

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

о годовой бухгалтерской
(финансовой) отчетности
Закрытого акционерного
общества «Ипотечный агент
Абсолют 2»

за 2016 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 Абсолют 2», Генеральному директору
Управляющей компании ООО «ТМФ РУС»,
иным пользователям

Аудируемое лицо:

| | |
|--|---|
| Полное наименование: | Закрытое акционерное общество «Ипотечный агент Абсолют 2» |
| Сокращенное наименование: | ЗАО «ИА Абсолют 2» |
| Наименование на иностранном языке: | Closed Joint Stock Company «Mortgage agent Absolut 2» (CJSC «MA Absolut 2») |
| Место нахождения: | Российская Федерация, 125171, город Москва, Ленинградское шоссе, дом 16А, строение 1, этаж 8. |
| Государственный регистрационный номер (ОГРН): | 1137746700288 |

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: | Саморегулируемая организация аудиторов Ассоциация «Содружество» |
| Номер в реестре аудиторов и аудиторских организаций (ОРНЗ): | 11606072657 |

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Закрытого акционерного общества «Ипотечный агент Абсолют 2» за 2016 год, состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2016 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 2016 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Ответственность аудируемого лица за годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность

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

Ответственность аудитора

Наша ответственность заключается в выражении мнения о достоверности годовой бухгалтерской (финансовой) 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 (финансовая) отчетность не содержит существенных искажений.

Аудит включал проведение аудиторских процедур, направленных на получение аудиторских доказательств, подтверждающих числовые показатели в годовой бухгалтерской (финансовой) 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 (финансовой) 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 (финансовой) отчетности в целом.

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

Мнение

По нашему мнению, годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Закрытого акционерного общества «Ипотечный агент Абсолют 2» по состоянию на 31 декабря 2016 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2016 год в соответствии с российскими правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности.

Руководитель Департамента банковского
аудита и МСФО кредитных организаций
ООО «Интерком-Аудит БКР»

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



Коротких Е.В.

14.03.2017

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2016 г.

Организация **Закрытое акционерное общество "Ипотечный агент Абсолют 2"**

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности **Предоставление прочих финансовых услуг, кроме услуг по страхованию и пенсионному обеспечению, не включенных в другие группировки**

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

Единица измерения: в тыс. рублей

Местонахождение (адрес)

125171, Москва г, Ленинградское ш., дом № 16А, строение 1, этаж 8

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

| Коды | | |
|------------|----|------|
| 0710001 | | |
| 31 | 12 | 2016 |
| 11434150 | | |
| 7743896742 | | |
| 64.99 | | |
| 12267 | 23 | |
| 384 | | |

| Пояснения | Наименование показателя | Код | На 31 декабря 2016 г. | На 31 декабря 2015 г. | На 31 декабря 2014 г. |
|-----------|--|-------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| | АКТИВ | | | | |
| | I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ | | | | |
| | Нематериальные активы | 1110 | - | - | - |
| | Результаты исследований и разработок | 1120 | - | - | - |
| | Нематериальные поисковые активы | 1130 | - | - | - |
| | Материальные поисковые активы | 1140 | - | - | - |
| | Основные средства | 1150 | - | - | - |
| | Доходные вложения в материальные ценности | 1160 | - | - | - |
| 4.1 | Финансовые вложения | 1170 | 3 910 662 | 4 833 047 | 5 872 730 |
| | в том числе: | | | | |
| | Права (требования), в том числе удостоверенные закладными | 1170 | 3 910 662 | 4 833 047 | 5 872 730 |
| | Отложенные налоговые активы | 1180 | - | - | - |
| | Прочие внеоборотные активы | 1190 | - | - | - |
| | Итого по разделу I | 1100 | 3 910 662 | 4 833 047 | 5 872 730 |
| | II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ | | | | |
| | Запасы | 1210 | - | - | - |
| | Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям | 1220 | - | - | - |
| 4.2 | Дебиторская задолженность | 1230 | 30 355 | 28 551 | 30 327 |
| | в том числе: | | | | |
| | Расчеты с поставщиками и подрядчиками | 12301 | 204 | 72 | 74 |
| | Расчеты с разными дебиторами и кредиторами | 12302 | 30 151 | 28 479 | 30 253 |
| 4.3 | Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов) | 1240 | 334 574 | 373 279 | 405 574 |
| | в том числе: | | | | |
| | Права (требования), в том числе удостоверенные закладными | 12401 | 334 574 | 373 279 | 405 574 |
| 4.4 | Денежные средства и денежные эквиваленты | 1250 | 584 727 | 823 309 | 976 169 |
| | в том числе: | | | | |
| | Расчетные счета | 12501 | 584 727 | 823 309 | 976 169 |
| 4.5 | Прочие оборотные активы | 1260 | 41 | 47 | 53 |
| | в том числе: | | | | |
| | Прочие расходы будущих периодов | 12601 | 41 | 47 | 53 |
| | Итого по разделу II | 1200 | 949 697 | 1 225 186 | 1 412 123 |
| | БАЛАНС | 1600 | 4 860 359 | 6 058 233 | 7 284 853 |

Для аудиторских
заключений

5

| Пояснения | Наименование показателя | Код | На 31 декабря 2016 г. | На 31 декабря 2015 г. | На 31 декабря 2014 г. |
|-----------|--|-------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | ПАССИВ | | | | |
| | III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ | | | | |
| 4.6 | Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей) | 1310 | 10 | 10 | 10 |
| | в том числе: | | | | |
| | | | - | - | - |
| | Собственные акции, выкупленные у акционеров | 1320 | - | - | - |
| | Переоценка внеоборотных активов | 1340 | - | - | - |
| | Добавочный капитал (без переоценки) | 1350 | - | - | - |
| 4.7 | Резервный капитал | 1360 | 1 | 1 | 1 |
| 4.8 | Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) | 1370 | 618 152 | 554 694 | 292 727 |
| | Итого по разделу III | 1300 | 618 163 | 554 705 | 292 738 |
| | IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА | | | | |
| 4.9 | Заемные средства | 1410 | 3 872 877 | 5 082 369 | 6 517 459 |
| | в том числе: | | | | |
| | Долгосрочные кредиты | 14101 | 58 690 | 172 094 | 172 094 |
| | Долгосрочные займы | 14102 | 3 813 057 | 4 868 487 | 6 318 391 |
| | Проценты по долгосрочным кредитам | 14103 | 1 130 | 41 788 | 26 974 |
| | Отложенные налоговые обязательства | 1420 | - | - | - |
| | Оценочные обязательства | 1430 | - | - | - |
| | Прочие обязательства | 1450 | - | - | - |
| | Итого по разделу IV | 1400 | 3 872 877 | 5 082 369 | 6 517 459 |
| | V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА | | | | |
| 4.10 | Заемные средства | 1510 | 368 427 | 420 189 | 470 240 |
| | в том числе: | | | | |
| | Проценты по долгосрочным займам | 15101 | 33 853 | 46 910 | 64 666 |
| | Долгосрочные займы | 15102 | 334 574 | 373 279 | 405 574 |
| 4.11 | Кредиторская задолженность | 1520 | 892 | 970 | 4 416 |
| | в том числе: | | | | |
| | Расчеты с поставщиками и подрядчиками | 15201 | 892 | 970 | 4 416 |
| | Доходы будущих периодов | 1530 | - | - | - |
| | Оценочные обязательства | 1540 | - | - | - |
| | Прочие обязательства | 1550 | - | - | - |
| | Итого по разделу V | 1500 | 369 319 | 421 159 | 474 656 |
| | БАЛАНС | 1700 | 4 860 359 | 6 058 233 | 7 284 853 |

Руководитель - Генеральный директор ООО "ТМФ РУС" на
основании Договора передачи полномочий единоличного
исполнительного органа от 26.08.2013 г.

10 марта 2017 г.



Королев Андрей Юрьевич
(расшифровка подписи)



Для аудиторских
заключений 6

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2016 г.

Организация **Закрытое акционерное общество "Ипотечный агент Абсолют 2"**
Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности **Предоставление прочих финансовых услуг, кроме услуг по страхованию и пенсионному обеспечению, не включенных в другие группировки**

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

Единица измерения: в тыс. рублей

Дата (число, месяц, год)
Форма по ОКУД
по ОКПО
ИНН

по ОКВЭД

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

| | | |
|------------|----|------|
| Коды | | |
| 0710002 | | |
| 31 | 12 | 2016 |
| 11434150 | | |
| 7743896742 | | |
| 64.99 | | |
| 12267 | | 23 |
| 384 | | |

| Пояснения | Наименование показателя | Код | За Январь - Декабрь 2016 г. | За Январь - Декабрь 2015 г. |
|-----------|---|-------|-----------------------------|-----------------------------|
| | Выручка | 2110 | - | - |
| | Себестоимость продаж | 2120 | - | - |
| | Валовая прибыль (убыток) | 2100 | - | - |
| | Коммерческие расходы | 2210 | - | - |
| | Управленческие расходы | 2220 | - | - |
| | Прибыль (убыток) от продаж | 2200 | - | - |
| | Доходы от участия в других организациях | 2310 | - | - |
| 4.12 | Проценты к получению | 2320 | 628 161 | 755 238 |
| 4.13 | Проценты к уплате | 2330 | (543 650) | (471 062) |
| 4.14 | Прочие доходы | 2340 | 963 172 | 1 075 679 |
| | в том числе: | | | |
| | Доходы, связанные с погашением и реализацией прав (требований), в т.ч. удостоверенных залладными | 23401 | 962 201 | 1 074 663 |
| | Прочие доходы | 23402 | 971 | 1 016 |
| 4.15 | Прочие расходы | 2350 | (984 225) | (1 097 888) |
| | в том числе: | | | |
| | Расходы, связанные с погашением и реализацией прав (требований), в т.ч. удостоверенных залладными | 23501 | (962 201) | (1 074 663) |
| | Прочие расходы | 23502 | (22 024) | (23 225) |
| 4.16 | Прибыль (убыток) до налогообложения | 2300 | 63 458 | 261 967 |
| | Текущий налог на прибыль | 2410 | - | - |
| 4.17 | в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы) | 2421 | 12 692 | 52 393 |
| | Изменение отложенных налоговых обязательств | 2430 | - | - |
| | Изменение отложенных налоговых активов | 2450 | - | - |
| | Прочее | 2460 | - | - |
| 4.18 | Чистая прибыль (убыток) | 2400 | 63 458 | 261 967 |



| Пояснения | Наименование показателя | Код | За Январь - Декабрь 2016 г. | За Январь - Декабрь 2015 г. |
|-----------|---|------|--------------------------------|--------------------------------|
| | Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода | 2510 | - | - |
| | Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода | 2520 | - | - |
| 4.19 | Совокупный финансовый результат периода | 2500 | 63 458 | 261 967 |
| 4.20 | Справочно | | | |
| | Базовая прибыль (убыток) на акцию | 2900 | 6 | 26 |
| | Разводненная прибыль (убыток) на акцию | 2910 | - | - |

Руководитель - Генеральный директор ООО "ТМФ РУС" на
основании Договора передачи полномочий единоличного
исполнительного органа от 26.08.2013 г.

10 марта 2017 г.



(подпись)

Королев Андрей Юрьевич
(расшифровка подписи)



Отчет об изменениях капитала

за Январь - Декабрь 2016 г.

| Коды | | |
|------------|----|------|
| 0710003 | | |
| 31 | 12 | 2016 |
| 11434150 | | |
| 7743896742 | | |
| 64.99 | | |
| 12267 | 23 | |
| 384 | | |

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД

Организация Закрытое акционерное общество "Ипотечный агент Абсолют 2"

Идентификационный номер налогоплательщика

Предоставление прочих финансовых услуг, кроме услуг по

страхованию и пенсионному обеспечению, не включенных в

деятельности другие группировки

Организационно-правовая форма / форма собственности

Собственность иностранных

по ОКПОФ / ОКФС

по ОКЕИ

Закрытое акционерное общество / юридических лиц

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 2014 г. | 3100 | 10 | - | - | 1 | 292 727 | 292 738 |
| Увеличение капитала - всего: | 3210 | - | - | - | - | 261 967 | 261 967 |
| в том числе: | | | | | | | |
| чистая прибыль | 3211 | X | X | X | X | 261 967 | 261 967 |
| переоценка имущества | 3212 | X | X | - | X | - | - |
| доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала | 3213 | X | X | - | X | - | - |
| дополнительный выпуск акций | 3214 | - | - | - | X | X | - |
| увеличение номинальной стоимости | 3215 | - | - | - | X | - | X |
| реорганизация юридического лица | 3216 | - | - | - | - | - | - |
| Уменьшение капитала - всего: | 3217 | - | - | - | - | - | - |
| в том числе: | 3220 | - | - | - | - | - | - |
| убыток | 3221 | X | X | X | X | - | - |
| переоценка имущества | 3222 | X | X | - | X | - | - |
| расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала | 3223 | X | X | - | X | - | - |
| уменьшение номинальной стоимости акций | 3224 | - | - | - | X | - | - |
| уменьшение количества акций | 3225 | - | - | - | X | - | - |
| реорганизация юридического лица | 3226 | - | - | - | - | - | - |
| дивиденды | 3227 | X | X | X | X | - | - |

| Наименование показателя | Код | Уставный капитал | Собственные акции, выкупленные у акционеров | Добавочный капитал | Резервный капитал | Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) | Итого |
|---|------|------------------|---|--------------------|-------------------|--|---------|
| Изменение добавочного капитала | 3230 | X | X | - | - | - | X |
| Изменение резервного капитала | 3240 | X | X | X | - | - | X |
| | 3245 | - | - | - | - | - | - |
| Величина капитала на 31 декабря 2015 г. За 2016 г. | 3200 | 10 | - | - | 1 | 554 694 | 554 705 |
| Увеличение капитала - всего: | 3310 | - | - | - | - | 63 458 | 63 458 |
| в том числе: | | | | | | | |
| чистая прибыль | 3311 | X | X | X | X | 63 458 | 63 458 |
| 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 | 3315 | - | - | - | X | - | X |
| реорганизация юридического лица | 3316 | - | - | - | - | - | - |
| | 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 акций | 3324 | - | - | - | X | - | - |
| уменьшение количества акций | 3325 | - | - | - | X | - | - |
| реорганизация юридического лица | 3326 | - | - | - | - | - | - |
| дивиденды | 3327 | X | X | X | X | - | - |
| Изменение добавочного капитала | 3330 | X | X | - | - | - | X |
| Изменение резервного капитала | 3340 | X | X | X | - | - | X |
| | 3345 | - | - | - | - | - | - |
| Величина капитала на 31 декабря 2016 г. | 3300 | 10 | - | - | 1 | 618 152 | 618 163 |

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

| Наименование показателя | Код | На 31 декабря 2014 г. | Изменения капитала за 2015 г. | | На 31 декабря 2015 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 учетной политики | 3411 | - | - | - | - |
| исправлением ошибок | 3421 | - | - | - | - |
| после корректировок | 3501 | - | - | - | - |
| до корректировок | 3402 | - | - | - | - |
| корректировка в связи с: | | | | | |
| изменением учетной политики | 3412 | - | - | - | - |
| исправлением ошибок | 3422 | - | - | - | - |
| после корректировок | 3502 | - | - | - | - |

3. Чистые активы

| Наименование показателя | Код | На 31 декабря 2016 г. | На 31 декабря 2015 г. | На 31 декабря 2014 г. |
|-------------------------|------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Чистые активы | 3600 | 618 163 | 554 705 | 292 738 |

Руководитель - Генеральный директор ООО "ТМФ РУС" на основании
Договора передачи полномочий единоличного исполнительного органа от
26.08.2013 г.


(подпись)

Королев Андрей
Юрьевич
(расшифровка подписи)



10 марта 2017 г.



Отчет о движении денежных средств
за Январь - Декабрь 2016 г.

Организация Закрытое акционерное общество "Ипотечный агент Абсолют 2"
Идентификационный номер налогоплательщика _____

Вид экономической деятельности Предоставление прочих финансовых услуг, кроме услуг по страхованию и пенсионному обеспечению, не включенных в другие группировки
Организационно-правовая форма / форма собственности Собственность иностранных юридических лиц
Закрытое акционерное общество / юридических лиц
Единица измерения: в тыс. рублей

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

| | | |
|------------|----|------|
| Коды | | |
| 0710004 | | |
| 31 | 12 | 2016 |
| 11434150 | | |
| 7743896742 | | |
| 64.99 | | |
| 12267 | | 23 |
| 384 | | |

| Наименование показателя | Код | За Январь - Декабрь 2016 г. | За Январь - Декабрь 2015 г. |
|---|------|-----------------------------|-----------------------------|
| Денежные потоки от текущих операций | | | |
| Поступления - всего | 4110 | 50 202 | 54 453 |
| 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 | - | - |
| от поступления банковских процентов | 4114 | 50 202 | 54 453 |
| прочие поступления | 4119 | - | - |
| Платежи - всего | 4120 | (619 578) | (500 585) |
| в том числе: | | | |
| поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги | 4121 | (22 093) | (26 501) |
| в связи с оплатой труда работников | 4122 | - | - |
| процентов по долговым обязательствам | 4123 | (597 364) | (474 003) |
| налога на прибыль организаций | 4124 | - | - |
| расчеты по налогам и сборам | 4125 | (40) | (7) |
| прочие платежи | 4129 | (81) | (74) |
| Сальдо денежных потоков от текущих операций | 4100 | (569 376) | (446 132) |
| Денежные потоки от инвестиционных операций | | | |
| Поступления - всего | 4210 | 1 538 348 | 1 775 542 |
| в том числе: | | | |
| от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений) | 4211 | - | - |
| от продажи акций других организаций (долей участия) | 4212 | - | - |
| от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам) | 4213 | - | - |
| дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях | 4214 | - | - |
| от полного и частичного погашения и реализации прав (требований) | 4215 | 962 201 | 1 074 663 |
| проценты по правам (требованиям) | 4216 | 575 176 | 699 875 |
| прочие поступления | 4219 | 971 | 1 004 |
| Платежи - всего | 4220 | - | - |
| в том числе: | | | |
| в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов | 4221 | - | - |
| в связи с приобретением акций других организаций (долей участия) | 4222 | - | - |
| в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам | 4223 | - | - |
| процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива | 4224 | - | - |
| | 4225 | - | - |
| прочие платежи | 4229 | - | - |
| Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций | 4200 | 1 538 348 | 1 775 542 |



| Наименование показателя | Код | За Январь - Декабрь 2016 г. | За Январь - Декабрь 2015 г. |
|---|------|--------------------------------|--------------------------------|
| Денежные потоки от финансовых операций | | | |
| Поступления - всего | 4310 | - | - |
| в том числе: | | | |
| получение кредитов и займов | 4311 | - | - |
| денежных вкладов собственников (участников) | 4312 | - | - |
| от выпуска акций, увеличения долей участия | 4313 | - | - |
| от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др. | 4314 | - | - |
| | 4315 | - | - |
| прочие поступления | 4319 | - | - |
| Платежи - всего | 4320 | (1 207 540) | (1 482 199) |
| в том числе: | | | |
| собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников | 4321 | - | - |
| на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников | 4322 | - | - |
| в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов | 4323 | (1 207 540) | (1 482 199) |
| | 4324 | - | - |
| прочие платежи | 4329 | - | - |
| Сальдо денежных потоков от финансовых операций | 4300 | (1 207 540) | (1 482 199) |
| Сальдо денежных потоков за отчетный период | 4400 | (238 568) | (152 789) |
| Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода | 4450 | 823 309 | 976 169 |
| Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода | 4500 | 584 727 | 823 309 |
| Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю | 4490 | (14) | (71) |

Руководитель - Генеральный директор ООО "ТМФ РУС" на
основании Договора передачи полномочий единоличного
исполнительного органа от 26.08.2013 г.

10 марта 2017 г.



Королев Андрей Юрьевич
(расшифровка подписи)



ПОЯСНЕНИЯ

к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2016 г.

1. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ДЕЯТЕЛЬНОСТИ КОМПАНИИ

Закрытое акционерное общество «Ипотечный агент Абсолют 2» (в дальнейшем именуемое также как Общество или Ипотечный агент) зарегистрировано в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 46 г. Москвы 08.08.2013 г. (Основной государственный регистрационный номер – 1137746700288, код ОКПО 11434150). Обществу присвоен идентификационный номер налогоплательщика 7743896742 / 774301001. Юридический адрес Общества: Российская Федерация, 125171, г. Москва, Ленинградское шоссе, д. 16А, строение 1, этаж 8.

Общество является ипотечным агентом на основании Федерального Закона от 11.11.03 г. № 152-ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах» (далее - Федеральный Закон «Об ипотечных ценных бумагах»).

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

Высшим органом управления Общества является Общее собрание акционеров.

Согласно Протоколу № 1 Учредительного собрания ЗАО «ИА Абсолют 2» от 17.07.2013 г. единоличным исполнительным органом Общества является Управляющая организация в лице ООО «ТМФ РУС». С ООО «ТМФ РУС» заключен договор передачи полномочий единоличного исполнительного органа от 26.08.2013 г.

Согласно Протоколу №1 Учредительного собрания ЗАО «ИА Абсолют 2» от 17.07.2013 г. специализированной организацией, которой переданы функции по ведению бухгалтерского и налогового учета Общества является Бухгалтерская организация в лице ООО «РМА СЕРВИС». С ООО «РМА СЕРВИС» заключен договор об оказании услуг по ведению бухгалтерского и налогового учета от 26.08.2013 г.

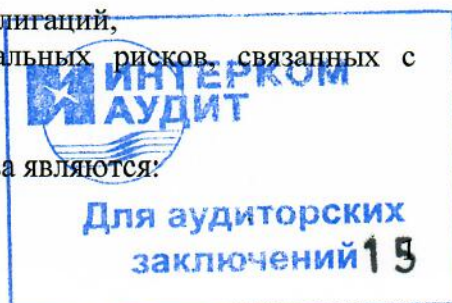
Контролирующим органом за финансово-хозяйственной деятельностью Общества является Ревизор. Согласно Протоколу № 07 годового общего собрания акционеров от 28.05.2015 г. и Протоколу № 09 годового общего собрания акционеров от 07.06.2016 г. Ревизором Общества является Букина Е.В.

Закрытое акционерное общество «Ипотечный агент Абсолют 2» не вправе заключать возмездные договоры с физическими лицами и осуществлять виды предпринимательской деятельности, не предусмотренные Федеральным Законом «Об ипотечных ценных бумагах».

Доходы в виде имущества, включая денежные средства, и (или) имущественные права, которые получены Ипотечным агентом, будут предназначены в основном для:

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

В соответствии с Уставом основными видами деятельности Общества являются:



- приобретение Портфеля прав (требований);
- выпуск облигаций с ипотечным покрытием;
- начисление процентов по правам (требованиям) в конце каждого отчетного периода в соответствии с отчетами Сервисного агента;
- получение денежных средств по правам (требованиям) в оплату основного долга и начисленных процентов, пеней, включая досрочное погашение задолженности по правам (требованиям);
- начисление процентов по выпущенным облигациям с ипотечным покрытием и их выплата владельцам или номинальным держателям облигаций;
- реализация предмета залога по правам (требованиям) в случае неплатежеспособности заемщика и (или) получение страхового возмещения при наступлении страхового случая по Договору страхования;
- досрочное погашение облигаций;
- вступление в договорные отношения со специализированными организациями в связи с формированием и обслуживанием ипотечного покрытия, выпуском облигаций и их обслуживанием, и другими операциями, связанными с осуществлением уставной деятельности;
- продажа оставшихся непогашенными прав (требований) после погашения всех облигаций;
- другие не запрещенные законодательством Российской Федерации виды деятельности, необходимые для осуществления Обществом эмиссии и исполнения обязательств по облигациям с ипотечным покрытием, а также обеспечения и осуществления деятельности Общества как ипотечного агента.

Все расчеты с контрагентами Общества производятся в безналичной форме.

2. УСТАВНЫЙ КАПИТАЛ

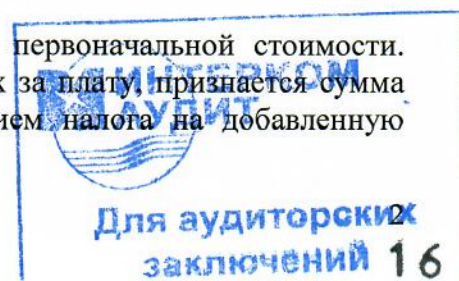
Закрытое акционерное общество «Ипотечный агент Абсолют 2» является компанией со 100% иностранными инвестициями. Уставный капитал Общества составляет 10 тыс. рублей и разделен на 10 000 обыкновенных именных бездокументарных акций с номинальной стоимостью 1 рубль каждая. 5 000 штук указанных акций принадлежат учредителю I Штихтинг Абсолют III, фонду, учрежденному в соответствии с законодательством королевства Нидерландов (регистрационный номер 58327525), 5 000 штук указанных акций принадлежат учредителю II Штихтинг Абсолют IV, фонду, учрежденному в соответствии с законодательством Королевства Нидерландов (регистрационный номер 58327711). По состоянию на 31.12.2016 г. все акции полностью оплачены в денежной форме.

3. КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ И ПРИМЕНЕНИЕ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ

В связи с тем, что уставная деятельность Общества не связана с производственным процессом и оказанием услуг, а также осуществлением торговой деятельности, доходы по финансовым вложениям в рамках уставной деятельности признаются в учете Общества прочими поступлениями с учетом требований п.4 Положения по бухгалтерскому учету «Доходы организации» ПБУ 9/99 (далее – ПБУ 9/99) и п.34 Положения по бухгалтерскому учету «Учет финансовых вложений» ПБУ 19/02 (далее – ПБУ 19/02).

Приобретаемые права (требования) включаются в состав долгосрочных или краткосрочных финансовых вложений в зависимости от срока погашения.

Финансовые вложения, принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью финансовых вложений, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат Общества на их приобретение (за исключением налога на добавленную стоимость (далее – «НДС»)) и других возмещаемых налогов).



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

Фактическими затратами на приобретение прав (требований) признается сумма, уплаченная по договору купли-продажи закладных.

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

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 «Прочие доходы и расходы» организован по каждому виду прочих доходов и расходов.

В связи с тем, что в ПБУ 19/02 отсутствует понятие частичного погашения финансовых вложений, то согласно п.7 ПБУ 1/2008 в случае, если по конкретному вопросу в нормативных правовых актах не установлены способы ведения бухгалтерского учета, то при формировании учетной политики осуществляется разработка организацией соответствующего способа, исходя из положений по бухгалтерскому учету, а также Международных стандартов финансовой отчетности (МСФО). Так, согласно МСФО 39, финансовые активы подлежат классификации в одну из следующих категорий: «оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период», «займы и дебиторская задолженность», «удерживаемые до срока погашения» или «имеющиеся в наличии для продажи». По данным активам при их частичном погашении сумма активов уменьшается на сумму частично погашенной задолженности.

Аннуитетным платежом является платеж, включающий в себя сумму денежных средств, направленную на погашение ссудной задолженности (основной суммы долга) по праву (требованию) и сумму процентов.

Суммы (аннуитетные платежи), поступающие в погашение прав (требований), по условиям которых производится частичное погашение долга, в части погашения основной суммы долга по праву (требованию) и сумме начисленного процентного дохода, ранее уплаченного обществом продавцу прав (требований), отражаются в учете Ипотечного агента в составе прочих доходов.

Одновременно, первоначальная стоимость права (требования) 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 прав (требований) отражает экономическую суть проводимых операций. При получении аннуитетного платежа кредиторская задолженность не возникает, а уменьшается сумма требования по кредитному договору. Таким образом, полученные аннуитетные платежи в части, относящейся к погашению задолженности по правам (требованиям), частично уменьшают сумму задолженности по правам (требованиям). При этом отражаются доходы и расходы, возникающие в результате частичного выбытия финансовых вложений.

Доход от выбытия прав (требований) признается при их частичном погашении, и сумма активов уменьшается на сумму частично погашенной задолженности.

Признание дохода по процентам, причитающимся по правам (требованиям), производится ежемесячно.

Обществом установлен следующий порядок расчета краткосрочных финансовых вложений и отражения их в Бухгалтерской отчетности. К краткосрочным финансовым вложениям относятся

ИНТЕРКОМ
АУДИТ

Для аудиторских
заключений

плановые платежи по основному долгу по правам (требованиям) исходя из графиков погашения по кредитным договорам на следующий за отчетным год. Данную информацию предоставляет Обществу Сервисный Агент по обслуживанию прав (требований).

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 или краткосрочных займов Общества, в зависимости от срока погашения.

Выпущенные облигации с ипотечным покрытием отражаются в бухгалтерском учете как кредиторская задолженность.

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

Обществом установлен следующий порядок расчета краткосрочных обязательств и отражения их в Бухгалтерской отчетности. В краткосрочных обязательствах отражается сумма по облигациям, подлежащая к погашению в следующем за отчетным годом. Данная сумма будет равна плановой сумме поступлений по правам (требованиям). Расчет произведен исходя из Эмиссионной документации Ипотечного Агента. В основу взяты Решения о выпуске облигаций, пункт «Порядок распределения поступлений по основному долгу» из которого следует, что если не брать в расчет дефолтные и досрочные погашения, то вся сумма поступлений по основному долгу по правам (требованиям) подлежит к выплате части номинала по облигациям.

В соответствии с п. 16 ПБУ 15/2008 начисленные проценты по облигациям отражаются Обществом в составе прочих расходов:

- по облигациям с плавающей процентной ставкой - в отчетных периодах, к которым относятся данные начисления;
- по облигациям с фиксированной ставкой - равномерно (ежемесячно) в течение срока действия договора займа.

Уплату процентов Общество производит ежеквартально в соответствии с условиями выпуска облигаций с ипотечным покрытием, в т. ч. в соответствии с решением о выпуске ценных бумаг.

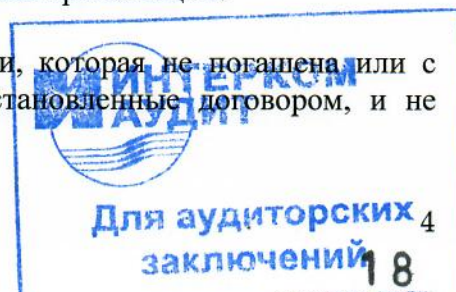
Обществом принято решение не создавать резервы предстоящих расходов и платежей в связи с тем, что перечень расходов Общества с течением времени не меняется, все расходы строго лимитированы в эмиссионных документах и учтены в расчетах по частичному досрочному погашению облигаций. В связи с этим, Обществом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

Обществом разработана Методика создания и использования резерва под обесценение финансовых вложений, по которым не определена текущая рыночная стоимость.

При наличии устойчивого снижения стоимости финансовых вложений, резерв создается исходя из конкретного права (требования). Сумма резерва определяется как разница между учетной стоимостью и расчетной стоимостью таких финансовых вложений.

Обществом разработана Методика создания и использования резерва по сомнительным долгам. Резерв по сомнительным долгам создается в случае признания дебиторской задолженности сомнительной с отнесением сумм резервов на финансовые результаты организации.

Сомнительной считается дебиторская задолженность организации, которая не погашена или с высокой степенью вероятности не будет погашена в сроки, установленные договором, и не обеспечена соответствующими гарантиями.



4. БУХГАЛТЕРСКАЯ ОТЧЕТНОСТЬ

Бухгалтерская отчетность Общества сформирована, исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, предусмотренных Федеральным Законом «О бухгалтерском учете» от 06.12.2011 г. № 402-ФЗ, Положением по бухгалтерскому учету «Бухгалтерская отчетность организации» ПБУ 4/99 (далее – ПБУ 4/99) и другими соответствующими нормативными актами.

Бухгалтерский баланс содержит следующие показатели:

Активы баланса

4.1 По строке **1170** «Финансовые вложения» по состоянию на 31.12.2016 г. отражена стоимость прав (требований) в размере 3 910 662 тыс. рублей (по состоянию на 31.12.2015 г. отражена стоимость прав (требований) в размере 4 833 047 тыс. рублей), которые были приобретены у АКБ «Абсолют Банк» (ПАО), срок погашения которых более 12 месяцев.

Финансовые вложения рассчитаны с учетом информации, предоставленной Сервисным агентом (АКБ «Абсолют Банк» (ПАО)) о планируемых платежах по погашению основного долга на 2017г.

Общество приводит информацию о движении финансовых вложений за 2016 г. и за 2015 г.

| Финансовые вложения на 31.12.2015 г, тыс. руб. | Поступило финансовых вложений за период, тыс. руб. | Выбыло финансовых вложений за период, тыс. руб. | Финансовые вложения на 31.12.2016 г, тыс. руб. |
|--|--|---|--|
| 5 206 326 | 0 | 961 090 | 4 245 236 |

| Финансовые вложения на 31.12.2014 г, тыс. руб. | Поступило финансовых вложений за период, тыс. руб. | Выбыло финансовых вложений за период, тыс. руб. | Финансовые вложения на 31.12.2015 г, тыс. руб. |
|--|--|---|--|
| 6 278 304 | 0 | 1 071 978 | 5 206 326 |

4.2 По строке **1230** «Дебиторская задолженность» по состоянию на 31.12.2016 г. отражена сумма 30 355 тыс. рублей (по состоянию на 31.12.2015 г. отражена сумма 28 551 тыс. рублей), в том числе:
- Авансы, выданные поставщикам:

| Наименование контрагента | Сумма, тыс. рублей на 31.12.2016 г. | Сумма, тыс. рублей на 31.12.2015 г. |
|--------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| ООО «ИНТЕРКОМ-АУДИТ БКР» | 130 | 0 |
| ЗАО «ИНТЕРФАКС» | 2 | 0 |
| ООО "Интернет решения" | 72 | 72 |
| Итого: | 204 | 72 |

- Задолженность по процентам по состоянию на 31.12.2016 г. в размере 30 151 тыс. рублей (по состоянию на 31.12.2015 г. отражена задолженность по процентам в размере 28 479 тыс. рублей). Данная сумма состоит из начисленных процентов к получению по правам (требованиям), которые были приобретены у АКБ «Абсолют Банк» (ПАО).

По результатам проведенной инвентаризации не выявлено просроченной задолженности.

4.3 По строке **1240** «Финансовые вложения» по состоянию на 31.12.2016 г. отражена стоимость прав (требований) в размере 334 574 тыс. рублей (по состоянию на 31.12.2015 г. отражена стоимость прав



(требований) размере 373 279 тыс. рублей), которые были приобретены у АКБ «Абсолют Банк» (ПАО), срок погашения которых менее 12 месяцев.

4.4 По строке **1250** «Денежные средства и денежные эквиваленты» по состоянию на 31.12.2016 г. отражена сумма остатка денежных средств на расчетных счетах в размере 584 727 тыс. рублей (по состоянию на 31.12.2015 г. отражена сумма остатка денежных средств на расчетных счетах в размере 823 309 тыс. рублей).

| Расчетные счета | Сумма, тыс. рублей на 31.12.2016 г. | Сумма, тыс. рублей на 31.12.2015 г. |
|--|-------------------------------------|-------------------------------------|
| ипотечный счет в Банк ВТБ (ПАО) | 203 102 | 399 922 |
| расчетный счет в Банк ВТБ (ПАО) | 373 313 | 420 676 |
| счет сбора платежей в АКБ «Абсолют Банк» (ПАО) | 8 312 | 2 711 |
| Итого: | 584 727 | 823 309 |

4.5 По строке **1260** «Прочие оборотные активы» по состоянию на 31.12.2016 г. отражена сумма остатка прочих расходов будущих периодов за обслуживание сайта в размере 41 тыс. рублей (по состоянию на 31.12.2015 г. отражена сумма остатка прочих расходов будущих периодов за обслуживание сайта в размере 47 тыс. рублей).

Пассивы баланса

4.6 По строке **1310** «Уставный капитал» по состоянию на 31.12.2015 г., 31.12.2016 г. отражен уставный капитал Общества в размере 10 тыс. рублей.

Изменения величины уставного капитала в течение 2016 г., 2015 г. не происходило. Количество акций за указанные периоды не изменялось. Средневзвешенное количество обыкновенных именных акций Общества 10 000 штук и равно количеству акций, поскольку не было движения.

4.7 По строке **1360** «Резервный капитал» по состоянию на 31.12.2016 г. и на 31.12.2015 г. отражена сумма резервного капитала, сформированного по решению собрания акционеров 02.06.2014 года, в размере 5 процентов от уставного капитала Общества, в размере 1 тыс. рублей.

4.8 По строке **1370** «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)» по состоянию на 31.12.2016 г. отражена нераспределенная прибыль Общества в размере 618 152 тыс. рублей (по состоянию на 31.12.2015 г. отражена нераспределенная прибыль Общества в размере 554 694 тыс. рублей).

4.9 По строке **1410** «Заемные средства» по состоянию на 31.12.2016 г. отражена сумма 3 872 877 тыс. рублей, которая включает в себя:

- задолженность по кредиту, предоставленного АКБ «Абсолют Банк» (ПАО) в размере 58 690 тыс. рублей.

За 2016 г. сумма погашения субординированного кредита б/н от 22.10.2013г. составила 113 404 тыс. рублей.

| Вид займа | № и Дата кредитного договора | Сумма кредита на 31.12.2016г., тыс. руб. | Процентная ставка, % | Срок погашения кредита |
|-----------|--|--|----------------------|------------------------|
| Кредит | субординированный кредит б/н от 22.10.2013г. | 58 690 | 15,0 | 12 августа 2041г. |

- долгосрочную часть основного долга по реализованным облигациям в сумме 3 813 057 тыс. рублей.



| Вид займа | Количество облигаций, шт. | Номинальная стоимость 1 облигации, руб. | Общая стоимость облигаций, тыс. руб. | Срок погашения облигаций |
|--------------------|---------------------------|---|--------------------------------------|--------------------------|
| Облигации класса А | 6 908 731 | 409,87 | 2 831 682 | 12 августа 2041г. |

Из Общей стоимости облигаций класса А (2 831 682 тыс. рублей) вычтена часть, подлежащая погашению в следующем 2017 году (334 574 тыс. рублей). Данная сумма отражена по строке 15 102 «Долгосрочные займы». Таким образом, долгосрочной частью облигаций класса А, к отражению в сумме по строке 14102 будет сумма 2 497 108 тыс. рублей. И, полностью сумма общей стоимости облигаций по классу Б (см. таблицу):

| Вид займа | Количество облигаций, шт. | Номинальная стоимость 1 облигации, руб. | Общая стоимость облигаций, тыс. руб. | Срок погашения облигаций |
|--------------------|---------------------------|---|--------------------------------------|--------------------------|
| Облигации класса Б | 1 315 949 | 1 000,00 | 1 315 949 | 12 августа 2041г. |

- сумму начисленных процентов по кредиту в размере 1 130 тыс. рублей.

По строке **1410** «Заемные средства» по состоянию на 31.12.2015 г. отражена сумма 5 082 369 тыс. рублей, которая включает в себя:

- задолженность по кредиту, предоставленного АКБ «Абсолют Банк» (ПАО) в размере 172 094 тыс. рублей.

| Вид займа | № и Дата кредитного договора | Сумма кредита на 31.12.2015г., тыс. руб. | Процентная ставка, % | Срок погашения кредита |
|-----------|--|--|----------------------|------------------------|
| Кредит | субординированный кредит б/н от 22.10.2013г. | 172 094 | 15,0 | 12 августа 2041г. |

- долгосрочную часть основного долга по реализованным облигациям в сумме 4 868 487 тыс. рублей.

| Вид займа | Количество облигаций, шт. | Номинальная стоимость 1 облигации, руб. | Общая стоимость облигаций, тыс. руб. | Срок погашения облигаций |
|--------------------|---------------------------|---|--------------------------------------|--------------------------|
| Облигации класса А | 6 908 731 | 568,24 | 3 925 817 | 12 августа 2041г. |

Из Общей стоимости облигаций класса А (3 925 817 тыс. рублей) вычтена часть, подлежащая погашению в следующем 2016 году (373 279 тыс. рублей). Данная сумма отражена по строке 15 102 «Долгосрочные займы». Таким образом, долгосрочной частью облигаций класса А, к отражению в сумме по строке 14102 будет сумма 3 552 538 тыс. рублей. И, полностью сумма общей стоимости облигаций по классу Б (см. таблицу):

| Вид займа | Количество облигаций, шт. | Номинальная стоимость 1 облигации, руб. | Общая стоимость облигаций, тыс. руб. | Срок погашения облигаций |
|--------------------|---------------------------|---|--------------------------------------|--------------------------|
| Облигации класса Б | 1 315 949 | 1 000,00 | 1 315 949 | 12 августа 2041г. |



- сумму начисленных процентов по кредиту в размере 41 788 тыс. рублей.

4.10 По строке **1510** «Заемные средства» по состоянию на 31.12.2016 г. отражена сумма в размере 368 427 тыс. рублей, в том числе:

- начисленные, но не выплаченные проценты по облигациям (купоны) к выплате, в сумме 33 853 тыс. рублей. Данный купонный доход будет выплачен в следующем отчетном периоде.

| Облигации | Ставка купона, % | Сумма купона, тыс. рублей | Дата следующей выплаты купонного дохода |
|-----------|------------------|---------------------------|---|
| Класса А | 8,90 | 33 853 | 12 февраля 2017г. |
| Класса Б | - | - | 12 февраля 2017г. |

- расчетная сумма части стоимости облигаций класса А, подлежащей погашению в следующем 2017 году 334 574 тыс. рублей (строка 15102).

По строке **1510** «Заемные средства» по состоянию на 31.12.2015 г. отражена сумма в размере 420 189 тыс. рублей, в том числе:

- начисленные, но не выплаченные проценты по облигациям (купоны) к выплате, в сумме 46 910 тыс. рублей. Данный купонный доход будет выплачен в следующем отчетном периоде.

| Облигации | Ставка купона, % | Сумма купона, тыс. рублей | Дата следующей выплаты купонного дохода |
|-----------|------------------|---------------------------|---|
| Класса А | 8,90 | 46 910 | 12 февраля 2016г. |
| Класса Б | - | - | 12 февраля 2016г. |

- расчетная сумма части стоимости облигаций класса А, подлежащей погашению в следующем 2016 году 373 279 тыс. рублей (строка 15102).

4.11 По строке **1520** «Кредиторская задолженность» по состоянию на 31.12.2016 г. отражена сумма 892 тыс. рублей (по состоянию на 31.12.2015 г. отражена сумма 970 тыс. рублей), состоящая из задолженности в отношении поставщиков услуг, в том числе:

| Наименование контрагента | Сумма, тыс. рублей на 31.12.2016 г. | Сумма, тыс. рублей на 31.12.2015 г. |
|---|-------------------------------------|-------------------------------------|
| АО «НЕЗАВИСИМАЯ РЕГИСТРАТОРСКАЯ КОМПАНИЯ» | 3 | 0 |
| ЗАО ВТБ Специализированный депозитарий | 269 | 330 |
| АО "КБ ДельтаКредит" | 200 | 244 |
| НКО ЗАО НРД | 4 | 3 |
| Банк ВТБ (ПАО) | 354 | 354 |
| ООО "ТМФ РУС" | 57 | 33 |
| ООО "РМА СЕРВИС" | 5 | 6 |
| Итого: | 892 | 970 |

Отчет о финансовых результатах содержит следующие показатели:

4.12 По строке **2320** «Проценты к получению» за период с 01 января 2016 г. по 31 декабря 2016 г. отражена сумма доходов 628 161 тыс. рублей (за период с 01 января 2015 г. по 31 декабря 2015 г. отражена сумма доходов 755 238 тыс. рублей), в том числе:



| Строка 2320 Отчета о финансовых результатах | Сумма, тыс. рублей, за период с 01 января 2016 г. по 31 декабря 2016 г. | Сумма, тыс. рублей, за период с 01 января 2015 г. по 31 декабря 2015 г. |
|--|---|---|
| Проценты, начисленные по правам (требованиям) | 577 959 | 700 785 |
| Процентный доход, начисленный на остаток денежных средств на расчетном счете | 50 202 | 54 453 |
| Итого: | 628 161 | 755 238 |

4.13 По строке 2330 «Проценты к уплате» за период с 01 января 2016 г. по 31 декабря 2016 г. отражена сумма расходов в размере 543 650 тыс. рублей. (за период с 01 января 2015 г. по 31 декабря 2015 г. отражена сумма расходов 471 062 тыс. рублей), в том числе:

| Строка 2330 Отчета о финансовых результатах | Сумма, тыс. рублей, за период с 01 января 2016 г. по 31 декабря 2016 г. | Сумма, тыс. рублей, за период с 01 января 2015 г. по 31 декабря 2015 г. |
|--|---|---|
| Проценты, начисленные за пользование долгосрочным кредитом | 16 007 | 25 814 |
| Проценты (купоны) по облигациям | 527 643 | 445 248 |
| Итого: | 543 650 | 471 062 |

4.14 По строке 2340 «Прочие доходы» за период с 01 января 2016 г. по 31 декабря 2016 г. отражена сумма доходов в размере 963 172 тыс. рублей. (за период с 01 января 2015 г. по 31 декабря 2015 г. отражена сумма доходов в размере 1 075 679 тыс. рублей), в том числе:

| Строка 2340 Отчета о финансовых результатах | Сумма, тыс. рублей, за период с 01 января 2016 г. по 31 декабря 2016 г. | Сумма, тыс. рублей, за период с 01 января 2015 г. по 31 декабря 2015 г. |
|--|---|---|
| Погашение прав (требований) | 934 265 | 1 008 228 |
| Реализация прав (требований) по обратному выкупу, в т. ч. проценты по правам (требованиям) | 27 936 | 66 435 |
| Пени, начисленные по правам (требованиям) | 971 | 1 004 |
| Курсовые разницы | 0 | 12 |
| Итого: | 963 172 | 1 075 679 |

4.15 По строке 2350 «Прочие расходы» за период с 01 января 2016 г. по 31 декабря 2016 г. отражена сумма расходов в размере 984 225 тыс. рублей. (за период с 01 января 2015 г. по 31 декабря 2015 г. отражена сумма расходов 1 097 888 тыс. рублей), в том числе:

| Строка 2350 Отчета о финансовых результатах | Сумма, тыс. рублей, за период с 01 января 2016 г. по 31 декабря 2016 г. | Сумма, тыс. рублей, за период с 01 января 2015 г. по 31 декабря 2015 г. |
|--|---|---|
| Погашение прав (требований) | 934 265 | 1 008 228 |
| Реализация прав (требований) по обратному выкупу, в т. ч. проценты по правам (требованиям) | 27 936 | 66 435 |
| Расходы на бухгалтерские услуги | 2 399 | 2 104 |
| Госпошлина | 40 | 7 |
| Аудиторские услуги | 340 | 460 |



| | | |
|---|----------------|------------------|
| Расходы на обслуживание домена | 1 | 1 |
| Отклонения курса продажи (покупки) иностранной валюты от официального курса | 14 | 83 |
| Услуги по выполнению функций счетной комиссии | 10 | 30 |
| Услуги по изготовлению электронных ключей | 14 | 4 |
| Услуги по обслуживанию сайта | 79 | 78 |
| Услуги по подготовке отчетности | 144 | 117 |
| Услуги по раскрытию информации в ленте новостей | 15 | 15 |
| Услуги по приему и хранения сертификата и учета ЦБ | 45 | 45 |
| Расходы на услуги банка | 81 | 74 |
| Расходы на управленческие услуги | 3 060 | 2 465 |
| Услуги расчетного агента | 1 416 | 1 416 |
| Услуги сервисного агента | 7 645 | 6 729 |
| Услуги резервного сервисного агента | 857 | 1 039 |
| Услуги по ведению реестра | 46 | 44 |
| Услуги фондовой биржи | 180 | 100 |
| Услуги рейтингового агентства | 2 077 | 4 155 |
| Услуги специализированного депозитария | 3 561 | 4 259 |
| Итого: | 984 225 | 1 097 888 |

4.16 По строке **2300** «Прибыль (убыток) до налогообложения» за период с 01 января 2016 г. по 31 декабря 2016 г. отражена прибыль в размере 63 458 тыс. рублей (за период с 01 января 2015 г. по 31 декабря 2015 г. отражена прибыль в размере 261 967 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.

4.18 В результате сумма в строке **2400** «Чистая прибыль (убыток)» равна сумме, отраженной в строке **2300**.

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

- Условный расход по налогу на прибыль за период с 01 января 2016 г. по 31 декабря 2016 г. составляет 12 692 тыс. рублей.

4.17 - Постоянные налоговые активы отражены по строке **2421** «Постоянные налоговые обязательства (активы)», и за период с 01 января 2016 г. по 31 декабря 2016 г., составляют 12 692 тыс. рублей.

- Условный расход по налогу на прибыль за период с 01 января 2015 г. по 31 декабря 2015 г. составляет 52 393 тыс. рублей.

- Постоянные налоговые активы отражены по строке **2421** «Постоянные налоговые обязательства (активы)», и за период с 01 января 2015 г. по 31 декабря 2015 г., составляют 52 393 тыс. рублей.

4.19 По строке **2500** «Совокупный финансовый результат периода» отражена прибыль за период с 01 января 2016 г. по 31 декабря 2016 г. в размере 63 458 тыс. рублей (за период с 01 января 2015 г. по 31 декабря 2015 г. отражена прибыль в размере 261 967 тыс. рублей).

ПРИБЫЛЬ (УБЫТОК) НА АКЦИЮ



Базовая прибыль за период с 01 января 2016 г. по 31 декабря 2016 г. составляет 63 458 тыс. рублей (Базовая прибыль за период с 01 января 2015 г. по 31 декабря 2015 г. составляет 261 967 тыс. рублей).

4.20 По строке 2900 Базовая прибыль на акцию за период с 01 января 2016 г. по 31 декабря 2016 г. составляет 6 тыс. рублей (базовая прибыль на акцию за период с 01 января 2015 г. по 31 декабря 2015 г. составляет 26 тыс. рублей).

Общество не имеет конвертируемых ценных бумаг или договоров купли-продажи обыкновенных акций по цене ниже их рыночной стоимости. В связи с этим показатель разведенной прибыли на акцию не приводится.

Корректировка показателей за предыдущий период в Отчете о движении денежных средств.

С целью уточнения информации о поступлении денежных потоков от инвестиционных операций, связанных с финансовыми вложениями, Общество в Отчете о движении денежных средств за 2016 г. произвело детализацию отдельных показателей путем введения новых строк: 4215 поступления «от полного и частичного погашения и реализации прав (требований)» и 4216 «проценты по правам (требованиям)».

Для соблюдения принципа сопоставимости показателей при подготовке бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2016 год показатель строки 4213 поступления «от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)» за 2015 год соответствует показателю строки 4215 поступления «от полного и частичного погашения и реализации прав (требований)» за 2016 год и показатель строки 4214 поступления «дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях» за 2015 год соответствует показателю строки 4216 «проценты по правам (требованиям)» за 2016 год.

5. СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ

Единоличным исполнительным органом Общества является Управляющая организация в лице ООО «ТМФ РУС». С ООО «ТМФ РУС» заключен договор передачи полномочий единоличного исполнительного органа от 26.08.2013 г.

Специализированной организацией, которой переданы функции по ведению бухгалтерского и налогового учета Общества является Бухгалтерская организация в лице ООО «РМА СЕРВИС». С ООО «РМА СЕРВИС» заключен договор об оказании услуг по ведению бухгалтерского и налогового учета от 26.08.2013 г.

Штихтинг Абсолют III является учредителем I Общества, которому принадлежит 50% уставного капитала. За период с 01 января 2016 г. по 31 декабря 2016 г. операции между Обществом и Штихтинг Абсолют III не осуществлялись.

Штихтинг Абсолют IV является учредителем II Общества, которому принадлежит 50% уставного капитала. За период с 01 января 2016 г. по 31 декабря 2016 г. операции между Обществом и Штихтинг Абсолют IV не осуществлялись.

Детальная информация об операциях со связанными сторонами за 2016 г. и 2015 г. приведена ниже:



| Название связанно й стороны | Характер отношен ий (в соответс твии с п. 6 ПБУ 11/2008) | Виды операц ий | Стоимос ть услуг за 2016 год (тыс. рублей) | Задолженность на 31.12.2016 г (тыс. рублей) | Срок погашения задолженн ости на 31.12.2016 г (мес.) | Резерв по сомните льным долгам на 31.12.20 16 г | Списанная дебиторская задолженнос ть, по которой срок исковой давности истек |
|--------------------------------------|--|----------------------|--|---|---|---|---|
| ООО «ТМФ РУС» | Оказыва ет значител ьное влияние | Услуги | 3 060 | 57 (Кредиторская) | 1 | Нет | Нет |
| ООО «РМА СЕРВИС » | Оказыва ет значител ьное влияние | Услуги | 2 399 | 5 (Кредиторская) | 1 | Нет | Нет |

| Название связанно й стороны | Характер отношен ий (в соответс твии с п. 6 ПБУ 11/2008) | Виды операц ий | Стоимос ть услуг за 2015 год (тыс. рублей) | Задолженность на 31.12.2015 г (тыс. рублей) | Срок погашения задолженн ости на 31.12.2015 г (мес.) | Резерв по сомните льным долгам на 31.12.20 15 г | Списанная дебиторская задолженнос ть, по которой срок исковой давности истек |
|--------------------------------------|--|----------------------|--|---|---|---|---|
| ООО «ТМФ РУС» | Оказыва ет значител ьное влияние | Услуги | 2 465 | 33 (Кредиторская) | 1 | Нет | Нет |
| ООО «РМА СЕРВИС » | Оказыва ет значител ьное влияние | Услуги | 2 104 | 6 (Кредиторская) | 1 | Нет | Нет |

Иных операций со связанными сторонами за 2016 г. и 2015 г. Общество не осуществляло.

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

Обеспечения, полученные при покупке прав (требований), подлежат учету за балансом. Запись по забалансовому счету, на сумму полученного обеспечения исполнения обязательств, производится в соответствии с актом приема-передачи закладных к договору купли-продажи закладных между Обществом и ипотечным банком.

По состоянию на 31.12.2016 г. полученные обеспечения составляют 11 231 494 тыс. рублей.



По состоянию на 31.12.2015 г. полученные обеспечения составляют 12 973 808 тыс. рублей. Полученные обеспечения не подлежат переоценке в соответствии с РСБУ. Оценка справедливой стоимости залога по состоянию на 31.12.2016 г. и на 31.12.2015 г. не менялась.

В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения должником обеспеченного залогом обязательства на заложенное имущество может быть обращено взыскание для удовлетворения требований Общества. Вырученные денежные средства будут включаться в состав ипотечного покрытия.

По состоянию на 31.12.2016 г. сумма дополнительного обеспечения в виде договоров поручительства составляет 66 357 тыс. рублей.

7. ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЕСПЕЧЕНИЯХ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ И ПЛАТЕЖАХ ВЫДАННЫХ

Согласно Справке о размере ипотечного покрытия по состоянию на 31.12.2016 г., размер ипотечного покрытия облигаций Общества составляет 7 590 252 тыс. рублей (по состоянию на 31.12.2015 г., размер ипотечного покрытия облигаций Общества составляет 10 089 774 тыс. рублей).

8. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

У Общества отсутствует информация о фактах хозяйственной деятельности, которые оказали или могли оказать существенное влияние на положение Общества и имевшее место в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности. У Общества отсутствует намерение прекратить деятельность или существенную часть деятельности организации.

9. ПОТЕНЦИАЛЬНЫЕ ФИНАНСОВЫЕ 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.

В случае возникновения одного или нескольких рисков, Общество предпримет все возможные меры по ограничению их негативного влияния. Параметры проводимых мероприятий будут зависеть от особенностей создавшейся ситуации в каждом конкретном случае. Общество не может гарантировать, что действия, направленные на преодоление возникших негативных изменений, приведут к существенному изменению ситуации, поскольку большинство рисков находится вне контроля Общества.

К рискам, которые могут повлиять на деятельность Общества и исполнение Обществом обязательств по Облигациям, связанным с возможным ухудшением экономической ситуации на российском рынке ипотечного кредитования, и являющимся наиболее значимыми, по мнению Общества, относятся кредитный риск по правам требования, удостоверенным залоговыми, входящим в состав ипотечного покрытия.

Данный риск связан с потенциальной неспособностью или нежеланием заемщиков выполнять свои



обязанности по правам (требованиям), входящим в состав ипотечного покрытия Облигаций. Неисполнение обязательств по правам (требованиям) может быть вызвано 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.). Так же стоит отметить, что обязательное требование о наличии страхования имущества (предмета ипотеки) снижает риски инвесторов и способствует обеспечению выплат по обязательствам даже в случае утраты предмета ипотеки, в том числе в связи с наступлением стихийных бедствий.

Денежные обязательства по облигациям Общества выражены и погашаются в рублях. Ипотечные кредиты и займы, требования по которым входят в состав ипотечного покрытия, выданы и погашаются в рублях. В связи с этим Общество не подвержено рискам, связанным с изменением курса обмена иностранных валют.

К иным рискам, связанным с деятельностью Общества, можно отнести риск изменения законодательства, регулирующего деятельность Общества. Принимая во внимание продолжающийся процесс внесения изменений в законодательство по рынку ипотечных ценных бумаг, и учитывая их характер, направленный на содействие развитию рынка ипотечных ценных бумаг в Российской Федерации, в настоящий момент Общество оценивает данные риски как незначительные. Тем не менее, Общество не исключает возможности внесения в действующее законодательство по рынку ценных бумаг, ипотечным ценным бумагам, ипотеке изменений, которые могут негативно отразиться на деятельности Общества.

Общество осуществляет свою деятельность на территории Российской Федерации, поэтому риски других стран непосредственно на деятельность Эмитента не влияют. При этом Общество подвержено рискам, связанным с политической, социальной и экономической нестабильностью в стране, возможными последствиями потенциальных конфликтов между федеральными и местными властями по различным спорным вопросам, включая налоговые сборы, местную автономию и сферы ответственности органов государственного регулирования.

Подпись:



Ф.И.О.:

А. Ю. Королев

Должность:

Руководитель - Генеральный директор ООО "ТМФ РУС" на основании Договора передачи полномочий единоличного исполнительного органа от 26.08.2013 г.



м.п.

Дата:

10 марта 2017 г.



Для аудиторских¹⁴
заключений 28



Всего прошнуровано,
пронумеровано и скреплено
печатно _____ листов
/ Е.В. Коротких