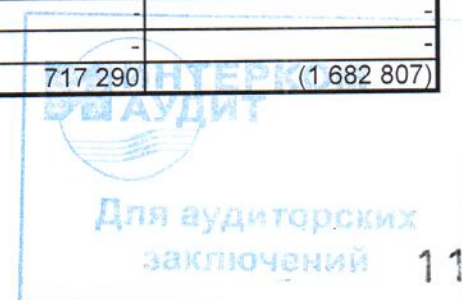
Отчет о движении денежных средств
за Январь - Декабрь 2015 г

Организация Закрытое акционерное общество "Ипотечный Агент Пульсар-2"
Идентификационный номер налогоплательщика
Вид экономической деятельности Финансовое посредничество, не включенное в другие группировки
Организационно-правовая форма / форма собственности Закрытое акционерное общество / Частная
Единица измерения: в тыс. рублей

Форма по ОКУД
Дата (число, месяц, год)
по ОКПО
ИНН
по ОКВЭД
по ОКОПФ / ОКФС
по ОКЕИ

Коды		
0710004		
31	12	2015
29377671		
7704862274		
65.23		
12267		16
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2015г.	За 18 апреля 2014 г - 31 декабря 2014 г
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	4 819	-
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	-	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
банковские проценты полученные	4114	4 548	-
прочие поступления	4119	271	-
Платежи - всего	4120	(265 436)	(97 742)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(43 423)	(28 517)
в связи с оплатой труда работников	4122	-	-
процентов по долговым обязательствам	4123	(216 805)	(68 137)
налога на прибыль	4124	-	-
комиссия банка	4125	(28)	-
прочие платежи	4129	(5 180)	(1 088)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(260 617)	(97 742)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	717 290	205 595
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций (долей участия) в других организациях	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	246 044	111 218
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	217 286	93 939
прочие поступления	4219	253 960	438
Платежи - всего	4220	-	(1 888 402)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
в связи с приобретением акций (долей участия) в других организациях	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	(1 888 402)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
процентов по прочим долговым обязательствам	4225	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	717 290	(1 682 807)



Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2015 г	За 18 апреля 2014 г - 31 декабря 2014 г
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	1 673 285	1 911 633
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	25 081	1 911 633
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	10
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	1 648 204	-
	4315	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(2 099 733)	(89 787)
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на выплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(2 099 733)	(89 787)
	4324	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	(426 448)	1 821 846
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	30 225	41 297
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	41 297	-
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	71 522	41 297
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Генеральный
директор ООО "ТКС-
Управление-
Управляющей
организации ЗАО
"Ипотечный Агент
Пульсар-2"

09 марта 2016 г



Качалина Татьяна
Валентиновна



ПОЯСНЕНИЯ
к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах
за 2015 г.

1. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ДЕЯТЕЛЬНОСТИ КОМПАНИИ

Закрытое акционерное общество «Ипотечный Агент Пульсар-2» (далее – «Общество») зарегистрировано в Инспекции Федеральной налоговой службы № 4 по г. Москве 18.04.2014 г. (Основной государственный регистрационный номер – 1147746434880, код ОКПО 29377671. Обществу присвоен идентификационный номер налогоплательщика 7704862274/770401001. Юридический адрес Общества: Российская Федерация, 119435, г. Москва, Большой Саввинский пер., д. 10, стр. 2А.

Общество является ипотечным агентом на основании Федерального Закона от 11.11.2003 г. № 152-ФЗ "Об ипотечных ценных бумагах" (далее - Федеральный Закон "Об ипотечных ценных бумагах"). В соответствии с Федеральным законом "Об ипотечных ценных бумагах" ипотечный агент, как специализированная коммерческая организация, не может иметь штат сотрудников.

Высшим органом управления Общества является Общее собрание акционеров.

В соответствии с Федеральным законом "Об ипотечных ценных бумагах" полномочия единоличного исполнительного органа должны быть переданы коммерческой организации.

На основании Протокола №1 Учредительного собрания Общества от 11.04.2014 г. собрание акционеров Общества приняло решение о передаче полномочий единоличного исполнительного органа ООО «ТКС-Управление» (Договор ЕИО б/н от 04.06.2014г.) в лице Генерального директора Качалиной Татьяны Валентиновны.

В соответствии с Федеральным законом "Об ипотечных ценных бумагах" ведение бухгалтерского учета должно быть передано специализированной организации.

На основании Протокола №1 Учредительного собрания Общества от 11.04.2014 г. собрание акционеров Общества приняло решение о передаче ведения бухгалтерского и налогового учета ООО «ТКС-Учет» (Договор о бухгалтерском и налоговом обслуживании б/н от 04.06.2014г.) в лице Генерального директора Качалиной Татьяны Валентиновны.

Контролирующим органом за финансово-хозяйственной деятельностью Общества является Ревизор – Казанцева Юлия Леонидовна, действующий на основании Протокола №1 Учредительного собрания Общества от 11 апреля 2014 г.

На основании Протокола №01/01/2015 МА Р-2 от 03.04.2015г. общим собранием акционеров решено утвердить ООО «Интерком-Аудит БКР» в качестве аудитора общества.

В соответствии с Уставом предметом деятельности Закрытое акционерное общество «Ипотечный Агент Пульсар-2» является приобретение закладных для осуществления эмиссий облигаций с ипотечным покрытием, обслуживания этих выпусков облигаций и осуществления действий, связанных с выпуском, обращением и погашением облигаций с ипотечным покрытием. Закрытое акционерное общество «Ипотечный Агент Пульсар-2» не вправе заключать возмездные договоры с физическими лицами и осуществлять виды

предпринимательской деятельности, не предусмотренные Федеральным Законом «Об ипотечных ценных бумагах».

В соответствии с Федеральным Законом № 135-ФЗ от 26.07.2006 г. к связанным сторонам Закрытого акционерного общества «Ипотечный Агент Пульсар-2» относятся стороны, указанные в приложении 1 к настоящим пояснениям.

Доходы в виде имущества, включая денежные средства, и (или) имущественных прав, которые получены Обществом, будут предназначены в основном для:

- оплаты процентов по выпущенным облигациям с ипотечным покрытием владельцам или номинальным держателям данных облигаций;
- погашения, в т.ч. досрочного, облигаций с ипотечным покрытием в соответствии с условиями выпуска данных облигаций;
- расходов, связанных с обслуживанием ипотечного портфеля и облигаций;
- формирование необходимых средств для покрытия потенциальных рисков, связанных с приобретенным ипотечным портфелем.

В рамках уставной деятельности Общество выполняет следующие виды хозяйственных операций:

- приобретение портфеля закладных у Банка «ЖилФинанс» (АО);
- эмиссия облигаций с ипотечным покрытием (один выпуск);
- начисление процентов по закладным в конце каждого отчетного периода в соответствии с отчетами сервисного агента - Банк «ЖилФинанс» (АО)
- получение денежных средств по закладным в оплату основного долга, начисленных процентов и пени, включая досрочное погашение задолженности по закладным, страховые возмещения от страховых компаний, перечисления материнского капитала в счет погашения задолженности по закладным;
- начисление процентов по выпущенным облигациям с ипотечным покрытием в соответствии с отчетами расчетного агента, их выплата владельцам или номинальным держателям облигаций;
- реализация предмета залога по закладным в случае неплатежеспособности заемщика или получение страхового возмещения при наступлении страхового случая по договору страхования (под договором страхования понимается любой договор страхования, заключаемый в обязательном порядке физическими лицами, получающими ипотечные кредиты);
- досрочное погашение выпущенных облигаций с ипотечным покрытием или частичное досрочное погашение выпущенных облигаций с ипотечным покрытием;
- вступление в договорные отношения со специализированными организациями в связи с формированием и обслуживанием ипотечного покрытия, выпуском облигаций с ипотечным покрытием и их обслуживанием и другими операциями, связанными с осуществлением уставной деятельности;
- продажа оставшихся непогашенными закладных после погашения всех облигаций с ипотечным покрытием в полном объеме.

Все расчеты с контрагентами Общества производятся в безналичной форме.

2. КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ

В связи с тем, что уставная деятельность Общества не связана с производственным процессом и оказанием услуг, а также осуществлением торговой деятельности, доходы по финансовым вложениям в рамках уставной деятельности признаются в учете

ИНТЕРКОМ
Для аудиторских
заключений²

Общества прочими поступлениями с учетом требований п.4 ПБУ 9/99 "Доходы организации" и п.34 ПБУ 19/02 "Учет финансовых вложений".

Приобретаемые закладные (портфель закладных) являются именными ценными бумагами (п.2 ст.13 Федерального Закона от 16.07.1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»), включаются в состав финансовых вложений и принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью финансовых вложений, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат Общества на их приобретение (за исключением налога на добавленную стоимость (далее – «НДС») и других возмещаемых налогов).

В случае, если Общество не будет иметь права на вычет или возмещение НДС и других налогов по указанным затратам, то такой НДС и налоги включаются в первоначальную стоимость финансовых вложений Общества.

Фактическими затратами на приобретение закладных признается сумма, уплаченная по договору продавцу закладных, состоящая из суммы основного долга (ссудной задолженности) по закладной, суммы процентов и пени по ипотечному кредиту в соответствии с договором купли-продажи закладных.

Стоимость финансовых вложений при их выбытии определяется по балансовой стоимости каждой единицы финансовых вложений.

Для целей настоящей учетной политики аннуитетным платежом является платеж, включающий в себя сумму денежных средств, направленную на погашение ссудной задолженности (основной суммы долга) по закладной и сумму процентов.

Суммы (аннуитетные платежи), поступающие в погашение долговых ценных бумаг (закладных), по условиям которых производится частичное погашение долга, в части погашения основной суммы долга по закладной и сумме начисленного процентного дохода, ранее уплаченного обществом продавцу ценной бумаги, отражаются в учете Ипотечного агента в составе прочих доходов.

Одновременно, первоначальная стоимость закладной подлежит уменьшению по мере частичного погашения для обеспечения сопоставимости стоимости финансового вложения с величиной экономических выгод, ожидаемых к получению от данного вложения. При этом сумма частичного погашения в части оплаченного долга подлежит включению в состав прочих расходов.

Указанный порядок учета закладных отражает экономическую суть проводимых операций. При получении аннуитетного платежа кредиторская задолженность не возникает, а уменьшается сумма требования по закладной. Таким образом, полученные аннуитетные платежи в части, относящейся к погашению задолженности по закладной, частично уменьшают сумму задолженности по закладной. При этом отражаются доходы и расходы, возникающие в результате частичного выбытия финансовых вложений.

Признание дохода по процентам, причитающимся по закладным, производится ежемесячно.

Эмиссия облигаций с ипотечным покрытием рассматривается как способ привлечения заемных средств путем выпуска и продажи облигаций (ст.816 ГК РФ) и включается в состав долгосрочных займов Общества. Выпущенные облигации с ипотечным покрытием отражаются в бухгалтерском учете по номинальной стоимости как

кредиторская задолженность с учетом причитающихся к оплате на конец отчетного периода процентов.

Поскольку эмиссия облигаций с ипотечным покрытием осуществляется в целях привлечения заемного капитала, то операции, связанные с их движением отражаются в бухгалтерском учете в соответствии с ПБУ 15/2008.

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

Существенной признается сумма, отношение которой к общему итогу соответствующих данных за отчетный год составляет не менее 5 процентов.

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

1) Резервы предстоящих расходов и платежей

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

2) Резерв под обесценение финансовых вложений

Общий объем портфеля закладных Общества составляет 652 штук по состоянию на 31 декабря 2015 года.

Согласно п. 37 ПБУ 19/02 «Учет финансовых вложений» (далее – «ПБУ 19/02»), если у организации имеются финансовые вложения, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, но демонстрируется устойчивое существенное снижение их стоимости, то должен быть создан резерв под обесценение финансовых вложений.

Устойчивое снижение стоимости финансовых вложений характеризуется одновременным наличием следующих условий:

- на отчетную дату и на предыдущую отчетную дату учетная стоимость существенно выше их расчетной стоимости;
- в течение отчетного года расчетная стоимость финансовых вложений существенно изменялась исключительно в направлении ее уменьшения;
- на отчетную дату отсутствуют свидетельства того, что в будущем возможно существенное повышение расчетной стоимости данных финансовых вложений.

При возникновении задержек в платежах по кредитам, Общество может использовать следующие возможности для возмещения задолженности:

- договориться с заемщиком о возобновлении платежей;
- реструктурировать задолженность;
- получить страховое возмещение (в случае наступления страхового случая);
- реализовать закладную третьим лицам;
- реализовать предмет залога в досудебном порядке;
- реализовать предмет залога через суд.



Таким образом, возникновение просрочек по кредитам не обязательно влечет за собой обесценение закладных, т.к. они по-прежнему обеспечены предметом залога и получение убытков от реализации предмета залога в случае существенных просрочек платежей крайне маловероятно.

В связи с этим Общество делает вывод, что не выполняется первое из трех условий устойчивого снижения стоимости финансовых вложений, предусмотренное п. 37 ПБУ 19/02. В связи с этим было принято решение не создавать резерв под обесценение финансовых вложений по состоянию на 31 декабря 2015 г.

3) Резерв по сомнительным долгам

Согласно п.70 Положения по ведению бухгалтерского учета и отчетности в Российской Федерации, утвержденного приказом Министерства Финансов Российской Федерации от 29 июля 1998 года №34Н, организация создает резервы сомнительных долгов в случае признания дебиторской задолженности сомнительной с отнесением сумм резервов на финансовые результаты организации.

Сомнительной считается дебиторская задолженность организации, которая не погашена или с высокой степенью вероятности не будет погашена в сроки, установленные договором, и не обеспечена залогом, поручительством, банковской гарантией. Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично. Сумма резерва по сомнительным долгам определяется по результатам проведенной на последнее число отчетного (налогового) периода инвентаризации дебиторской задолженности и исчисляется следующим образом:

1) по сомнительной задолженности со сроком возникновения свыше 90 календарных дней - в сумму создаваемого резерва включается полная сумма выявленной на основании инвентаризации задолженности;

2) по сомнительной задолженности со сроком возникновения от 45 до 90 календарных дней (включительно) - в сумму резерва включается 50 процентов от суммы выявленной на основании инвентаризации задолженности;

3) по сомнительной задолженности со сроком возникновения до 45 дней - не увеличивает сумму создаваемого резерва.

В результате анализа такой дебиторской задолженности выявлено не было, в связи с чем, Обществом было принято решение не создавать резерв по сомнительным долгам по состоянию на 31 декабря 2015 г.

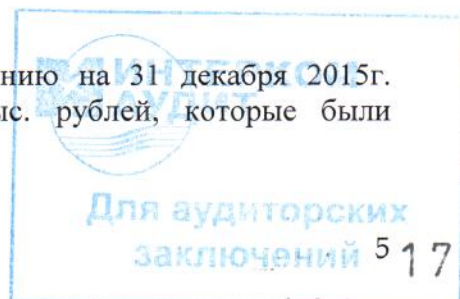
3. БУХГАЛТЕРСКАЯ ОТЧЕТНОСТЬ

Бухгалтерская отчетность Общества сформирована, исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, предусмотренных Федеральным Законом от 06.12.2011 г № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», ПБУ 4/99 «Бухгалтерская отчетность организации», Приказом Минфина России от 02.07.2010 N 66н и другими соответствующими нормативными актами.

Форма 1 «Бухгалтерский баланс» содержит следующие показатели:

Раздел I, Внеоборотные активы

3.1. По строке **1170 «Финансовые вложения»** по состоянию на 31 декабря 2015г. отражена стоимость закладных в размере 1 218 145 тыс. рублей, которые были приобретены у Банка «ЖилФинанс» (АО).



Раздел II, Оборотные активы

3.2. По строке **1230** «Дебиторская задолженность» по состоянию на 31 декабря 2015 г. отражена сумма в размере 67 206 тыс. руб., которая включает в себя:

(тыс. руб.)				
Наименование контрагента	Сумма на 31.12.2014 г.	Поступило	Выбыло	Сумма на 31.12.2015 г.
АО «АИЖК»	0	3 119	2 603	516
ЗАО «Интерфакс»	0	14	13	1
НКО ЗАО НРД	0	859	523	336
ООО «ТКС-Управление»	0	1 239	1 115	124
ООО «ТКС-Учет»	0	1 347	1 212	135
Расчеты по процентам	12 969	225 408	227 572	10 805
НКО ЗАО НРД (выплаты для расчетов с облигационерами)	0	347 906	292 617	55 289
Итого	12 969	579 892	525 655	67 206

3.3. По строке **1240** «Финансовые вложения» отражена сумма 51 211 тыс. руб., которая включает в себя плановые платежи по основному долгу заемщиков в 2015г. в размере 51 211 тыс. руб., что подтверждено официальным письмом сервисного агента.

Движение по финансовым вложениям в течение отчетного периода представлено следующим образом:

(тыс. руб.)			
Остаток финансовых вложений на 31.12.2014 г.	Поступило финансовых вложений за 2015г.	Выбыло финансовых вложений за 2015г.	Остаток финансовых вложений на 31.12.2015г.
1 756 318	0	486 962	1 269 356

В остаток суммы 1 269 356 тыс. руб. входят краткосрочные финансовые вложения, которые рассчитаны с учетом планируемых платежей на 2016 год на основании предоставленной информации Сервисного агента Банк ЖилФинанс (АО) в виде официального письма за период с января 2016 по декабрь 2016 года, данная сумма в размере 51 211 тыс. руб. отражена в краткосрочных финансовых вложениях по строке **1240** «Финансовые вложения».

3.4. По строке **1250** «Денежные средства и денежные эквиваленты» по состоянию на 31 декабря 2015г. отражена сумма 71 522 тыс. руб.:

- на расчетном счете (счет сбора платежей) № 40701810600000103287 в АО «БАНК ЖИЛФИНАНС» в размере 364 тыс. руб.
- на расчетном счете (расчетный счет) № 40701810900220122701 в АО «МСП Банк» в размере 35 260 тыс. руб.
- на расчетном счете (счет ипотечного покрытия) 40701810600220122700 в АО «МСП Банк» в размере 35 898 тыс. руб.

Раздел III, Капитал и резервы



3.5. По строке **1310** «Уставный капитал» отражен уставный капитал Общества, который составляет 10 000 (Десять тысяч) рублей 00 копеек. Уставный капитал Общества разделен на 100 (сто) обыкновенных именных бездокументарных акций номинальной стоимостью 100 (сто) рублей каждая. Фонду содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования «Платформа 2», принадлежит 99 (девяносто девять) обыкновенных акций, Фонду содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования Владелец II, принадлежит 1 (одна) обыкновенная акция.

Средневзвешенное количество обыкновенных именных бездокументарных акций составляет 100 (Сто).

3.6. По строке **1370** «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)» по состоянию на 31 декабря 2015 г. отражена нераспределенная прибыль Общества в размере 59 369 тыс. руб.

Раздел IV. Долгосрочные Обязательства

3.7. По строке **1410** «Заемные средства» по состоянию на 31 декабря 2015 г. отражена сумма 1 332 445 тыс. руб., которая включает сумму

- Основного долга по облигациям в размере 1 332 445 тыс. руб.;

Вид облигационного займа	Количество облигаций, шт.	Номинальная стоимость 1 облигации на 31.12.2015г.,руб	Общая стоимость облигаций, тыс. руб.	Срок погашения
Класс А	1 345 408	840,94	1 131 407	03.01.2038
Класс Б	201 038	1 000,00	201 038	03.01.2038

Раздел V. Краткосрочные Обязательства

3.8. По строке **1510** «Заемные средства» по состоянию на 31 декабря 2015г. отражена сумма в размере 8 032 тыс. руб., которая состоит из процентов по облигационным займам.

3.9. По строке **1520** «Кредиторская задолженность» по состоянию на 31 декабря 2015 года отражена сумма в размере 1 381 тыс. рублей, которая включает в себя:

(тыс. руб.)				
Наименование контрагента	Сумма на 31.12.2014 г	Поступило	Выбыло	Сумма на 31.12.2015 г
АО «АИЖК»	0	2 945	2 932	13
АО «ДК Регион»	44	795	770	69
ООО «ТКС-Управление»	0	1 602	1 598	4
АО «Банк ЖилФинанс»	1 799	18 020	18 524	1 295
ООО «ТКС-Учет»	2	1 675	1 677	0
Итого	1 845	25 037	25 501	1 381

3.10. По строке **1540** «Оценочные обязательства» по состоянию на 31 декабря 2015 г. отражена сумма в размере 6 847 тыс. руб., которая состоит из суммы процентов по облигациям, которые вероятно будут начислены за период 03.12.2015 г. – 31.12.2015 г. Ожидаемый срок исполнения 03 января 2016 г.

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

3.11. По строке **2320** «Проценты к получению» по состоянию на 31 декабря 2015г. отражена сумма доходов в размере 229 865 тыс. рублей, которая состоит из начисленного процентного дохода по закладным в размере 225 317 тыс. руб. и процентов начисленных банком в размере 4 548 тыс. руб.

3.12. По строке **2330** «Проценты к уплате» показана сумма расходов в размере (198 401) тыс. рублей, возникшая в результате начисления процентов по облигационным займам в размере (86 649) тыс. руб., займам и кредитам в размере (111 752) тыс. руб. за 2015 год.

3.13. По строке **2340** «Прочие доходы» отражены суммы доходов в размере 592 159 тыс. руб., которые были получены в результате полного погашения реализованных долговых ценных бумаг (закладных) в 2015 году в размере 246 147 тыс. руб., а также сумма прочих доходов в размере 346 012 тыс. руб., которая состоит из:

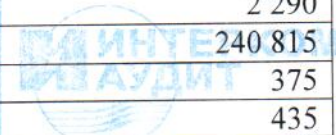
в том числе:	Сумма, тыс. рублей
Начисленные пени (неустойки) к уплате	2 846
Премия к номиналу облигаций	101 926
Страховая премия по договорам страхования	271
Курсовые разницы	154
Обратный выкуп	240 815

3.14. По строке **2350** «Прочие расходы» отражены суммы расходов в размере (541 187) тыс. рублей, которые состоят из расходов от выбытия закладных при их полном погашении (реализации) в 2015 году в размере (246 147) тыс. руб., из расходов на управление и бухгалтерское сопровождение в размере (2 803) тыс. рублей, из них:

в том числе:	Сумма, тыс. рублей
Расходы на услуги по бухгалтерскому сопровождению	1 429
Расходы на услуги по управлению	1 374

Из расходов на услуги по обслуживанию закладных в размере (15 272) тыс. рублей, которая представляет собой сумму расходов Общества на услуги Банка "ЖИЛ ФИНАНС" (АО) по обслуживанию портфеля закладных и из прочих расходов в размере (276 965) тыс. руб., которые состоят из следующих расходов:

Наименование вида расходов	Сумма, тыс. рублей
НДС услуги	4 567
Расходы на информационные услуги	11
Расходы на обслуживание в спец. депозитарии	796
Расходы на услуги банков	28
Расходы на услуги по изготовлению сертификата	4
Расходы на услуги по передаче отчетности	12
Расходы на услуги по ведению реестра	102
Расходы по возмещаемым расходам	7 056
Расходы на юридические услуги	2 290
Расходы по обратному выкупу	240 815
Расходы на проведение аудита пула	375
Расходы на оплату госпошлины	435
Расходы на оплату комиссии биржи	168



Курсовые разницы	42
Расходы на услуги по резервному обслуживанию залладных	77
Страховая премия по договорам страхования	5 433
Расходы на услуги андеррайтера	100
Расходы на услуги аудитора	343
Расходы на услуги биржи	396
Расходы на услуги по организации секьюритизации	4 500
Расходы на услуги поручительства	1 208
Расходы на услуги расчетного агента	836
Расходы на услуги хостинга	1
Расходы на услуги эмиссионного счета	523
Расходы будущих периодов	6 847

3.15. В строке **2300** «Прибыль (убыток) до налогообложения» по состоянию на 31 декабря 2015г. показана прибыль в сумме 82 436 тыс. рублей. В соответствии с Налоговым кодексом РФ (статья 251 пункт 1 подпункт 29) доходы в виде имущества, включая денежные средства и (или) имущественные права, которые получены Ипотечным агентом в связи с осуществлением его уставной деятельности, не облагаются налогом на прибыль. В результате сумма в строке **2400** «Чистая прибыль (убыток)» равна сумме отраженной в строке **2300**.

3.16. В строке **2421** «в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)» по состоянию на 31 декабря 2015г. в связи с тем, что получена прибыль, которая не облагается налогом, образуется условный расход и постоянный налоговый актив в сумме 16 487 тыс. руб.

3.17. В строке **2500** «Совокупный финансовый результат периода» по состоянию на 31 декабря 2015г. показана прибыль в сумме 82 436 тыс. руб.

4. ПБУ 18/02

Общество получило в 2015 г. прибыль по данным бухгалтерского учета в размере 82 436 тыс. руб., в налоговом учете прибыль равна нулю. В связи с этим возникает постоянный налоговый актив в размере 16 487 тыс. руб., условный расход в размере 16 487 тыс. руб.

5. ПОЯСНЕНИЯ К «ОТЧЕТУ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ»

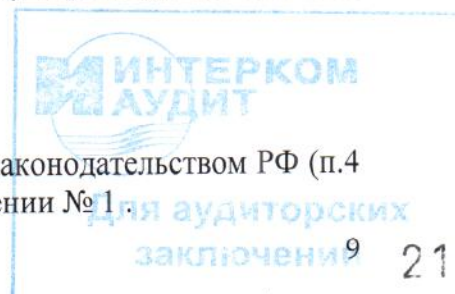
По строке **4119** «Прочие поступления» по состоянию на 31 декабря 2015г. в размере 271 тыс. руб. отражен возврат поступлений по договорам страхования.

По строке **4129** «Прочие платежи» по состоянию на 31 декабря 2015г. в размере 5 180 тыс. руб. отражена сумма оплаченного НДС в размере 4 745 тыс. руб. и сумма госпошлины в размере 435 тыс. руб.

По строке **4219** «Прочие поступления» по состоянию на 31 декабря 2015г. в размере 253 960 тыс. руб. отражены поступления по обратному выкупу в размере 251 115 тыс. руб. и пени и штрафы в размере 2 845 тыс. руб.

6. СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ

Связанными сторонами Общества являются в соответствии с законодательством РФ (п.4 ПБУ 11/2008). Перечень связанных сторон приведен в приложении №1.



На счетах Общества отражена следующая кредиторская задолженность связанных сторон:

Наименование контрагента	Сумма, тыс. рублей
ООО «ТКС-Управление»	4
Итого	4

Данная задолженность отражена по строке **1520** Бухгалтерского баланса «Кредиторская задолженность».

Дебиторской задолженности со связанными сторонами нет.

Общая сумма расходов на управление и бухгалтерское сопровождение, оказанных Обществу за 2015 год, составила 2 803 тыс. руб. Данные услуги отражены по строке **23502** «Расходы на управление и бухгалтерское сопровождение» Отчета о финансовых результатах.

Общество контролируется Фондом содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования «Платформа 2», которому принадлежит 99 % уставного капитала Общества и Фондом содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования Владелец II, которому принадлежит 1 % уставного капитала Общества.

В 2015 году Общество проводило операции со следующими связанными сторонами:

Название связанной стороны	Характер отношений (в соответствии с п. 6 ПБУ 11/2008)	Виды операций	Стоимость услуг за 2015 год (тыс. рублей)	Задолженность на 31.12.2015 г. (тыс. рублей)	Срок погашения задолженности на 31.12.2015 г. (мес.)	Резерв по сомнительным долгам на 31.12.2015 г.	Списанная дебиторская задолженность, по которой срок исковой давности истек
ООО «ТКС-Управление»	Оказывает значительное влияние	Услуги	1 374	кредиторская	1	-	-
ООО «ТКС-Учет»	Оказывает значительное влияние	Услуги	1 429	-	-	-	-

С остальными связанными сторонами операции в 2015 году Общество не осуществляло.

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

Согласно Справке о размере ипотечного покрытия на 31 декабря 2015г. размер ипотечного покрытия облигаций Общества составляет 3 034 319 114,67 рублей.

8. ИНФОРМАЦИЯ О ПОЛУЧЕННЫХ ГАРАНТИЯХ В ОБЕСПЕЧЕНИЕ ВЫПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ И ПЛАТЕЖЕЙ

В обеспечение обязательств заемщиков по возврату основного долга и уплате процентов по ипотечным кредитам (займам), удостоверенным принадлежащими обществу

ИНТЕРКОМ
АУДИТ

Для аудиторских
заключений 10 22

закладными, обществу переданы права залога на объекты недвижимого имущества. По состоянию на 31.12.2015 г. рыночная стоимость по результатам оценки независимыми оценщиками составляет 3 226 982 458 руб. Полученные обеспечения находятся за балансом общества и с момента постановки на учет не подлежат переоценке по правилам РСБУ.

Справедливая стоимость залога по состоянию на 31.12.2015 г. не изменилась.

9. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ.

События после отчетной даты отсутствуют.

10. ПОТЕНЦИАЛЬНЫЕ РИСКИ.

Политика Общества в области управления рисками предполагает постоянный мониторинг конъюнктуры и областей возникновения потенциальных рисков, а также выполнение комплекса превентивных мер (в том числе контрольных), направленных на предупреждение и минимизацию последствий негативного влияния рисков на деятельность Общества.

Кредитный риск по закладным, приобретаемым Обществом.

Данный риск связан с неспособностью или нежеланием заемщиков выполнять обязательства по закладным. Неисполнение обязательств (дефолт) по закладным может быть вызван как снижением доходов заемщиков, так и увеличением их расходов. При этом следует отметить, что снижение доходов заемщиков может быть вызвано как внутренними факторами (снижение заработной платы одного или нескольких из созаемщиков и др.), так и внешними факторами (общее ухудшение макроэкономической ситуации в стране, снижение темпов роста экономики, увеличение темпов инфляции и др.).

Подверженность Общества кредитному риску минимальна, так как путем заключения договоров страхования заемщики страхуют свою жизнь и здоровье от риска причинения вреда в результате несчастного случая и/или болезни (заболевания), а также предмет ипотеки от риска утраты и/или повреждения. Выгодоприобретателем по таким договорам выступает Общество. Страховая сумма на каждый период страхования по каждому договору превышает остаток основного долга по закладной не менее, чем на 10 (десять) процентов.

Финансовые и рыночные риски.

Общество не производит никаких видов продукции и не оказывает никаких услуг на внешнем или внутреннем рынках, соответственно, не несет рисков какого-либо изменения цен в связи с этим.

Все операции в ходе своей хозяйственной деятельности Общество осуществляет в национальной валюте. В связи с этим оно слабо подвержено рискам, связанным с изменением курса обмена иностранных валют.

Одним из основных видов деятельности Общества является выпуск облигаций, обеспеченных закладными.

Подпись:

Ф.И.О.: Качалина Т.В.

Должность: Генеральный директор ООО "ТКС-
Управление", Управляющей организации
Общества

[М.П.]

Дата: «09» марта 2016 г.

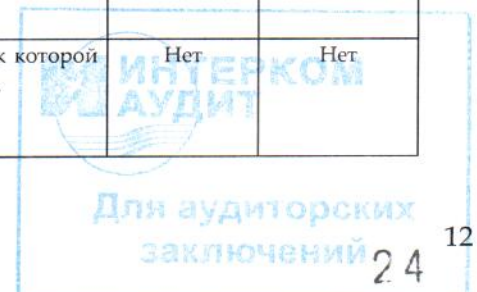
Подпись:



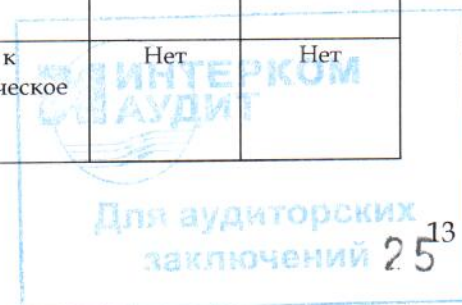
Список связанных сторон

Закрытое акционерное общество «Ипотечный Агент Пульсар-2»

N п/п	Полное фирменное наименование (наименование для некоммерческой организации) или фамилия, имя, отчество связанной стороны	Основание (основания), в силу которого сторона признается связанной	Доля участия связанной стороны в уставном капитале акционерног о общества, %	Доля принадлежа щих связанной стороне обыкновенны х акций акционерного общества, %
1	2	4	6	7
1.	Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования «Доступная ипотека 1»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	Нет
2.	Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования «Доступная ипотека 2»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	Нет
3.	Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования «Платформа 1»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	Нет
4.	Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования «Платформа 2»	Основание 1. Лицо имеет право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, приходящихся на голосующие акции данного юридического лица; Основание 2. Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	99%	99%
5.	ООО «Тревич Корпоративный Сервис- Управление»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	Нет
6.	ООО «Тревич Корпоративный Сервис- Учет»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	Нет
7.	Закрытое акционерное общество «Ипотечный агент БЖФ-1»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	Нет
8.	Компания с ограниченной ответственностью ТРЕВИЧ ИНВЕСТМЕНС ЛТД	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	Нет
9.	Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования Владелец I	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	Нет
10.	Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования Владелец II	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	1%	1%
11.	Акционерное общество "Ипотечный агент «ВТБ 2014"	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	Нет
12.	Качалина Татьяна Валентиновна	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	Нет



13.	Лебедева Надежда Леонидовна	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	Нет
14.	Николета Гарофита Ангонас	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	Нет
15.	Закрытое акционерное общество «Восточно – Сибирский ипотечный агент 2012»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	Нет
16.	Закрытое акционерное общество «Ипотечный агент ФОРА»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	Нет
17.	Закрытое акционерное общество «Первый Санкт-Петербургский ипотечный агент»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	Нет
18.	Штихтинг Союз 1 (Stichting Soyuz 1)	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	Нет
19.	Штихтинг Возрождение 3 Stichting Vozrozhdenie 3	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	Нет
20.	Штихтинг Возрождение 4 Stichting Vozrozhdenie 4	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	Нет
21.	Закрытое акционерное общество «Ипотечный агент АИЖК 2011-1»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	Нет
22.	Закрытое акционерное общество «Ипотечный агент Возрождение 3»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	Нет
23.	Закрытое акционерное общество «Мультиоригинаторный ипотечный агент 1»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	Нет
24.	Штихтинг ТатФонд 1 Stichting TatFond 1	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	Нет
25.	Закрытое акционерное общество «Ипотечный агент ИНТЕХ»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	Нет
26.	Закрытое акционерное общество «Ипотечный агент СОЮЗ-1»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	Нет
27.	Штихтинг АкБарс I (Stichting AkBars I)	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	Нет
28.	Штихтинг АкБарс II (Stichting AkBars II)	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	Нет



29.	Закрытое акционерное общество «Ипотечный агент ДВИЦ-1»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	Нет
30.	Закрытое акционерное общество «Ипотечный Агент Пульсар-1»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	Нет
31.	Закрытое акционерное общество «Ипотечный агент АкБарс»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	Нет
32.	Закрытое акционерное общество «Ипотечный агент ТФБ1»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	Нет
33.	Закрытое акционерное общество «Ипотечный агент Надежный дом-1»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	Нет
34.	Штихтинг АИЖК I (Stichting AIZHK I)	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	Нет
35.	Штихтинг АИЖК II (Stichting AIZHK II)	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	Нет
36.	Закрытое акционерное общество «Ипотечный агент АИЖК 2014-3»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	Нет
37.	Закрытое акционерное общество «Ипотечный агент ФОРА 2014»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	Нет
38.	Закрытое акционерное общество «Ипотечный агент АИЖК 2014-2»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	Нет
39.	Общество с ограниченной ответственностью «Тревеч -Учет»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	Нет
40.	Общество с ограниченной ответственностью «Тревеч - Управление»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	Нет
41.	Штихтинг Возрождение 5 Stichting Vozrozhdenie 5	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	Нет
42.	Штихтинг Возрождение 6 Stichting Vozrozhdenie 6	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	Нет
43.	Общество с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент СБ-2014»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	Нет
44.	Закрытое акционерное общество «Ипотечный агент ВТБ - БМ 2»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	Нет



45.	Общество с ограниченной ответственностью «РНКБ Финанс Ипотечный агент 1»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	Нет
46.	Общество с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент Возрождение 4»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	Нет
47.	Общество с ограниченной ответственностью «Мультиоригинаторный ипотечный агент 2»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	Нет
48.	Общество с ограниченной ответственностью «Ипотечный Агент Вега-1»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	Нет
49.	Общество с ограниченной ответственностью «Ипотечный Агент Вега-2»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	Нет
50.	Общество с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент Эклипс-1»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	Нет
51.	Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования «СПБ1»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	Нет
52.	Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования «СПБ2»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	Нет
53.	Закрытое акционерное общество «Ипотечный агент ВТБ 2013-2 »	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	Нет
54.	Тарасова Елена Владимировна	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	Нет
55.	Фонд содействия развитию системы ипотечного кредитования "Жилищная инициатива 24-1"	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	Нет
56.	Общество с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент КМ»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	Нет
57.	Общество с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент БСПБ»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	Нет
58.	Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования "ТФБ 1"	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	Нет
59.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированное финансовое общество Прочный залог»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	Нет
60.	Общество с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент Металлинвест-1»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	Нет

61.	Фонд содействия развитию рынка секьюритизации активов 1	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	Нет
62.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированное финансовое общество Пандора-1»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	Нет
63.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированное финансовое общество Пандора-2»	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	Нет