

ЕЖЕКВАРТАЛЬНЫЙ ОТЧЕТ

Акционерного общества «Ипотечный агент ВТБ – БМ 2»

Код эмитента:

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 8 | 1 | 5 | 6 | 3 | - | Н |
|---|---|---|---|---|---|---|

за 1 квартал 2017 г.

Адрес эмитента: 119435, Россия, Москва, Большой Саввинский переулок 10 стр. 2А

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

Уполномоченное лицо по доверенности №б/н от 18.08.2016 Общества с ограниченной ответственностью «Тревеч – Управление» - управляющей организации Акционерного общества «Ипотечный агент ВТБ – БМ 2», действующей на основании решения внеочередного общего собрания акционеров Акционерного общества «Ипотечный агент ВТБ – БМ 2» (Протокол № 08 от 17.10.2014) и договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа № б/н от 29.10.2014

Дата: «2» март 2017

Уполномоченное лицо по доверенности №б/н от 18.08.2016 Общества с ограниченной ответственностью «Тревеч – Учет», осуществляющего ведение бухгалтерского и налогового учета Акционерного общества «Ипотечный агент ВТБ – БМ 2», действующей на основании договора об оказании услуг по ведению бухгалтерского и налогового учета № б/н от 29.10.2014.

Дата: «2» март 2017

Н. Л. Лебедева
подпись

Н. Л. Лебедева
подпись

Контактное лицо: Качалина Татьяна Валентиновна, Генеральный директор

Телефон: (499) 286 20 31

Факс: (499) 286 20 36

Адрес электронной почты: kachalina@trewetch-group.ru

Адрес страницы в сети Интернет, на которой раскрывается информация, содержащаяся в настоящем ежеквартальном отчете: <http://www.e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=33984>; <http://www.vtb-bm-2.ru>

Оглавление

| | |
|--|----|
| Введение | 5 |
| I. Сведения о банковских счетах, об аудиторе (аудиторской организации), оценщике и о финансовом консультанте эмитента, а также о лицах, подписавших ежеквартальный отчет | 6 |
| 1.1. Сведения о банковских счетах эмитента | 6 |
| 1.2. Сведения об аудиторе (аудиторской организации) эмитента | 7 |
| 1.3. Сведения об оценщике эмитента | 7 |
| 1.4. Сведения о консультантах эмитента | 12 |
| 1.5. Сведения о лицах, подписавших ежеквартальный отчет | 12 |
| II. Основная информация о финансово-экономическом состоянии эмитента | 12 |
| 2.1. Показатели финансово-экономической деятельности эмитента | 13 |
| 2.2. Рыночная капитализация эмитента | 14 |
| 2.3. Обязательства эмитента | 14 |
| 2.3.1. Заемные средства и кредиторская задолженность | 15 |
| 2.3.2. Кредитная история эмитента | 18 |
| 2.3.3. Обязательства эмитента из, предоставленного им обеспечения | 26 |
| 2.3.4. Прочие обязательства эмитента | 26 |
| 2.4. Риски, связанные с приобретением размещаемых (размещенных) ценных бумаг | 26 |
| III. Подробная информация об эмитенте | 35 |
| 3.1. История создания и развитие эмитента | 35 |
| 3.1.1. Данные о фирменном наименовании (наименовании) эмитента | 35 |
| 3.1.2. Сведения о государственной регистрации эмитента | 36 |
| 3.1.3. Сведения о создании и развитии эмитента | 36 |
| 3.1.4. Контактная информация | 36 |
| 3.1.5. Идентификационный номер налогоплательщика | 36 |
| 3.1.6. Филиалы и представительства эмитента | 36 |
| 3.2. Основная хозяйственная деятельность эмитента | 36 |
| 3.2.1. Основные виды экономической деятельности эмитента | 36 |
| 3.2.2. Основная хозяйственная деятельность эмитента | 37 |
| 3.2.3. Материалы, товары (сырье) и поставщики эмитента | 37 |
| 3.2.4. Рынки сбыта продукции (работ, услуг) эмитента | 37 |
| 3.2.5. Сведения о наличии у эмитента разрешений (лицензий) или допусков к отдельным видам работ | 37 |
| 3.2.6. Сведения о деятельности отдельных категорий эмитентов эмиссионных ценных бумаг | 37 |
| 3.2.6.1-3.2.6.3. Эмитент не является акционерным инвестиционным фондом, страховой или кредитной организацией | 37 |
| 3.2.6.4. Для ипотечных агентов | 37 |
| 3.2.7. Дополнительные требования к эмитентам, основной деятельностью которых является добыча полезных ископаемых | 39 |
| 3.2.8. Дополнительные требования к эмитентам, основной деятельностью которых является оказание услуг связи | 39 |
| 3.3. Планы будущей деятельности эмитента | 39 |
| 3.4. Участие эмитента в банковских группах, банковских холдингах, холдингах и ассоциациях | 39 |
| 3.5. Подконтрольные эмитенту организации, имеющие для него существенное значение | 39 |
| 3.6. Состав, структура и стоимость основных средств эмитента, информация о планах по приобретению, замене, выбытию основных средств, а также обо всех фактах обременения основных средств эмитента | 39 |
| IV. Сведения о финансово-хозяйственной деятельности эмитента | 39 |
| 4.1. Результаты финансово-хозяйственной деятельности эмитента | 40 |
| 4.2. Ликвидность эмитента, достаточность капитала и оборотных средств | 41 |
| 4.3. Финансовые вложения эмитента | 42 |
| 4.4. Нематериальные активы эмитента | 44 |
| 4.5. Сведения о политике и расходах эмитента в области научно-технического развития, в отношении лицензий и патентов, новых разработок и исследований | 45 |
| 4.6. Анализ тенденций развития в сфере основной деятельности эмитента | 45 |
| 4.8. Конкуренты эмитента | 46 |

| | |
|--|-----|
| V. Подробные сведения о лицах, входящих в состав органов управления эмитента, органов эмитента по контролю за его финансово-хозяйственной деятельностью, и краткие сведения о сотрудниках (работниках) эмитента..... | 48 |
| 5.1. Сведения о структуре и компетенции органов управления эмитента | 49 |
| 5.2. Информация о лицах, входящих в состав органов управления эмитента..... | 51 |
| 5.3. Сведения о размере вознаграждения и/или компенсации расходов по каждому органу управления эмитента..... | 53 |
| 5.5. Информация о лицах, входящих в состав органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента..... | 56 |
| 5.6. Сведения о размере вознаграждения и/или компенсации расходов по органу контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента | 57 |
| 5.7. Данные о численности и обобщенные данные о составе сотрудников (работников) эмитента, а также об изменении численности сотрудников (работников) эмитента..... | 57 |
| 5.8. Сведения о любых обязательствах эмитента перед сотрудниками (работниками), касающихся возможности их участия в уставном капитале эмитента | 57 |
| VI. Сведения об участниках (акционерах) эмитента и о совершенных эмитентом сделках, в совершении которых имела заинтересованность..... | 57 |
| 6.1. Сведения об общем количестве акционеров (участников) эмитента..... | 57 |
| 6.2. Сведения об участниках (акционерах) эмитента, владеющих не менее чем пятью процентами его уставного капитала или не менее чем пятью процентами его обыкновенных акций, а также сведения о контролирующих таких участников (акционеров) лицах, а в случае отсутствия таких лиц – о таких участниках (акционерах), владеющих не менее чем 20 процентами уставного капитала или не менее чем 20 процентами их обыкновенных акций | 58 |
| 6.3. Сведения о доле участия государства или муниципального образования в уставном капитале эмитента, наличии специального права ('золотой акции') | 59 |
| 6.4. Сведения об ограничениях на участие в уставном капитале эмитента..... | 59 |
| 6.5. Сведения об изменениях в составе и размере участия акционеров (участников) эмитента, владеющих не менее чем пятью процентами его уставного капитала или не менее чем пятью процентами его обыкновенных акций | 59 |
| 6.6. Сведения о совершенных эмитентом сделках, в совершении которых имела заинтересованность | 59 |
| 6.7. Сведения о размере дебиторской задолженности | 59 |
| VII. Бухгалтерская (финансовая) отчетность эмитента и иная финансовая информация..... | 62 |
| 7.1. Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность эмитента | 62 |
| 7.2. Квартальная бухгалтерская (финансовая) отчетность эмитента | 93 |
| 7.3. Консолидированная финансовая отчетность эмитента..... | 95 |
| 7.4. Сведения об учетной политике эмитента | 96 |
| 7.5. Сведения об общей сумме экспорта, а также о доле, которую составляет экспорт в общем объеме продаж..... | 96 |
| 7.6. Сведения о существенных изменениях, произошедших в составе имущества эмитента после даты окончания последнего завершеного отчетного года..... | 96 |
| 7.7. Сведения об участии эмитента в судебных процессах в случае, если такое участие может существенно отразиться на финансово-хозяйственной деятельности эмитента | 96 |
| VIII. Дополнительные сведения об эмитенте и о размещенных им эмиссионных ценных бумагах | 96 |
| 8.1. Дополнительные сведения об эмитенте | 96 |
| 8.1.1. Сведения о размере, структуре уставного капитала эмитента | 96 |
| 8.1.2. Сведения об изменении размера уставного капитала эмитента..... | 97 |
| 8.1.3. Сведения о порядке созыва и проведения собрания (заседания) высшего органа управления эмитента..... | 97 |
| 8.1.4. Сведения о коммерческих организациях, в которых эмитент владеет не менее чем пятью процентами уставного капитала либо не менее чем пятью процентами обыкновенных акций | 97 |
| 8.1.5. Сведения о существенных сделках, совершенных эмитентом..... | 99 |
| 8.1.6. Сведения о кредитных рейтингах эмитента | 102 |
| 8.2. Сведения о каждой категории (типе) акций эмитента*..... | 102 |
| 8.3. Сведения о предыдущих выпусках эмиссионных ценных бумаг эмитента, за исключением акций эмитента..... | 102 |
| 8.3.1. Сведения о выпусках, все ценные бумаги которых погашены | 102 |
| 8.3.2. Сведения о выпусках, ценные бумаги которых не являются погашенными | 102 |
| 8.4. Сведения о лице (лицах), предоставившем (предоставивших) обеспечение по облигациям эмитента с | |

| | |
|---|-----|
| обеспечением, а также об условиях обеспечения исполнения обязательств по облигациям эмитента с обеспечением | 105 |
| 8.4.1. Дополнительные сведения об ипотечном покрытии по облигациям эмитента с ипотечным покрытием | 106 |
| 8.4.2. Дополнительные сведения о залоговом обеспечении денежными требованиями по облигациям эмитента с заложенным обеспечением денежными требованиями | 112 |
| 8.5. Сведения об организациях, осуществляющих учет прав на эмиссионные ценные бумаги эмитента | 112 |
| 8.6. Сведения о законодательных актах, регулирующих вопросы импорта и экспорта капитала, которые могут повлиять на выплату дивидендов, процентов и других платежей нерезидентам | 113 |
| 8.7. Сведения об объявленных (начисленных) и/или о выплаченных дивидендах по акциям эмитента, а также о доходах по облигациям эмитента | 113 |
| 8.7.1. Сведения об объявленных и выплаченных дивидендах по акциям эмитента | 114 |
| 8.7.2. Сведения о начисленных и выплаченных доходах по облигациям эмитента | 114 |
| 8.9. Иные сведения | 114 |
| 8.10. Сведения о представляемых ценных бумагах и эмитенте представляемых ценных бумаг, право собственности на которые удостоверяется российскими депозитарными расписками | 119 |
| Приложения | 115 |
| Приложение 1. Отчетность Эмитента, составленная в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО) по итогам 2015 года. | |
| Приложение 2. Аудиторское заключение по бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2015 год | |
| Приложение 2. Учетная политика Эмитента на 2016 год | |

Введение

Основания возникновения у эмитента обязанности осуществлять раскрытие информации в форме ежеквартального отчета

В отношении ценных бумаг эмитента осуществлена регистрация проспекта ценных бумаг

Настоящий ежеквартальный отчет содержит оценки и прогнозы уполномоченных органов управления эмитента касательно будущих событий и/или действий, перспектив развития отрасли экономики, в которой эмитент осуществляет основную деятельность, и результатов деятельности эмитента, в том числе планов эмитента, вероятности наступления определенных событий и совершения определенных действий. Инвесторы не должны полностью полагаться на оценки и прогнозы органов управления эмитента, так как фактические результаты деятельности эмитента в будущем могут отличаться от прогнозируемых результатов по многим причинам. Приобретение ценных бумаг эмитента связано с рисками, описанными в настоящем ежеквартальном отчете.

I. Сведения о банковских счетах, об аудиторе (аудиторской организации), оценщике и о финансовом консультанте эмитента, а также о лицах, подписавших ежеквартальный отчет

1.1. Сведения о банковских счетах эмитента

1.1.1. Полное фирменное наименование кредитной организации: Банк ВТБ 24 (публичное акционерное общество)

Сокращенное фирменное наименование кредитной организации: ВТБ 24 (ПАО)

Место нахождения кредитной организации: г. Москва, ул. Мясницкая, д. 35

ИНН кредитной организации: 7710353606

Номер счета: 40701810200000008816

Тип счета: расчетный счет

БИК: 044525716

Номер корреспондентского счета кредитной организации: 30101810100000000716 в ОПЕРУ Москва

1.1.2. Полное фирменное наименование кредитной организации: Банк ВТБ 24 (публичное акционерное общество)

Сокращенное фирменное наименование кредитной организации: ВТБ 24 (ПАО)

Место нахождения кредитной организации: г. Москва, ул. Мясницкая, д. 35

ИНН кредитной организации: 7710353606

Номер счета: 407018103000000018816

Тип счета: расчетный счет

БИК: 044525716

Номер корреспондентского счета кредитной организации: 30101810100000000716 в ОПЕРУ Москва

1.1.3. Полное фирменное наименование кредитной организации: Акционерный коммерческий банк «Банк Москвы» (открытое акционерное общество)

Сокращенное фирменное наименование кредитной организации: ОАО «Банк Москвы»

Место нахождения кредитной организации: Российская Федерация, 107996, г. Москва, ул. Рождественка, дом 8/15 строение 3

ИНН кредитной организации: 7702000406

Номер счета: 407018104007600000277

Тип счета: расчетный счет

БИК: 044525219

Номер корреспондентского счета кредитной организации: 30101 810 500 000 000 219 в ОПЕРУ Москва

1.1.4. Полное фирменное наименование кредитной организации: Банк ВТБ (публичное акционерное общество)

Сокращенное фирменное наименование кредитной организации: Банк ВТБ (ПАО)

Место нахождения кредитной организации: Российская Федерация, 190000, г. Санкт-Петербург, ул. Большая Морская, д. 29.

ИНН кредитной организации: 7702070139

Номер счета: 40701810100030000452

Тип счета: расчетный счет

БИК: 044525187

Номер корреспондентского счета кредитной организации: 30101810700000000187 в ОПЕРУ Москва

1.1.5. Полное фирменное наименование кредитной организации: Банк ВТБ (публичное акционерное общество)

Сокращенное фирменное наименование кредитной организации: Банк ВТБ (ПАО)

Место нахождения кредитной организации: Российская Федерация, 190000, г. Санкт-Петербург, ул. Большая Морская, д. 29.

ИНН кредитной организации: 7702070139

Номер счета: 40701810700030000470

Тип счета: расчетный счет

БИК: 044525187

Номер корреспондентского счета кредитной организации: 30101810700000000187 в ОПЕРУ Москва

1.2. Сведения об аудиторе (аудиторской организации) эмитента

1.2.1. Аудитор по РСБУ

Полное фирменное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Интерком-Аудит БКР».

Сокращенное фирменное наименование: ООО «Интерком-Аудит БКР».

ИНН: 7707575221

ОГРН: 1067746150251

Место нахождения аудиторской организации: 125040, Москва, 3-я улица Ямского поля, д. 2, корп. 13.

Номер телефона: + 7 (495) 937 34 51

Номер факса: +7 (495) 937 34 51

Адрес электронной почты: info@intercom-audit.ru

Полное наименование саморегулируемой организации аудиторов, членом которой является (являлся) аудитор эмитента: Саморегулируемая организация аудиторов «Аудиторская палата России» (Ассоциация).

Местонахождение саморегулируемой организации аудиторов, членом которой является (являлся) аудитор эмитента: город Москва.

Отчетный год (годы) из числа последних трех завершенных отчетных лет или иной отчетный период, за который (за которые) аудитором (аудиторской организацией) проводилась независимая проверка отчетности эмитента:

Аудитором проводилась независимая проверка годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Эмитента, подготовленной по состоянию на 31.12.2013 г., годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Эмитента, подготовленной по состоянию на 31.12.2014, а также годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Эмитента, подготовленной по состоянию на 31.12.2015 и 31.12.2016 г.

Вид бухгалтерской (финансовой) отчетности эмитента, в отношении которой аудитором (аудиторской организацией) проводилась независимая проверка:

годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность, подготовленная по состоянию на 31.12.2013,

годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность, подготовленная по состоянию на 31.12.2014,

годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность, подготовленная по состоянию на 31.12.2015.

годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность, подготовленная по состоянию на 31.12.2016.

Аудитор Эмитента на проверку годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности, подготовленной по состоянию на 31.12.2016, утвержден единственным акционером Эмитента 22 июня 2016 года (Решение акционера от «22» июня 2016 г. № 06/01/2015/МА VTB-BM2).

В случае если аудитором (аудиторской организацией) проводилась независимая проверка вступительной бухгалтерской (финансовой) отчетности эмитента или квартальной бухгалтерской (финансовой) отчетности эмитента, дополнительно указывается на это обстоятельство, а также приводится период (периоды) из числа последних трех завершаемых отчетных лет и текущего года, отчетность эмитента за который (которые) проверялась аудитором (аудиторской организацией):

Не применимо.

Факторы, которые могут оказать влияние на независимость аудитора (аудиторской организации) от эмитента, в том числе информация о наличии существенных интересов, связывающих аудитора (лиц, занимающих должности в органах управления и органах контроля за финансово-хозяйственной деятельностью аудиторской организации) с эмитентом (лицами, занимающими должности в органах управления и органах контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента):

Факторов, которые могут оказать влияние на независимость Аудитора от Эмитента, а также существенных интересов, связывающих Аудитора (лиц, занимающих должности в органах управления и органах контроля за финансово-хозяйственной деятельностью Аудитора) с Эмитентом (должностными лицами, занимающими должности в органах управления и органах контроля за финансово-хозяйственной деятельностью, Эмитента), нет.

наличие долей участия аудитора (лиц, занимающих должности в органах управления и органах контроля за финансово-хозяйственной деятельностью аудиторской организации) в уставном капитале эмитента: указанные доли отсутствуют;

предоставление эмитентом заемных средств аудитору (лицам, занимающим должности в органах управления и органах контроля за финансово-хозяйственной деятельностью аудиторской организации): заемные средства не предоставлялись;

наличие тесных деловых взаимоотношений (участие в продвижении продукции (услуг) эмитента, участие в совместной предпринимательской деятельности и т.д.), а также родственных связей: указанные тесные деловые взаимоотношения, а также родственные связи отсутствуют;

сведения о лицах, занимающих должности в органах управления и (или) органах контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента, которые одновременно занимают должности в органах управления и (или) органах контроля за финансово-хозяйственной деятельностью аудиторской организации: указанные должностные лица отсутствуют.

Информация о мерах, предпринятых эмитентом и аудитором (аудиторской организацией) для снижения влияния указанных факторов:

Данные меры не принимаются, поскольку факторы, которые могут оказать влияние на независимость аудиторской организации от Эмитента, отсутствуют.

Эмитент тщательно рассматривает кандидатуру аудитора на предмет его независимости от Эмитента.

Аудитор является полностью независимым от органов управления Эмитента в соответствии с требованиями статьи 8 Закона об аудиторской деятельности.

Размер вознаграждения аудитора не ставился в зависимость от результатов проведенных проверок.

Порядок выбора аудитора (аудиторской организации) эмитента:

Выбор аудитора осуществлялся по следующим критериям:

– спектр предлагаемых услуг;

- наличие деловой репутации;
- ценовая политика.

Наличие процедуры тендера, связанного с выбором аудитора (аудиторской организации), и его основные условия:

процедура тендера отсутствует.

Процедура выдвижения кандидатуры аудитора (аудиторской организации) для утверждения общим собранием акционеров, в том числе орган управления, принимающий соответствующее решение:

Согласно ст. 55 Закона об акционерных обществах, акционер, обладающий не менее чем 10 (десятью) процентами голосующих акций Эмитента, имеет право требовать созыва внеочередного общего собрания акционеров, повестка дня которого может, в частности, включать вопрос об избрании аудитора. При этом по смыслу указанной статьи закона, такой акционер вправе предложить кандидатуру аудитора для избрания.

В соответствии с п.12.4. Устава Эмитента Аудитор Общества утверждается общим собранием акционеров Общества.

Устав Эмитента не предусматривает специальных процедур избрания аудитора.

Информация о работах, проводимых аудитором (аудиторской организацией) в рамках специальных аудиторских заданий:

Работы по специальным аудиторским заданиям Аудитором не проводились.

Порядок определения размера вознаграждения аудитора (аудиторской организации):

Размер вознаграждения Аудитора определяется в соответствии с заключенным между Эмитентом и Аудитором договором, исходя из финансового предложения Аудитора.

Фактический размер вознаграждения, выплаченного эмитентом аудитору (аудиторской организации) по итогам последнего завершенного отчетного года, за который аудитором проводилась независимая проверка годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности эмитента:

В соответствии с договором, заключенным между ООО «Интерком-Аудит БКР» и Эмитентом, фактический размер вознаграждения, выплаченного аудитору по итогам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Эмитента, подготовленной по состоянию на 31.12.2014, составляет 364 006,00 рублей.

В соответствии с договором, заключенным между ООО «Интерком-Аудит БКР» и Эмитентом, фактический размер вознаграждения, выплаченного аудитору по итогам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Эмитента, подготовленной по состоянию на 31.12.2015, составляет 364 006,00 рублей.

Размер вознаграждения аудитора за проверку годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Эмитента, подготовленной по состоянию на 31.12.2016, определен единственным акционером Эмитента 22.06.2016 и составляет 364 006,00 рублей.

Информация о наличии отсроченных и просроченных платежей за оказанные аудитором (аудиторской организацией) услуги:

Отсроченные платежи за оказанные аудиторские услуги отсутствуют.

Просроченные платежи за оказанные аудиторские услуги отсутствуют.

1.2.2. Аудитор по МСФО

Полное фирменное наименование: *Акционерное общество Аудиторская компания «ДЕЛОВОЙ ПРОФИЛЬ»*

Сокращенное фирменное наименование: *АО АК «ДЕЛОВОЙ ПРОФИЛЬ»*

ИНН: 7735073914

ОГРН: 1027700253129

Место нахождения: **117342, г. Москва, ул. Бутлерова, д. 17Б**

Номер телефона: **+7 (495) 740-16-01**

Номер факса: **+ 7 (495) 740-16-01**

Адрес электронной почты: **info@delprof.ru**

Полное наименование саморегулируемой организации аудиторов, членом которой является аудитор (аудиторская организация) эмитента: **Саморегулируемая организация аудиторов Ассоциация «Содружество» (СРО ААС).**

Место нахождения саморегулируемой организации аудиторов, членом которой является аудитор (аудиторская организация) эмитента: **119192, г. Москва, Мичуринский пр-т, дом 21, корпус 4.**

Отчетный год (годы) из числа последних пяти завершенных отчетных лет и текущего года, за который (за которые) аудитором (аудиторской организацией) проводилась (будет проводиться) независимая проверка отчетности эмитента: **2015, 2016**

Вид отчетности эмитента, в отношении которой аудитором (аудиторской организацией) проводилась (будет проводиться) независимая проверка бухгалтерской (финансовой) отчетности, подготовленной по стандартам РСБУ: **не применимо**

Вид отчетности эмитента, в отношении которой аудитором (аудиторской организацией) проводилась (будет проводиться) независимая проверка бухгалтерской (финансовой) отчетности, подготовленной по стандартам МСФО: **финансовая отчетность по состоянию на 31.12.2015, 31.12.2016 г., составленная в соответствии с МСФО**

Промежуточная бухгалтерская (финансовая) отчетность и (или) промежуточная консолидированная финансовая отчетность эмитента, в отношении которой аудитором (аудиторской организацией) проводилась (будет проводиться) независимая проверка из числа последних пяти завершенных отчетных лет и текущего года: **не применимо**

Факторы, которые могут оказать влияние на независимость аудитора (аудиторской организации) от Эмитента, в том числе информация о наличии существенных интересов, связывающие аудитора (лиц, занимающих должности в органах управления и органах контроля за финансово-хозяйственной деятельностью аудиторской организации) с эмитентом (лицами, занимающими должности в органах управления и органах контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента):

Факторов, которые могут оказать влияние на независимость аудитора (аудиторской организации) от Эмитента, а также существенных интересов, связывающих аудитора (лиц, занимающих должности в органах управления и органах контроля за финансово-хозяйственной деятельностью аудиторской организации) с Эмитентом (лицами, занимающими должности в органах управления и органах контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента), нет, в том числе:

наличие долей участия аудитора (лиц, занимающих должности в органах управления и органах контроля за финансово-хозяйственной деятельностью аудиторской организации) в уставном капитале эмитента: **указанные доли отсутствуют;**

предоставление эмитентом заемных средств аудитору (лицам, занимающим должности в органах управления и органах контроля за финансово-хозяйственной деятельностью аудиторской организации) эмитентом: **заемные средства не предоставлялись;**

наличие тесных деловых взаимоотношений (участие в продвижении продукции (услуг) эмитента, участие в совместной предпринимательской деятельности и т.д.), а также родственных связей: **указанные тесные деловые взаимоотношения, а также родственные связи отсутствуют;**

сведения о лицах, занимающих должности в органах управления и (или) органах контроля за финансово – хозяйственной деятельностью эмитента, которые одновременно занимают должности в органах управления и (или) органах контроля за финансово – хозяйственной деятельностью аудиторской организации: **указанные лица отсутствуют.**

Меры, предпринятые эмитентом и аудитором (аудиторской организацией) для снижения влияния указанных факторов: **не принимаются, поскольку указанные факторы отсутствуют. Основной мерой, предпринятой Эмитентом и аудитором (аудиторской организацией) для**

снижения зависимости друг от друга, является процесс тщательного рассмотрения кандидатуры аудитора (аудиторской организации) на предмет его независимости от Эмитента. Аудитор (аудиторская организация) является полностью независимым от органов управления Эмитента в соответствии с требованиями статьи 8 Федерального закона от 30.12.2008 N 307-ФЗ "Об аудиторской деятельности", размер вознаграждения аудитора (аудиторской организации) не ставится в зависимость от результатов проведенных проверок.

Порядок выбора аудитора (аудиторской организации) эмитента:

Выбор аудитора (аудиторской организации) осуществлялся по следующим критериям:

- спектр предлагаемых услуг;
- наличие деловой репутации;
- ценовая политика.

В соответствии с решением акционера, владеющего всеми голосующими акциями акционерного общества Эмитента Акционерное общество Аудиторская компания «ДЕЛОВОЙ ПРОФИЛЬ» было утверждено в качестве аудитора (аудиторской организации) Эмитента (Решение № 01/01/2016/МА VTB-BM2 от 18.03.2016г.) для проведения аудиторской проверки финансовой отчетности Эмитента, подготовленной по состоянию на 31.12.2015 г., в соответствии с МСФО.

В соответствии с решением акционера, владеющего всеми голосующими акциями акционерного общества Эмитента Акционерное общество Аудиторская компания «ДЕЛОВОЙ ПРОФИЛЬ» было утверждено в качестве аудитора (аудиторской организации) Эмитента (Решение № 06/01/2015/МА VTB-BM2 от 22.06.2016г.) для проведения аудиторской проверки финансовой отчетности Эмитента, подготовленной по состоянию на 31.12.2016 г., в соответствии с МСФО.

Наличие процедуры тендера, связанного с выбором аудитора (аудиторской организации), и его основные условия:

Решение акционера Эмитента об утверждении в качестве аудитора (аудиторской организации) Акционерное общество Аудиторская компания «ДЕЛОВОЙ ПРОФИЛЬ» было принято без использования процедуры тендера.

Решение об утверждении в качестве аудитора (аудиторской организации) для проведения аудиторской проверки финансовой отчетности Эмитента, подготовленной по состоянию на 31.12.2016 г., в соответствии с МСФО на годовом общем собрании акционеров Эмитента принято без использования процедуры тендера.

Процедура выдвижения кандидатуры аудитора (аудиторской организации) для утверждения общим собранием акционеров (участников), в том числе орган управления, принимающий соответствующее решение:

Согласно ст. 55 Федерального закона от 26.12.1995 № 208-ФЗ «Об акционерных обществах» (далее – «Закон об акционерных обществах»), акционер, обладающий не менее чем 10 (десятью) процентами голосующих акций Эмитента, имеет право требовать созыва внеочередного общего собрания акционеров, повестка дня которого может, в частности, включать вопрос об избрании аудитора. При этом по смыслу указанной статьи закона, такой акционер вправе предложить кандидатуру аудитора для избрания.

В соответствии с п. 8.1.8. Устава Эмитента аудитор утверждается общим собранием акционеров Общества.

Устав Эмитента не предусматривает специальных процедур избрания аудитора.

Информация о работах, проводимых аудитором (аудиторской организацией) в рамках специальных аудиторских заданий.

Работы по специальным аудиторским заданиям не проводились.

Порядок определения размера вознаграждения аудитора (аудиторской организации), указывается фактический размер вознаграждения, выплаченного эмитентом аудитору (аудиторской

организации) по итогам последнего завершеного отчетного года, за который аудитором (аудиторской организацией) проводилась независимая проверка годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности и (или) годовой консолидированной финансовой отчетности эмитента, приводится информация о наличии отсроченных и просроченных платежей за оказанные аудитором услуги:

Размер вознаграждения аудитора (аудиторской организации) будет определяться в соответствии с заключенным между Эмитентом и аудитором (аудиторской организацией) договором, исходя из финансового предложения аудитора (аудиторской организации).

Размер вознаграждения, подлежащего выплате аудитору по итогам проверки финансовой отчетности Эмитента, подготовленной в соответствии с МСФО по состоянию на 31.12.2015 г., составляет 190 000 (Сто девяносто тысяч) рублей 00 копеек. Вознаграждение аудитору выплачено полностью в сроки, определенные договором на оказание услуг по проведению аудита.

Размер вознаграждения, подлежащего выплате аудитору по итогам проверки финансовой отчетности Эмитента, подготовленной в соответствии с МСФО по состоянию на 31.12.2016 г., составляет 190 000 (Сто девяносто тысяч) рублей 00 копеек. Вознаграждение аудитору подлежит оплате в сроки, определенные договором на оказание услуг по проведению аудита.

Отсроченные и просроченные платежи за оказанные аудитором (аудиторской организацией) услуги отсутствуют.

1.3. Сведения об оценщике эмитента

Оценщик для целей:

определения рыночной стоимости размещаемых ценных бумаг;

определения рыночной стоимости имущества, которым могут оплачиваться размещаемые ценные бумаги;

определения рыночной стоимости имущества, являющегося предметом залога по облигациям Эмитента с залоговым обеспечением;

определения рыночной стоимости имущества, являющегося предметом крупных сделок, иных сделок, на совершение которых в соответствии с уставом эмитента распространяется порядок одобрения крупных сделок, а также сделок, в совершении которых имеется заинтересованность;

оказания иных услуг по оценке, связанных с осуществлением эмиссии ценных бумаг, информация о которых указывается в Проспекте ценных бумаг;

Эмитентом не привлекался.

Эмитент не является акционерным инвестиционным фондом.

1.4. Сведения о консультантах эмитента

Финансовые консультанты в течение 12 месяцев до даты окончания отчетного квартала Эмитентом не привлекались.

1.5. Сведения о лицах, подписавших ежеквартальный отчет

Сведения о лице, осуществляющем полномочия единоличного исполнительного органа ипотечного агента:

Полномочия единоличного исполнительного органа Эмитента передано управляющей организации на основании решения собрания акционеров Общества (Протокол № 08 от 17.10.2014) и в соответствии с договором о передаче полномочий единоличного исполнительного органа № б/н от 29.10.2014

Полное фирменное наименование управляющей организации: Общество с ограниченной ответственностью «Тревеч - Управление».

Сокращенное фирменное наименование специализированной организации: ООО «Тревеч - Управление».

Место нахождения специализированной организации: Российская Федерация, 119435, город Москва, Большой Саввинский переулок, дом 10, строение 2А

ИНН: 7704874061

ОГРН: 5147746079388

Номер телефона: +7-499-286-20-31;

Номер факса: +7-499-286-20-36

Адрес страницы в сети Интернет, используемой данным юридическим лицом для раскрытия информации: неприменимо. ООО «Тревеч - Управление» не осуществляет раскрытие информации.

ООО «Тревеч - Управление» не является профессиональным участником рынка ценных бумаг.

Представителем Управляющей организации, подписавшим настоящий Ежеквартальный отчет, является:

Лебедева Надежда Леонидовна, 1981 года рождения. Основным местом работы Лебедевой Надежды Леонидовны является ООО «ТКС - Учет» в качестве Старшего юриста.

Сведения о лице, осуществляющем ведение бухгалтерского и налогового учета Эмитента:

Ведение бухгалтерского учета Эмитента передано специализированной организации на основании решения собрания акционеров Общества (Протокол № 08 от 17.10.2014) и в соответствии с договором об оказании услуг по ведению бухгалтерского и налогового учета № б/н от 29.10.2014

Полное фирменное наименование специализированной организации: Общество с ограниченной ответственностью «Тревеч - Учет».

Сокращенное фирменное наименование специализированной организации: ООО «Тревеч - Учет».

Место нахождения специализированной организации: Российская Федерация, 119435, город Москва, Большой Саввинский переулок, дом 10, строение 2А

ИНН: 7704873364

ОГРН: 5147746022408

Номер телефона: +7-499-286-20-31;

Номер факса: +7-499-286-20-36

Адрес страницы в сети Интернет, используемой данным юридическим лицом для раскрытия информации: неприменимо. ООО «Тревеч - Учет» не осуществляет раскрытие информации.

ООО «Тревеч - Учет» не является профессиональным участником рынка ценных бумаг.

Представителем Управляющей организации, подписавшим настоящий Ежеквартальный отчет, является:

Лебедева Надежда Леонидовна, 1981 года рождения. Основным местом работы Лебедевой Надежды Леонидовны является ООО «ТКС - Учет» в качестве Старшего юриста.

II. Основная информация о финансово-экономическом состоянии эмитента

2.1. Показатели финансово-экономической деятельности эмитента

Динамика показателей, характеризующих финансово-экономическую деятельность эмитента за последний заверченный отчетный год и за отчетный период, состоящий из трех месяцев текущего года, а также за аналогичные периоды предшествующего года.

Стандарт (правила), в соответствии с которыми составлена бухгалтерская (финансовая) отчетность, на основании которой рассчитаны показатели: **РСБУ**

Единица измерения для расчета показателя производительности труда: *тыс. руб./чел.*

| Наименование показателя | 2015 | 2016. | 2016, 3 мес. | 2017, 3 мес. |
|---|---------------|---------------|---------------|--------------|
| Производительность труда | - | - | - | - |
| Отношение размера задолженности к собственному капиталу | 220,24 | 152,56 | 210,43 | 125,86 |
| Отношение размера долгосрочной задолженности к сумме долгосрочной задолженности и собственного капитала | 1,00 | 0,99 | 1,00 | 0,99 |
| Степень покрытия долгов текущими доходами (прибылью) | - | - | - | |
| Уровень просроченной задолженности, % | - | - | - | |

Все показатели рассчитаны на основе рекомендуемых методик расчетов: *Да*

Анализ финансово-экономической деятельности эмитента на основе экономического анализа динамики приведенных показателей:

В соответствии с п.3.1. Устава исключительным предметом деятельности Эмитента является приобретение требований по кредитам (займам), обеспеченным ипотекой и (или) зкладных. Основной хозяйственной деятельностью Эмитента является финансовое посредничество, а также эмиссионная деятельность.

Производительность труда: расчет показателя не осуществляется в связи с тем, что Эмитент (ипотечный агент), как специализированная коммерческая организация, не имеет штат сотрудников (в соответствии с Федеральным законом от 11.11.2003 г. № 152-ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах»).

Степень покрытия долгов текущими доходами (прибылью): показатель не рассчитывается, поскольку деятельность Эмитента не предполагает наличие выручки, себестоимости продаж, коммерческих расходов, управленческих расходов и амортизационных отчислений, в связи с тем, что уставная деятельность не связана с производственным процессом и оказанием услуг, а также осуществлением торговой деятельности.

Уровень просроченной задолженности: показатель не рассчитывается, поскольку Эмитент не имел просроченной задолженности.

Отношение размера задолженности к собственному капиталу:

По итогам 1 квартала 2017 года значение показателя значительно уменьшилось по сравнению с итогами 1 квартала 2016 года. Уменьшение показателя произошло в связи с тем, что в 1 квартале 2017 года произошло значительное уменьшение долгосрочных обязательств Эмитента.

По итогам 2016 года значение показателя существенно уменьшилось по сравнению с итогами 2015 года. Уменьшение показателя произошло в связи с тем, что в 2016 году произошло значительное уменьшение долгосрочных обязательств Эмитента.

Отношение размера долгосрочной задолженности к сумме долгосрочной задолженности и собственного капитала:

По итогам 1 квартала 2017 года значение уменьшилось по сравнению с итогами 1 квартала 2016 года. Уменьшение показателя произошло в связи с увеличением собственного капитала.

По итогам 2016 года значение показателя уменьшилось по сравнению с итогами 2015 года. Уменьшение показателя произошло в связи с увеличением собственного капитала.

2.2. Рыночная капитализация эмитента

Не указывается эмитентами, обыкновенные именные акции которых не допущены к обращению организатором торговли

2.3. Обязательства эмитента

2.3.1. Заемные средства и кредиторская задолженность

За 2016 г.

Структура заемных средств

Единица измерения: *тыс. руб.*

| Наименование показателя | Значение показателя |
|--|---------------------|
| Долгосрочные заемные средства | 13 528 757 |
| в том числе: | |
| кредиты | 8 130 024 |
| займы, за исключением облигационных | 0 |
| облигационные займы | 5 398 733 |
| Краткосрочные заемные средства | 191 918 |
| в том числе: | |
| кредиты | 152 488 |
| займы, за исключением облигационных | 0 |
| облигационные займы | 39 430 |
| Общий размер просроченной задолженности по заемным средствам | 0 |
| в том числе: | |
| по кредитам | 0 |
| по займам, за исключением облигационных | 0 |
| по облигационным займам | 0 |

Структура кредиторской задолженности

Единица измерения: *тыс. руб.*

| Наименование показателя | Значение показателя |
|---|---------------------|
| Общий размер кредиторской задолженности | 280 |
| из нее просроченная | 0 |
| в том числе | |
| перед бюджетом и государственными внебюджетными фондами | 0 |
| из нее просроченная | 0 |
| перед поставщиками и подрядчиками | 280 |
| из нее просроченная | 0 |
| перед персоналом организации | 0 |
| из нее просроченная | 0 |
| прочая | 0 |
| из нее просроченная | 0 |

При наличии просроченной кредиторской задолженности, в том числе по заемным средствам, указываются причины неисполнения и последствия, которые наступили или могут наступить в будущем для эмитента вследствие неисполнения соответствующих обязательств, в том числе санкции, налагаемые на эмитента, и срок (предполагаемый срок) погашения просроченной кредиторской задолженности или просроченной задолженности по заемным средствам.

Просроченная кредиторская задолженность отсутствует.

Кредиторы, на долю которых приходится не менее 10 процентов от общей суммы кредиторской задолженности или не менее 10 процентов от общего размера заемных (долгосрочных и краткосрочных) средств:

Полное фирменное наименование: Закрытое акционерное общество ВТБ Специализированный

депозитарий

Сокращенное фирменное наименование: **ЗАО ВТБ Специализированный депозитарий**

Место нахождения: **101000, г. Москва, ул. Мясницкая, дом 35**

ИНН: **7705110090**

ОГРН: **1027739157522**

Сумма кредиторской задолженности: **236 092,66 руб.**

Размер и условия просроченной кредиторской задолженности (процентная ставка, штрафные санкции, пени): **просроченная кредиторская задолженность отсутствует.**

Закрытое акционерное общество **ВТБ Специализированный депозитарий** не является аффилированным лицом эмитента.

Полное фирменное наименование: **Акционерное общество "НЕЗАВИСИМАЯ РЕГИСТРАТОРСКАЯ КОМПАНИЯ"**

Сокращенное фирменное наименование: **АО "Независимая регистраторская компания"**

Место нахождения: **107076, г. Москва, ул. Стромынка, д. 18 корп. 5Б пом. IX**

ИНН: **7705038503**

ОГРН: **1027739063087** Сумма задолженности: **29 000 руб.**

Размер и условия просроченной кредиторской задолженности (процентная ставка, штрафные санкции, пени): **просроченная кредиторская задолженность отсутствует.**

АО "Независимая регистраторская компания" не является аффилированным лицом эмитента.

Полное фирменное наименование: **Банка ВТБ (публичное акционерное общество)**

Сокращенное фирменное наименование: **Банк ВТБ (ПАО)**

Место нахождения: **Российская Федерация, 190000, г. Санкт-Петербург, ул. Большая Морская, д. 29**

ИНН: **7702070139**

ОГРН: **1027739609391** Сумма задолженности: **8 130 023 825 руб.**

Размер и условия просроченной кредиторской задолженности (процентная ставка, штрафные санкции, пени): **просроченная кредиторская задолженность отсутствует.**

АО "Независимая регистраторская компания" не является аффилированным лицом эмитента.

Не менее 10 процентов от общего размера заемных (долгосрочных и краткосрочных) средств приходится на владельцев облигаций класса «А», класса «Б» и составляет: **5 438 163 тыс. руб.**

Учет прав по облигациям осуществляет депозитарий. Информация о депозитарии приводится в 8.5 настоящего Ежеквартального отчета.

За 3 мес. 2017 г.

Структура заемных средств

Единица измерения: **тыс. руб.**

| Наименование показателя | Значение показателя |
|--|---------------------|
| Долгосрочные заемные средства | 12 850 317 |
| в том числе: | |
| кредиты | 7 733 178 |
| займы, за исключением облигационных | 0 |
| облигационные займы | 5 117 139 |
| Краткосрочные заемные средства | 183 293 |
| в том числе: | |
| кредиты | 145 991 |
| займы, за исключением облигационных | 0 |
| облигационные займы | 37 302 |
| Общий размер просроченной задолженности по заемным средствам | 0 |
| в том числе: | |

| | |
|---|---|
| по кредитам | 0 |
| по займам, за исключением облигационных | 0 |
| по облигационным займам | 0 |

Структура кредиторской задолженности

Единица измерения: **тыс. руб.**

| Наименование показателя | Значение показателя |
|---|---------------------|
| Общий размер кредиторской задолженности | 259 |
| из нее просроченная | 0 |
| в том числе | |
| перед бюджетом и государственными внебюджетными фондами | 0 |
| из нее просроченная | 0 |
| перед поставщиками и подрядчиками | 259 |
| из нее просроченная | 0 |
| перед персоналом организации | 0 |
| из нее просроченная | 0 |
| прочая | 0 |
| из нее просроченная | 0 |

При наличии просроченной кредиторской задолженности, в том числе по заемным средствам, указываются причины неисполнения и последствия, которые наступили или могут наступить в будущем для эмитента вследствие неисполнения соответствующих обязательств, в том числе санкции, налагаемые на эмитента, и срок (предполагаемый срок) погашения просроченной кредиторской задолженности или просроченной задолженности по заемным средствам.

Просроченная кредиторская задолженность отсутствует.

Кредиторы, на долю которых приходится не менее 10 процентов от общей суммы кредиторской задолженности или не менее 10 процентов от общего размера заемных (долгосрочных и краткосрочных) средств:

Полное фирменное наименование: Закрытое акционерное общество ВТБ Специализированный депозитарий

Сокращенное фирменное наименование: ЗАО ВТБ Специализированный депозитарий

Место нахождения: 101000, г. Москва, ул. Мясницкая, дом 35

ИНН: 7705110090

ОГРН: 1027739157522

Сумма кредиторской задолженности: 230 062,08 руб.

Размер и условия просроченной кредиторской задолженности (процентная ставка, штрафные санкции, пени): просроченная кредиторская задолженность отсутствует.

Закрытое акционерное общество ВТБ Специализированный депозитарий не является аффилированным лицом эмитента.

Полное фирменное наименование: Акционерное общество "НЕЗАВИСИМАЯ РЕГИСТРАТОРСКАЯ КОМПАНИЯ"

Сокращенное фирменное наименование: АО "Независимая регистраторская компания"

Место нахождения: Российская Федерация, 107076, г. Москва, ул. Стромынка, д. 18 корп. 5Б пом. IX

ИНН: 7705038503

ОГРН: 1027739063087 Сумма задолженности: 29 000 руб.

Размер и условия просроченной кредиторской задолженности (процентная ставка, штрафные санкции, пени): просроченная кредиторская задолженность отсутствует.

АО "Независимая регистраторская компания" не является аффилированным лицом эмитента.

Полное фирменное наименование: **Банка ВТБ (публичное акционерное общество)**

Сокращенное фирменное наименование: **Банк ВТБ (ПАО)**

Место нахождения: **Российская Федерация, 190000, г. Санкт-Петербург, ул. Большая Морская, д. 29**
ИНН: 7702070139

ОГРН: 1027739609391 Сумма задолженности: 7 733 178 277 руб.

Размер и условия просроченной кредиторской задолженности (процентная ставка, штрафные санкции, пени): просроченная кредиторская задолженность отсутствует.

АО "Независимая регистраторская компания" не является аффилированным лицом эмитента.

Не менее 10 процентов от общего размера заемных (долгосрочных и краткосрочных) средств приходится на владельцев облигаций класса «А», класса «Б» и составляет: **5 154 441 тыс. руб.**

Учет прав по облигациям осуществляет депозитарий. Информация о депозитарии приводится в 8.5 настоящего Ежеквартального отчета.

2.3.2. Кредитная история эмитента

Описывается исполнение эмитентом обязательств по действовавшим в течение последнего завершленного отчетного года и текущего года кредитным договорам и/или договорам займа, в том числе заключенным путем выпуска и продажи облигаций, сумма основного долга по которым составляла пять и более процентов балансовой стоимости активов эмитента на дату окончания последнего завершленного отчетного периода, состоящего из 3, 6, 9 или 12 месяцев, предшествовавшего заключению соответствующего договора, а также иным кредитным договорам и/или договорам займа, которые эмитент считает для себя существенными.

| Вид и идентификационные признаки обязательства | |
|---|---|
| 1. Договор кредитной линии № 38-196/15/204-13-КР от 27.09.2013 (Дополнительное соглашение № 1 от 28.10.2013, Дополнительное соглашение № 2 от 29.11.2013, Дополнительное соглашение № 3 от 28.07.2014, Дополнительное соглашение № 4 от 18.08.2015, Дополнительное соглашение № 5 от 23.12.2015) | |
| Условия обязательства и сведения о его исполнении | |
| Наименование и место нахождения или фамилия, имя, отчество кредитора (займодавца) | Банка ВТБ (публичное акционерное общество), 190000, г. Санкт-Петербург, ул. Большая Морская, д. 29; |
| Сумма основного долга на момент возникновения обязательства, руб. | 9 563 086 803,02 |
| Сумма основного долга на дату окончания последнего завершленного отчетного периода до даты утверждения проспекта ценных бумаг, рублей | 7 733 178 276,76 |
| Срок кредита (займа), лет | 35 |

| | |
|---|--|
| <p>Средний размер процентов по кредиту займу, % годовых</p> | <p>Процентная ставка за пользование кредитом устанавливается с даты заключения договора по 31 октября 2015 года включительно - в размере 5% годовых плюс размер Переменной процентной ставки.</p> <p>Переменная процентная ставка в процентах годовых для каждого процентного периода, рассчитывается в следующем порядке:</p> <p>ППС=(ДСП-НФПС)/(ЗОД*ЧД/ЧДГ)*100%-0,2%, где:</p> <p>ДСП - сумма денежных средств в рублевом эквиваленте по курсу Банка на дату проведения расчета, полученных Заемщиком в счет уплаты процентов, комиссий, пеней, штрафов, страховых выплат и иных выплат по приобретенным активам в виде Ипотечных кредитов за минусом сумм денежных средств, направленных или направляемых на оплату вознаграждений и комиссий третьих лиц (в т.ч. за услуги управляющей и бухгалтерской организации, а также сервисных и расчетных агентов) в течение процентного периода, и перечисленных на расчетные счета Заемщика в пределах остатка денежных средств на расчетных счетах Заемщика по состоянию на конец последнего календарного дня соответствующего процентного периода;</p> <p>НФПС – сумма начисленных процентов по фиксированной части процентной ставки за соответствующий процентный период;</p> <p>ЗОД – средняя (среднее арифметическое) сумма задолженности по Договору в течение процентного периода, рассчитываемая на основании суммы задолженностей по Договору на начало каждого календарного дня в течение процентного периода;</p> <p>ЧД – число календарных дней в процентном периоде.</p> <p>ЧДГ – число календарных дней в календарном году, на который приходится процентный период;</p> <p>Значение ставки ППС округляется в меньшую сторону до 1 (Одного) знака после запятой.</p> <p>С 1 ноября 2015 года - в размере 11% (Одиннадцать процентов) годовых.</p> <p>Проценты рассчитываются за время пользования кредитом, при этом количество дней в году принимается равным фактическому количеству дней в году, а количество дней в месяце принимается равным фактическому количеству дней в</p> |
|---|--|

| | <p>месяце.</p> <p>Процентный период означает календарный период, за который начисляются и уплачиваются проценты за пользование кредитом в соответствии с порядком, предусмотренным настоящим пунктом.</p> <p>Первый процентный период начинается со дня, следующего за днем первого получения денежных средств по кредиту, и заканчивается в последний календарный день месяца, в котором произошло первое получение денежных средств по кредиту.</p> <p>Процентные периоды, начиная со второго процентного периода и по процентный период, заканчивающийся 31.10.2015 г. (включительно), соответствуют календарным месяцам.</p> <p>Последующие процентные периоды, начиная с процентного периода, следующего за процентным периодом, закончившимся 31.10.2015 г., соответствуют трем календарным месяцам.</p> <p>Дата начала каждого последующего процентного периода определяется как дата, следующая за датой окончания предыдущего процентного периода.</p> <p>Последний процентный период заканчивается в дату Срока возврата кредита, установленную в п. 1.1 Договора.</p> <p>Оплата процентов за процентные периоды, начиная с первого процентного периода и по процентный период, заканчивающийся 31.10.2015 г., производится Заемщиком в последний рабочий день календарного месяца, следующего за каждым указанным процентным периодом.</p> <p>Оплата процентов, за процентные периоды в период, начиная с процентного периода, следующего за процентным периодом, заканчивающимся 31.10.2015 г., и по процентный период, заканчивающийся 31.01.2051 г., осуществляется в соответствии со следующим графиком (далее - График):</p> <table border="1" data-bbox="884 1771 1461 2094"> <tr> <th data-bbox="884 1771 1171 2007">Процентные периоды (каждого календарного года, соответственно, включительно)</th><th data-bbox="1171 1771 1461 2007">Дата уплаты процентов (каждого календарного года, соответственно)</th></tr> <tr> <td data-bbox="884 2007 1171 2094">«01» ноября – «31» января</td><td data-bbox="1171 2007 1461 2094">«02» марта</td></tr> </table> | Процентные периоды (каждого календарного года, соответственно, включительно) | Дата уплаты процентов (каждого календарного года, соответственно) | «01» ноября – «31» января | «02» марта |
|---|---|---|--|---------------------------|------------|
| Процентные периоды (каждого календарного года, соответственно, включительно) | Дата уплаты процентов (каждого календарного года, соответственно) | | | | |
| «01» ноября – «31» января | «02» марта | | | | |

| | | |
|---|-----------------------------|---------------|
| | «01» февраля – «30» апреля | «02» июня |
| | «01» мая - «31» июля | «02» сентября |
| | «01» августа – « 1» октября | «02» декабря |
| <p>Оплата процентов за последний процентный период производится Заемщиком в дату Срока возврата кредита.</p> <p>В случае, если установленная Графиком Дата уплаты процентов приходится на нерабочий день, Датой уплаты процентов считается ближайший, следующий за ним рабочий день.</p> <p>Установленные согласно Графику настоящего пункта Договора Даты уплаты процентов соответствуют датам, в которые осуществляется выплата купонного дохода по Облигациям класса «А» (далее – «Даты выплаты»).</p> <p>В случае если сумма начисленных за истекший процентный период процентов превышает значение показателя «С», рассчитанное в соответствии с настоящим пунктом, – изменяется срок уплаты части суммы процентов, равной сумме такого превышения, – соответствующая сумма процентов подлежит уплате в следующую Дату уплаты процентов, установленную Графиком, но в любом случае не позднее даты Срока возврата кредита, установленной п. 1.1 Договора.</p> <p>Если в следующую Дату уплаты процентов сумма начисленных и невыплаченных Заемщиком процентов за предшествующие Дате уплаты процентов процентные периоды превышает значение показателя «С», изменяется срок уплаты части суммы процентов, равной сумме такого превышения – соответствующая сумма процентов подлежит уплате в следующую очередную Дату уплаты процентов. Указанный порядок уплаты процентов применяется в отношении каждого последующего процентного периода (за исключением последнего процентного периода, заканчивающегося в установленный Договором Срок возврата кредита), в котором установлено превышение суммы начисленных процентов за процентные периоды, предшествующие Дате уплаты процентов, над значением показателя «С».</p> <p>Значение показателя «С» определяется в</p> | | |

| | |
|--|---|
| | <p>каждую Дату выплаты по следующей формуле:</p> $C = \sum \text{ДСП} - \text{RPP},$ <p>где:</p> <p>С – максимальный размер денежных средств, направляемых на выплату процентов по основному долгу по кредиту в соответствующую Дату выплаты;</p> <p>$\sum \text{ДСП}$ – сумма Процентных поступлений, полученных Заемщиком за Расчетный период, предшествующий Дате расчета (далее – Дата расчета), и перечисленных на счет Заемщика до Даты расчета.</p> <p>RPP – сумма денежных средств, включенных в расчет $\sum \text{ДСП}$ и направленных Заемщиком в Расчетном периоде на:</p> <p>осуществление выплат, предусмотренных пп. (1) – (10) Порядка распределения поступлений по процентам, установленного в Приложении 1 к Договору; и/или</p> <p>выплату процентного (купонного) дохода по Облигациям класса «А» и/или Облигациям класса «Б» в соответствии с требованиями владельцев Облигаций класса «А» и/или Облигаций класса «Б» о досрочном погашении Облигаций по основаниям и в порядке, предусмотренным Решениями о выпуске облигаций.</p> <p>Расчеты показателя «С» производятся Расчетным агентом в соответствии и в сроки, установленные Договором об оказании услуг расчетного агента, заключенным между Заемщиком и Расчетным агентом с направлением Кредитору отчета с соответствующими расчетами.</p> <p>Оплата процентов производится Заемщиком на основании показателей, указанных в отчете Расчетного агента, независимо от наличия каких-либо возражений Заемщика в отношении данных расчетов либо иных споров, возникших между Заемщиком и Расчетным агентом.</p> <p>В случае не предоставления Расчетным агентом Кредитору отчета Расчетного агента с соответствующими расчетами в соответствии и в сроки, установленные Договором об оказании услуг расчетного агента, заключенным между Заемщиком и Расчетным агентом, значение показателя «С» считается равным «0».</p> <p>В случае, если в очередную Дату уплаты процентов Заемщиком подлежит уплате сумма процентов, начисленных за несколько</p> |
|--|---|

| | |
|--|---|
| | <p>процентных периодов, погашение задолженности по процентам осуществляется, начиная с процентов, начисленных за наиболее ранний процентный период.</p> <p>Размер денежных средств, подлежащих направлению Заемщиком на выплату процентов по кредиту, определяется с точностью до одной копейки (округление производится в сторону уменьшения до ближайшего целого числа копеек).</p> <p>В случае частичного досрочного возврата Заемщиком кредита по Договору, проценты по кредиту выплачиваются в ближайшую Дату выплаты, следующую за датой досрочного погашения соответствующей части кредита.</p> <p>В случае полного погашения кредита по Договору подлежащие уплате проценты по кредиту уплачиваются одновременно в возвратом кредита.</p> |
| Количество процентных (купонных) периодов | 60 |
| Наличие просрочек при выплате процентов по кредиту (займу), а в случае их наличия – общее число указанных просрочек и их размер в днях | 0,00 |
| Плановый срок (дата) погашения кредита (займа) | 02.03.2051 |
| Фактический срок (дата) погашения кредита (займа) | Кредит не погашен |
| Иные сведения об обязательстве, указываемые эмитентом по собственному усмотрению | Отсутствуют |

| Вид и идентификационные признаки обязательства | |
|--|------------------------------------|
| 2. Облигации, Неконвертируемые документарные процентные жилищные облигации с ипотечным покрытием на предъявителя с обязательным централизованным хранением класса «А», обязательства по которым исполняются преимущественно перед обязательствами Эмитента по жилищным облигациям с ипотечным покрытием класса «Б», обеспеченным залогом того же ипотечного покрытия, гос. рег. номер 4-02-81563-Н от 24.02.2016 г. | |
| Условия обязательства и сведения о его исполнении | |
| Наименование и место нахождения или фамилия, имя, отчество кредитора (займодавца) | Приобретатели ценных бумаг выпуска |

| | |
|--|-------------------------|
| Сумма основного долга на момент возникновения обязательства, RUR | 6 649 218 000 RUR 1 |
| Сумма основного долга на дату окончания отчетного квартала, RUR | 5 079 736 583, 28 RUR 1 |
| Срок кредита (займа), (дней) | 12757 |
| Средний размер процентов по кредиту займу, % годовых | 9,25 |
| Количество процентных (купонных) периодов | 140 |
| Наличие просрочек при выплате процентов по кредиту (займу), а в случае их наличия – общее число указанных просрочек и их размер в днях | Нет |
| Плановый срок (дата) погашения кредита (займа) | 02.03.2051 |
| Фактический срок (дата) погашения кредита (займа) | действующий |
| Иные сведения об обязательстве, указываемые эмитентом по собственному усмотрению | Иных сведений нет |

Вид и идентификационные признаки обязательства

3. Облигации, Неконвертируемые документарные процентные жилищные облигации с ипотечным покрытием на предъявителя с обязательным централизованным хранением класса «Б», обязательства по которым исполняются после исполнения обязательств Эмитента по жилищным облигациям с ипотечным покрытием класса «А», обеспеченным залогом того же ипотечного покрытия, государственный регистрационный номер 4-01-81563-Н от 12 января 2016 года

Условия обязательства и сведения о его исполнении

| | |
|--|--|
| Наименование и место нахождения или фамилия, имя, отчество кредитора (займодавца) | Банк ВТБ 24 (публичное акционерное общество) |
| Сумма основного долга на момент возникновения обязательства, RUR | 37 402 000 RUR 1 |
| Сумма основного долга на дату окончания отчетного квартала, RUR | 37 402 000 RUR 1 |
| Срок кредита (займа), (дней) | 12757 |
| Средний размер процентов по кредиту займу, % годовых | * |
| Количество процентных (купонных) периодов | 140 |
| Наличие просрочек при выплате процентов по кредиту (займу), а в случае их наличия – общее число указанных просрочек и их размер в днях | нет |
| Плановый срок (дата) погашения кредита (займа) | 02 марта 2051 г. |
| Фактический срок (дата) погашения кредита (займа) | действующий |
| Иные сведения об обязательстве, указываемые эмитентом по собственному усмотрению | Иных сведений нет |

* В Даты выплат по каждому купонному периоду владельцам Облигаций класса «Б» выплачивается доход, размер которого по каждому купонному периоду на одну Облигацию класса «Б» определяется Расчетным агентом в соответствующие Даты расчета по следующей формуле:

$$C = (\Sigma ДСП - RPP + M) / N_B,$$

где:

C – размер процентного (купонного) дохода на одну Облигацию класса «Б»;

$\Sigma ДСП$ – сумма Поступлений по процентам, полученных за Расчетный период, предшествующий Дате расчета, и перечисленных на счет Эмитента до Даты расчета.

В первую Дату выплаты при расчете $\Sigma ДСП$ не учитываются денежные средства, относящиеся к Поступлениям по процентам и направленные на формирование Резервного фонда специального назначения, Резервного фонда на юридические расходы и Резервного фонда на непредвиденные расходы.

Во избежание сомнений, денежные средства, относящиеся к Поступлениям по процентам и находящиеся на счете Эмитента по состоянию на дату, непосредственно предшествующую первому расчетному периоду, не учитываются в составе $\Sigma ДСП$.

При досрочном погашении Облигаций класса «Б» по требованию их владельцев или по усмотрению Эмитента, а также при полном погашении Облигаций класса «Б» и осуществлении последней выплаты купонного дохода по Облигациям класса «Б» для целей определения переменной $\Sigma ДСП$ учитываются:

- денежные средства, входящие в Резервный фонд специального назначения, Резервный фонд на юридические расходы и Резервный фонд на непредвиденные расходы.
- все иные денежные средства Эмитента, доступные ему в соответствующую Дату выплаты, включая любые средства, привлеченные Эмитентом в целях осуществления досрочного погашения Облигаций.

N_B – количество Облигаций класса «Б», находящихся в обращении на Дату расчета.

RPP – сумма денежных средств, включенных в расчет $\Sigma ДСП$ и направленных в Расчетном периоде на:

- осуществление выплат, предусмотренных пп. (1) – (12) Порядка распределения поступлений по процентам; и/или
- выплату процентного (купонного) дохода по Облигациям класса «А» и/или Облигациям класса «Б» в соответствии с требованиями владельцев Облигаций класса «А» и/или Облигаций класса «Б» о досрочном погашении облигаций.

При досрочном погашении Облигаций класса «Б» по требованию их владельцев или по решению Эмитента, а также при полном погашении Облигаций класса «Б» переменная RPP определяется как сумма денежных средств, включенных в расчет $\Sigma ДСП$ и направленных на:

- выплату процентного (купонного) дохода по Облигациям класса «А»;
- погашение номинальной стоимости Облигаций класса «А» и Облигаций класса «Б»;
- осуществление иных платежей, предусмотренных Решениями о выпуске облигаций в отношении Облигаций класса «А» и Облигаций класса «Б», которые осуществляются в приоритетном порядке по отношению к выплате процентного (купонного) дохода по Облигациям класса «Б».

M – сумма денежных средств, определенная Расчетным агентом по состоянию на соответствующую Дату расчета как сумма денежных средств, равная разнице между (i) суммой денежных средств, определенной по формуле ($\Sigma ДСП - RPP + M$) в предыдущую Дату расчета и (ii) определенным в предыдущую Дату расчета размером подлежащей выплате величине процентного (купонного) дохода для каждой Облигации класса «Б» (показатель C), округленным в сторону уменьшения до ближайшего целого числа и умноженным на количество Облигаций класса «Б», находившихся в обращении на предыдущую Дату расчета (показатель N_B).

В случае, если в результате расчета размера процентного (купонного) дохода по Облигациям класса «Б» на основании указанного выше порядка расчетная величина размера процентного (купонного) дохода по Облигациям класса «Б» оказывается меньше 0 (нуля), она считается равной 0 (нулю).

Одновременно с погашением непогашенной номинальной части Облигаций класса «Б» выплачивается купонный (процентный) доход по таким облигациям в размере 1 (одной) копейки в случае, если:

- до даты погашения Облигаций класса «Б» их владельцам не выплачивался купонный (процентный) доход, и
- в дату погашения Облигаций класса «Б» размер процентного дохода по Облигациям класса «Б», подлежащий уплате в соответствии с пунктом (13) Порядка распределения поступлений по процентам также равен 0.

Величина купонной выплаты в расчете на одну Облигацию класса «Б» определяется с точностью до одной копейки (округление производится в сторону уменьшения до ближайшего целого числа).

Иные сведения об Облигациях класса «Б» содержатся в решении о выпуске ценных бумаг в отношении

2.3.3. Обязательства эмитента из, предоставленного им обеспечения

Указанные обязательства отсутствуют

2.3.4. Прочие обязательства эмитента

Соглашений Эмитента, включая срочные сделки, не отраженных в его бухгалтерской (финансовой) отчетности, которые могут существенным образом отразиться на финансовом состоянии эмитента, его ликвидности, источниках финансирования и условиях их использования, результатах деятельности и расходов, не имеется.

2.4. Риски, связанные с приобретением размещаемых (размещенных) ценных бумаг

Подробный анализ факторов риска, связанных с приобретением размещенных ценных бумаг, в частности:

отраслевые риски;

страновые и региональные риски;

финансовые риски;

правовые риски;

риск потери деловой репутации (репутационный риск);

стратегический риск;

риски, связанные с деятельностью эмитента;

банковский риски.

Эмитент не является кредитной организацией.

Инвестиции в ценные бумаги, размещенные Эмитентом, связаны с определенной степенью риска. В связи с этим потенциальные инвесторы, прежде чем принимать любое инвестиционное решение, должны тщательно изучить нижеприведенные факторы риска. Каждый из этих факторов может оказать неблагоприятное воздействие на финансовое положение Эмитента.

Политика эмитента в области управления рисками:

Политика Эмитента 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 Эмитента.

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

Потенциальным приобретателям ценных бумаг, размещенных Эмитентом, рекомендуется обратить особое внимание на приведенную ниже информацию о рисках, связанных с приобретением таких ценных бумаг. Тем не менее, перечень рисков, приведенный ниже, не является исчерпывающим.

Таким образом, инвесторам не рекомендуется принимать решения об инвестировании средств в ценные бумаги, размещенные Эмитентом, исключительно на основании приведенной в данном пункте информации о рисках, поскольку она не может служить полноценной заменой независимых и относящихся к конкретной ситуации рекомендаций, специально подготовленных исходя из требований инвесторов, инвестиционных целей, опыта, знаний и иных существенных для инвесторов обстоятельств.

2.4.1 Отраслевые риски

Влияние возможного ухудшения ситуации в отрасли Эмитента на его деятельность и исполнение обязательств по ценным бумагам, наиболее значимые, по мнению Эмитента, возможные изменения в отрасли (отдельно на внутреннем и внешнем рынках), а также предполагаемые действия Эмитента в этом случае:

Согласно требованиям Федерального закона «Об ипотечных ценных бумагах» от 11.11.2003 г. № 152-ФЗ (далее – «Закон об ипотечных ценных бумагах»), а также Уставу Эмитента, правоспособность Эмитента ограничена, в связи с чем Эмитент не ведет никакой хозяйственной деятельности, за исключением видов деятельности, предусмотренных ст. 3 Устава Эмитента. Согласно п. 3.1. Устава Эмитента, исключительным предметом деятельности Эмитента

является приобретение требований по кредитам (займам), обеспеченным ипотекой, и (или) залладных.

К рискам, которые могут повлиять на деятельность Эмитента и исполнение Эмитентом обязательств по размещенным ценным бумагам, связанным с возможным ухудшением экономической ситуации на российском рынке ипотечного кредитования, и являющимися наиболее значимыми, по мнению Эмитента, относятся следующие:

а) кредитный риск по залладным, входящим в состав ипотечного покрытия:

Данный риск связан с потенциальной неспособностью или нежеланием заемщиков выполнять свои обязанности по обеспеченным ипотекой обязательствам, удостоверенным залладными, входящими в состав ипотечного покрытия ценных бумаг, размещенных Эмитентом. Неисполнение обязательств (дефолт) по залладным может быть вызвано как снижением доходов заемщиков, так и увеличением их расходов. При этом следует отметить, что ухудшение финансового состояния заемщиков может быть вызвано как внутренними факторами (снижение заработной платы и др.), так и внешними факторами (общее ухудшение макроэкономической ситуации в стране, снижение темпов роста экономики, увеличение инфляции и др.).

По данным Росстата, в марте 2017 года уровень безработицы составил 5,4% (уровень марта 2014 г.), снизившись на 0,6 п.п. по сравнению с аналогичным периодом 2016 года. Текущая ситуация с безработицей не оказывает критического влияния на способность заемщиков обслуживать свои обязательства, риски роста безработицы в 2017 году оцениваются Эмитентом в настоящее время как низкие.

Реальная среднемесячная начисленная заработная плата в I квартале 2017 года вернулась к росту: по данным Росстата в среднем за I квартал 2017 года она выросла на 1,9% по сравнению с I кварталом 2016 года, чему способствовало значительное снижение инфляции. Тем не менее, динамика реальных располагаемых денежных доходов остается отрицательной: за I квартал 2017 года они снизились на 0,2% по сравнению с I кварталом 2016 года. В совокупности, с учетом продолжающегося сокращения оборотов розничной торговли (-1,8%), эти показатели свидетельствуют о сохранении покупательной способности населения на невысоком уровне. Эмитент оценивает риск снижения реальных доходов населения как значимый, но ожидает его снижения в связи с ожидаемым переходом реальных доходов населения к росту в ближайшие 6-12 месяцев.

В тоже время ипотека продолжает оставаться наиболее качественным сегментом кредитования физических лиц: по данным Банка России и оценкам Эмитента, доля неипотечных ссуд с просроченными платежами свыше 90 дней в общем объеме ссуд на 01.03.2017 составила 14,7%. По ипотечным жилищным кредитам этот показатель составляет 2,6% на 01.03.2017.

Кроме того, кредитный риск минимизируется кредитным качеством залладных, включенных в ипотечное покрытие. Кредитное качество залладной определяется, помимо прочих критериев, коэффициентом "кредит/залог", т.е. соотношением остатка основной суммы долга по обеспеченному ипотекой обязательству, удостоверенному залладной, к оценочной стоимости предмета ипотеки. По состоянию на конец отчетного периода (31.03.2017) средневзвешенное значение соотношения остатка основного долга по залладным, входящим в состав ипотечного покрытия, к оценочной стоимости предмета ипотеки составляет 52,53%.

б) риск падения цен на недвижимое имущество на рынке РФ:

Уровень цен на недвижимость может зависеть от ряда факторов, в том числе от изменения экономических и политических условий, нормативного регулирования в сфере правил землепользования и застройки, налоговых аспектов, инфляции, уровня процентных ставок, доступности финансирования и альтернативного финансирования.

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

В условиях ограниченного спроса цены на жилье впервые за последние 5 лет снижаются: по итогам IV квартала 2016 года по данным Росстата номинальная стоимость жилья снизилась на первичном рынке на 1,7% ко II кварталу 2015 года, а на вторичном рынке – на 6,4%. Реальные цены (за вычетом инфляции) снижаются уже почти 3 года. Рост рынка ипотечного кредитования в сочетании с замедлением общего роста цен способствует оживлению спроса на ставшее более доступным жилье. Эмитент оценивает данный риск как невысокий, поскольку такое изменение цен не несет существенных рисков обесценения предметов залога и превышения остатка долга над текущей

стоимостью жилья.

В целом, риск существенного снижения цен на недвижимость оценивается Эмитентом в целом по стране на среднем уровне, а в отдельных регионах – на уровне выше среднего. Снижение вероятных убытков, связанных с падением цен на недвижимое имущество, обеспечивается за счет низкого значения коэффициента «кредит к залому». По состоянию на конец отчетного периода (31.03.2017) средневзвешенное значение коэффициента «кредит к залому» по портфелю закладных, включенных в состав ипотечного покрытия, составляет 52,53%. По мере погашения кредита влияние данного риска, применительно к отдельной закладной, сокращается.

Эмитент на регулярной основе осуществляет мониторинг динамики цен на недвижимость в региональном разрезе. При этом используются как данные Росстата, так и статистическая информация из других источников. В настоящее время в большинстве регионов Российской Федерации наблюдается стабилизация цен на недвижимость.

При снижении цен на недвижимость у некоторой части заемщиков текущий остаток основного долга (ООД) по кредиту может оказаться выше рыночной стоимости предмета залога (negative equity).

Снижение цен на недвижимость, равно как и ожидание их снижения, провоцируют заемщиков пропускать платежи. Вероятность дефолта среди таких заемщиков будет зависеть от продолжительности периода снижения цен, величины negative equity, процентной ставки по кредиту, уровня безработицы и других факторов. Очевидно, что доля дефолтов будет ниже среди тех заемщиков, для которых предмет залога является единственным жильем, и значительно выше среди тех заемщиков, которые использовали покупку квартиры в качестве способа вложения денежных средств («инвестиционные» квартиры).

Эмитент не осуществляет деятельности на внешнем рынке.

Риски, связанные с возможным изменением цен на сырье, услуги, используемые эмитентом в своей деятельности (отдельно на внутреннем и внешнем рынках), и их влияние на деятельность эмитента и исполнение обязательств по ценным бумагам:

Услуги сторонних организаций оказываются Эмитенту на основе долгосрочных договоров. Предельные размеры сумм денежных средств, направляемых Эмитентом на оплату услуг таких сторонних организаций и исчерпывающий перечень расходов Эмитента по оплате таких услуг, покрываемых за счет ипотечного покрытия, определены в п. 12.2.8 соответствующих Решений о выпуске ипотечных ценных бумаг. Тем не менее, существует риск возможного изменения цен на используемые Эмитентом услуги сторонних организаций.

Эмитент не осуществляет деятельности на внешнем рынке.

Риски, связанные с возможным изменением цен на продукцию и/или услуги эмитента (отдельно на внутреннем и внешнем рынках), и их влияние на деятельность эмитента и исполнение обязательств по ценным бумагам:

Эмитент 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

2.4.2 Страновые и региональные риски

Риски, связанные с политической и экономической ситуацией в стране (странах) и регионе, в которых эмитент зарегистрирован в качестве налогоплательщика и/или осуществляет основную деятельность при условии, что основная деятельность эмитента в такой стране (регионе) приносит 10 и более процентов доходов за последний заверченный отчетный период, предшествующий дате утверждения проспекта ценных бумаг:

Страновые риски:

Эмитент осуществляет свою деятельность на территории Российской Федерации, зарегистрирован в качестве налогоплательщика в г. Москве, поэтому риски других стран непосредственно на деятельность Эмитента не влияют. Страновой риск Российской Федерации может определяться на основе рейтингов, устанавливаемых независимыми рейтинговыми агентствами.

Эмитент подвержен рискам, связанным с политической, социальной и экономической нестабильностью в стране, возможными последствиями потенциальных конфликтов между федеральными и местными властями по различным спорным вопросам, включая налоги и сборы, местную автономию и сферы ответственности государственных органов. С 1991 года Россия идет

по пути преобразований политической, экономической и социальной систем. В результате масштабных реформ, а также неудач некоторых из этих реформ существующие в настоящий момент системы в области политики, экономики и социальной сферы России остаются уязвимыми. Политическая нестабильность может оказать существенное неблагоприятное влияние на стоимость инвестиций в России, включая стоимость Облигаций, размещаемых Эмитентом.

Экономическая нестабильность в России:

В настоящее время, по мнению Эмитента, основными страновыми рисками, способными оказать негативное влияние на результаты деятельности Эмитента, являются следующие:

- риски курсовых и инфляционных шоков, что отразится как на снижении покупательной способности населения, так и на росте стоимости фондирования. В настоящее время данный риск снижается как за счет стабилизации внешних условий, так и за счет проведения Банком России денежно-кредитной политики, направленной на таргетирование инфляции на уровне в 4%.
- снижение устойчивости банковского сектора вследствие реализации ранее накопленных рисков кредитного портфеля, что негативно скажется на доступности ипотечного кредитования. Реализация государственных мер по докапитализации банков и активные действия Банка России по отзыву лицензий у проблемных банков способствуют снижению вероятности реализации указанного риска.
- длительное сохранение международных кредитных рейтингов России ниже инвестиционного уровня, что приведет к существенному снижению спроса на облигации российских эмитентов со стороны зарубежных инвесторов и к росту стоимости привлечения ресурсов путем выпуска ипотечных ценных бумаг и корпоративных облигаций.

С целью минимизации отрицательного влияния изменения ситуации в стране на деятельность Эмитента, Эмитент проводит регулярный мониторинг и оценку основных рисков и осуществляет, при необходимости, корректировку своей стратегии деятельности.

Описание рисков, связанных с возможными военными конфликтами, введением чрезвычайного положения и забастовками в стране (странах) и регионе, в которых Эмитент зарегистрирован в качестве налогоплательщика и/или осуществляет основную деятельность.

По оценкам Эмитента, данные факторы не оказывают существенного влияния на основную деятельность Эмитента, но при сохранении в долгосрочной перспективе способны негативно повлиять на экономическое развитие, доходы населения и рынки жилья приграничных регионов

Региональные риски:

Описание рисков, связанных с географическими особенностями страны (стран) и региона, в которых Эмитент зарегистрирован в качестве налогоплательщика и/или осуществляет основную деятельность, в том числе повышенная опасность стихийных бедствий, возможное прекращение транспортного сообщения в связи с удаленностью и/или труднодоступностью и т.п.

Поскольку развитие рынка ипотечного кредитования является одним из основных приоритетов экономического и социального развития России, маловероятно принятие решений, препятствующих нормальной деятельности Эмитента.

В случае возникновения региональных рисков, Эмитент предпримет все возможные меры по ограничению их негативного влияния. Однако Эмитент не может повлиять на снижение данных рисков, поскольку указанные риски находятся вне контроля Эмитента. Органы управления Эмитента по возможности быстро среагируют на возникновение отрицательных и чрезвычайных ситуаций, чтобы в результате своих действий минимизировать и снизить их негативное воздействие. Параметры проводимых Эмитентом мероприятий будут в большей степени зависеть от особенностей создавшейся ситуации в каждом конкретном случае.

Московский регион – регион местонахождения Эмитента – характеризуется как наиболее экономически развитый в России, который в силу географического расположения не подвержен регулярным стихийным природным бедствиям. Регион характеризуется хорошим транспортным сообщением. Основной региональный риск связан с возможностью осуществления террористических актов и введением в связи с этим чрезвычайного положения.

В целях снижения региональных рисков Эмитентом осуществляется диверсификация своей деятельности, а также разработан методика по оценке региональных рисков с учетом накопленной статистики и анализа оптимальной региональной структуры портфеля закладных.

2.4.3 Финансовые риски

Подверженность Эмитента рискам, связанным с изменением процентных ставок, курса обмена иностранных валют, в связи с деятельностью эмитента либо в связи с хеджированием, осуществляемым Эмитентом в целях снижения неблагоприятных последствий влияния вышеуказанных рисков:

Денежные обязательства Эмитента по размещенным ценным бумагам, 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 Эмитент не подвержен рискам, связанным с изменением курса обмена иностранных валют. Исключение составляют некоторые статьи расходов Эмитента, выраженные в эквиваленте иностранной валюты, но их доля в общей сумме затрат является незначительной.

Ставки по ипотечным кредитам, требования по которым входят в состав ипотечного покрытия, также являются фиксированными. Сумма досрочного погашения по указанным ипотечным кредитам, размер которой может существенно увеличиваться при снижении рыночных процентных ставок, используется для частичного погашения номинала ценных бумаг, размещенных Эмитентом. Соответственно, Эмитент не несет на себе существенных рисков, связанных с изменением процентных ставок, и рисков досрочного погашения.

Хеджирование рисков Эмитентом не производится.

Подверженность финансового состояния Эмитента, его ликвидности, источников финансирования, результатов деятельности и т.п. изменению валютного курса (валютные риски):

Предполагается, что активы Эмитента после размещения ценных бумаг в основном составят права (требования) по рублевым ипотечным кредитам, удостоверенным закладными, а пассивы - облигационные займы в валюте Российской Федерации. В связи с этим валютный риск, связанный с изменением обменных курсов иностранных валют, у Эмитента может быть оценен как отсутствующий. Исключение составляют некоторые статьи расходов Эмитента, выраженные в эквиваленте иностранной валюты, но их доля в общей сумме затрат является незначительной.

Предполагаемые действия эмитента на случай отрицательного влияния изменения валютного курса и процентных ставок на деятельность эмитента.

В связи с тем, что валютный риск, связанный с изменением валютного курса, и риск, связанный с изменением процентных ставок, расценивается как отсутствующий, в случае негативного влияния изменения валютного курса и процентных ставок на деятельность Эмитента, Эмитент планирует провести анализ рисков и принять соответствующие решение в каждом конкретном случае.

Влияние инфляции на выплаты по ценным бумагам, критические, по мнению Эмитента, значения инфляции, а также предполагаемые действия эмитента по уменьшению указанного риска:

В случае достижения показателя инфляции критических значений наибольшим изменениям будут подвержены следующие показатели финансовой отчетности: прибыль, размер дебиторской и кредиторской задолженности. Эмитент оценивает вероятность возникновения указанных рисков как незначительную.

Увеличение темпов инфляции может отрицательно сказаться на кредитоспособности должников по закладным, входящим в состав ипотечного покрытия ценных бумаг, размещенных Эмитентом. Защита владельцев ценных бумаг, размещенных Эмитентом, обеспечена за счет избыточного спреда в структуре сделки, а также предусмотренной субординации выпусков. Критические, по мнению Эмитента, значения инфляции, которые могут негативно повлиять на выплаты по ценным бумагам, размещенным Эмитентом, составляют 20-25 % годовых. В целом влияние данного риска, по мнению Эмитента, незначительно.

Указывается, какие из показателей финансовой отчетности Эмитента наиболее подвержены изменению в результате влияния указанных финансовых рисков. В том числе указываются риски, вероятность их возникновения и характер изменений в отчетности:

Указанные финансовые риски могут повлечь дефолт по закладным, входящим в состав ипотечного покрытия ценных бумаг, размещенных Эмитентом, что, в свою очередь, может повлиять на способность Эмитента выполнять обязательства по выплате номинальной стоимости и процентного (купонного) дохода по ценным бумагам, размещенным Эмитентом. При наступлении данных обстоятельств у Эмитента, могут возникнуть убытки, которые негативным образом скажутся на стоимости чистых активов Эмитента. Однако, по мнению Эмитента, данный риск не является значительным в связи с тем, что Эмитент является залогодержателем по закладным, входящим в состав ипотечного покрытия ценных бумаг, размещенных Эмитентом, причем стоимость заложенных объектов недвижимости (определенная независимым оценщиком) покрывает остаток основного долга по закладным, входящим в состав ипотечного покрытия ценных бумаг, размещенных Эмитентом.

Снижение негативного влияния указанных факторов происходит посредством установления очередности исполнения обязательств по ценным бумагам, размещенным Эмитентом, обеспеченным залогом одного ипотечного покрытия.

2.4.4 Правовые риски

Российское правовое регулирование секьюритизации:

Секьюритизация активов является для Российской Федерации новым инструментом и ее отдельные механизмы еще не были надлежащим образом рассмотрены в российских судах. Более того, в России законодательная база для надлежащего функционирования секьюритизации активов, в частности, для эмиссии ипотечных ценных бумаг, до сих пор находится в стадии совершенствования. Федеральный закон от 11.11.2003 N 152-ФЗ "Об ипотечных ценных бумагах"

применяется на практике около шести лет. С 1 июля 2014 года также вступили в силу федеральные законы (Федеральный закон от 21.12.2013 № 379-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" и Федеральный закон от 21.12.2013 № 367-ФЗ "О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных законодательных актов (положений законодательных актов) Российской Федерации"), создающих правовую базу для секьюритизации различных активов на российском рынке помимо ипотечных кредитов.

С 10 января 2016 года вступили в силу изменения в Федеральный закон от 11.11.2003 № 152-ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах», согласно которым, в том числе, уточнены основания замены требований, составляющих ипотечное покрытие; предусмотрено, что замена требований, составляющих ипотечное покрытие облигаций, допускается только после государственной регистрации отчета или представления в Банк России уведомления об итогах выпуска облигаций с ипотечным покрытием, а в случае эмиссии облигаций с одним ипотечным покрытием двух и более выпусков, в отношении которых установлена различная очередность исполнения обязательств, - только после государственной регистрации отчета или представления в Банк России уведомления об итогах выпуска облигаций с ипотечным покрытием первой очереди.

По причине отсутствия соответствующей судебной практики и относительной слабости российской судебной системы нет уверенности в том, что российские суды воспримут структуры сделок секьюритизации в целом и отдельные аспекты сделок секьюритизации в частности, что может оказать негативное влияние на исполнение Эмитентом своих обязательств перед владельцами ценных бумаг, размещенных Эмитентом.

Российское законодательство об ипотечных ценных бумагах:

Федеральный закон от 11.11.2003 N 152-ФЗ "Об ипотечных ценных бумагах", а также разработанные на его основе нормативные правовые акты Банка России, содержат ряд положений, в применении которых возникают неясности. Данные положения относятся, в частности, к пределам правоспособности ипотечных агентов, механизму субординации выпусков облигаций с ипотечным покрытием, обеспеченных залогом одного ипотечного покрытия, порядку расчета и применению нормативов, обеспечивающих надлежащее исполнение обязательств по облигациям с ипотечным покрытием, порядку погашения (частичного погашения) облигаций с ипотечным покрытием и др. Неправильное толкование и применение Эмитентом каких-либо положений Федерального закона от 11.11.2003 N 152-ФЗ "Об ипотечных ценных бумагах" при структурировании выпусков ценных бумаг может оказать негативное влияние на возможность владельцев ценных бумаг, размещенных Эмитентом, получить ожидаемый доход от инвестиций в них.

Правовые риски, связанные с деятельностью эмитента (отдельно для внутреннего и внешнего рынков), в том числе:

Внутренний рынок:

Риски, связанные с изменением валютного регулирования:

Валютное регулирование в Российской Федерации осуществляется на основании Федерального закона от 10 декабря 2003 года №173-ФЗ «О валютном регулировании и валютном контроле» (далее – «Закон о валютном регулировании»). При этом целый ряд положений Закона о валютном регулировании был отменен или подвергнут изменениям в сторону упрощения ранее установленного порядка в ходе либерализации валютного законодательства в Российской Федерации.

В целом, Закон о валютном регулировании не содержит ухудшающих положение Эмитента положений. Изменение валютного регулирования зависит от состояния внешнего и внутреннего валютных рынков, ситуация на которых позволяет оценить риск изменения валютного регулирования как незначительный.

Специфика деятельности и правового положения Эмитента, а также отсутствие у Эмитента обязательств в иностранной валюте, позволяют оценивать риски, связанные с изменением валютного регулирования, как крайне незначительные.

Эмитент не осуществляет деятельности на внешнем рынке.

Риски, связанные с изменением налогового законодательства:

Российское федеральное, региональное и местное налоговое законодательство периодически

изменяется. Например, в конце 2009 года были приняты существенные изменения налогового законодательства, касающиеся операций с ценными бумагами, повлиявшие как на институциональных, так и на частных инвесторов (с 1 января 2010 года ценные бумаги признаются обращающимися на организованном рынке ценных бумаг, если в течение трех месяцев до совершения сделки по ним определяли рыночные котировки; установлена максимальная стоимость приобретенной ценной бумаги; при выбытии ценных бумаг их стоимость нельзя определить методом ЛИФО, установлен новый порядок определения рыночных цен для сделок с ценными бумагами, не обращающимися на организованном рынке ценных бумаг, и т.д.). Новые правила вводились поэтапно на протяжении 2010 и 2011 годов и полностью вступили в силу с 2012 года. С 1 января 2012 года в России существенно изменились правила трансфертного ценообразования. В соответствии с Федеральным законом № 227-ФЗ от 18.07.2011, был расширен перечень лиц, которые по закону могут быть признаны взаимозависимыми, а также сделок, которые могут быть признаны подлежащими контролю. Налоговые органы вправе анализировать цены в контролируемых сделках с точки зрения их соответствия рыночному уровню (с использованием методов, закрепленных в упомянутом Федеральном законе), и в случае отклонения фактических цен от рыночного интервала доначислять налоговые обязательства сторон сделки таким образом, как если бы в сделке использовались рыночные цены. В частности, сделки между взаимозависимыми лицами в России подлежат контролю, если сумма совокупных доходов по сделке с взаимозависимыми лицами за соответствующий календарный год превышает (с возможными исключениями, например, если обе стороны зарегистрированы в одном и том же регионе, и обе стороны являются убыточными и т.д.) 2 млрд. руб. (в 2013 году) и 1 млрд. руб. (с 2014 года).

Дополнительную актуальность приобрел с декабря 2011 года вопрос налогообложения процентных платежей в адрес зарубежных посреднических компаний («SPV»). Министерство финансов Российской Федерации направило письмо (Письмо №03-08-13/1 от 30.12.2011г.) с предложением облагать налогом процентные платежи в адрес зарубежных посреднических компаний – эмитентов облигаций. Министерство финансов Российской Федерации предложило исключить такие компании из сферы действия соглашения об избежании двойного налогообложения, поскольку они не являются бенефициарными получателями дохода. Данное Письмо выражает увеличение интереса и внимания налоговых органов к применению концепции фактического права на доход. В настоящее время нет уверенности относительно того, каким образом это найдет отражение в правоприменительной практике в будущем. В настоящее время действуют поправки в Налоговый кодекс РФ, освобождающие выплаты процентных доходов по займу в пользу SPV на основании только факта постоянного местонахождения SPV в государствах, с которыми Российская Федерация имеет действующие соглашения об избежании двойного налогообложения дохода, и предъявлении SPV подтверждения налогового резидентства в таком государстве. Тем не менее, такое освобождение имеет место только для частного вида процентных доходов – в рамках структур выпуска еврооблигаций, – поэтому существует риск, что налоговые органы могут оспаривать применение пониженной ставки налога у источника выплат к другим видам дохода и иным структурам финансирования.

2 ноября 2013 года был принят Федеральный закон № 306-ФЗ «О внесении изменений в части первую и вторую Налогового кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – «Федеральный закон № 306-ФЗ»), изменивший порядок удержания налога у источника в России в отношении выплат по ценным бумагам, в том числе порядок и объем предоставления информации для удержания 30% налога у источника и применения налоговых льгот по российскому налоговому законодательству и международным соглашениям об избежании двойного налогообложения. Данные положения вступили в силу с 1 января 2014 года. Указанные изменения могут оказать влияние на налоговые последствия по облигациям для иностранных инвесторов. Таким образом, положения российского налогового законодательства часто действуют непродолжительный период времени и могут по-разному интерпретироваться налоговыми органами и судами.

Несмотря на попытки усовершенствовать законодательство, ряд действующих нормативно-правовых актов в области налогов и сборов нередко содержит нечеткие формулировки, что позволяет трактовать одну и ту же норму налогообложения со стороны органов государственной власти (например, Министерства финансов Российской Федерации, Федеральной налоговой службы, ее территориальных подразделений и их представителей), их представителей, судов и налогоплательщиков по-разному.

Помимо этого практическое применение и интерпретация государственными органами налогового законодательства часто являются непоследовательными, и в ряде случаев новые подходы к интерпретации налогового законодательства применяются в отношении предыдущих налоговых периодов. В результате, налогоплательщики часто вынуждены прибегать к судебной защите своих прав в спорах с налоговыми органами.

В России широко применяется концепция «необоснованной налоговой выгоды», сформулированная Пленумом Высшего Арбитражного Суда в Постановлении №53 от 12 октября 2006 года, на

основании которой суд может отказать в получении налогоплательщиком налоговой выгоды, если докажет ее необоснованность, в частности, в отношении операций, единственной целью которых является получение налоговых выгод, не имеющих экономического обоснования. Упомянутое Постановление также указывает, что при оценке налоговых последствий первостепенное значение должна иметь не правовая форма, а экономическая суть операций.

Стоит обратить внимание на то, что принципы прецедентного права не применяются в правовой системе Российской Федерации, судебные решения по налоговым и связанным с ними вопросам, принятые различными судами, по аналогичным делам или по делам со схожими обстоятельствами, могут не совпадать или противоречить друг другу.

По общему правилу, российские государственные органы, уполномоченные российским законодательством начислять и взыскивать налоги, пени и штрафы, могут проводить проверку налоговых обязательств налогоплательщиков (включая анализ соответствующих налоговых деклараций и документации) за три календарных года, непосредственно предшествующих году принятия соответствующей налоговой инспекцией решения о проведении выездной налоговой проверки. Проведение проверки за определенный налоговый период не лишает налоговые органы возможности провести повторную проверку за этот же налоговый период и предъявить налогоплательщику дополнительные требования в отношении данного периода в будущем. В частности, в соответствии с российским налоговым законодательством повторная налоговая проверка может быть проведена вышестоящими налоговыми органами, которые могут пересмотреть результаты проверок, проведенных нижестоящими налоговыми инспекциями ранее. Таким образом, возможность проведения повторной налоговой проверки сохраняется в течение всего трехлетнего срока давности. Вместе с тем 17 марта 2009 года Конституционный Суд Российской Федерации Постановлением № 5-П признал, что при определенных обстоятельствах положения законодательства, предусматривающие возможность проведения повторной выездной налоговой проверки вышестоящим налоговым органом в порядке контроля за деятельностью нижестоящего налогового органа, проводившего первоначальную проверку, могут не соответствовать Конституции Российской Федерации. Это относится, в частности, к случаям, когда решение вышестоящего налогового органа при проведении повторной выездной налоговой проверки влечет изменение прав и обязанностей налогоплательщика, определенных не пересмотренным и не отмененным в установленном процессуальным законом порядке судебным актом, принятым по спору того же налогоплательщика и налогового органа, осуществлявшего первоначальную выездную налоговую проверку.

Также повторная выездная налоговая проверка может быть проведена при подаче уточненной налоговой декларации, в которой указана сумма налога в размере, меньшем ранее заявленного. В рамках этой повторной выездной налоговой проверки проверяется период, за который представлена уточненная налоговая декларация, в том числе превышающий три календарных года, предшествующие году, в котором вынесено решение о проведении налоговой проверки.

Налоговый кодекс РФ предусматривает возможность увеличения срока давности, установленного в отношении привлечения к ответственности за совершение налогового правонарушения, если налогоплательщик активно противодействовал проведению выездной налоговой проверки, что стало непреодолимым препятствием для ее проведения. В связи с тем, что термины «активное противодействие» и «непреодолимое препятствие» специально не определены в российском налоговом законодательстве и других отраслях российского права, налоговые органы могут пытаться интерпретировать их расширительно, связывая любые трудности, возникающие в процессе проведения налоговых проверок с противодействием налогоплательщика, и, таким образом, использовать данные положения в качестве основания для начисления дополнительных сумм налогов и применения штрафных санкций после истечения трехлетнего срока давности. Таким образом, ограничения, установленные в отношении срока давности для привлечения налогоплательщиков к налоговой ответственности, могут оказаться неприменимыми на практике.

Нельзя исключать возможности увеличения государством налоговой нагрузки плательщиков, вызванной изменением отдельных элементов налогообложения, отменой налоговых льгот, или установления правил, ограничивающих их применение, повышением налоговых ставок, введением новых налогов, ростом налоговых санкций и др. В частности, введение новых налогов или изменение действующих правил налогообложения может оказать существенное влияние на общий размер налоговых обязательств Эмитента. Невозможно также утверждать, что в будущем Эмитент не будет подлежать налогообложению налогом на прибыль, что может оказать влияние на финансовые результаты его деятельности.

Руководство Эмитента оценивает вероятность возникновения у Эмитента непредвиденных (дополнительных) налоговых и иных обязательств (в том числе начислению соответствующих штрафов и пеней) в будущем как незначительную и не планирует создавать каких-либо резервов в отношении соответствующих платежей. По мнению руководства Эмитента, Эмитентом в полной мере соблюдается действующее российское налоговое законодательство.

Риски, связанные с изменением правил таможенного контроля и пошлин:

Эмитент не является участником внешнеэкономической деятельности и не осуществляет экспорт работ и услуг. В связи с этим, Эмитент считает, что изменение таможенного законодательства не отразится существенным образом на деятельности Эмитента.

Риски, связанные с изменением требований по лицензированию основной деятельности эмитента либо лицензированию прав пользования объектами, нахождение которых в обороте ограничено (включая природные ресурсы):

Основная деятельность Эмитента не подлежит лицензированию. Эмитент не осуществляет каких-либо видов деятельности, подлежащих лицензированию, и не использует в своей деятельности объекты, оборот которых ограничен. Соответственно рискам, связанным с лицензированием основной деятельности, Эмитент не подвержен.

Риски, связанные с изменением судебной практики по вопросам, связанным с деятельностью эмитента (в том числе по вопросам лицензирования), которые могут негативно сказаться на результатах его деятельности, а также на результаты текущих судебных процессов, в которых участвует эмитент:

В настоящее время Эмитент не участвует в судебных процессах, которые могут существенным образом отразиться на его финансово-хозяйственной деятельности. Судебная практика по спорам, относящимся к основной деятельности Эмитента и/или связанным с применением Закона об ипотечных ценных бумагах ипотечными агентами и владельцами ипотечных ценных бумаг, отсутствует. Таким образом, риски, связанные с возможным изменением в судебной практике, на данный момент не представляется возможным.

Внешний рынок:

Эмитент не осуществляет деятельности на внешнем рынке.

2.4.5. Риск потери деловой репутации (репутационный риск)

Риск возникновения у эмитента убытков в результате уменьшения числа клиентов (контрагентов) вследствие формирования негативного представления о финансовой устойчивости, финансовом положении эмитента, качестве его продукции (работ, услуг) или характере его деятельности в целом.

Эмитент не производит какой-либо продукции, не ведет какой-либо операционной деятельности и не привлекает клиентов каким-либо иным образом для получения прибыли. Эмитент является специализированным обществом (ипотечным агентом), созданным для цели рефинансирования кредитов (займов), обеспеченных ипотекой, посредством выпуска ипотечных облигаций. Обязательства Эмитента по выпускаемым им облигациям будут обеспечены залогом ипотечного покрытия, состоящего из, в том числе, прав (требований) по ипотечным кредитам и денежным средствам. Таким образом, Эмитент оценивает репутационные риски, связанные с его текущей деятельностью или финансовым состоянием, как отсутствующие.

2.4.6. Стратегический риск

Риск возникновения у эмитента убытков в результате ошибок (недостатков), допущенных при принятии решений, определяющих стратегию деятельности и развития эмитента (стратегическое управление) и выражающихся в неучете или недостаточном учете возможных опасностей, которые могут угрожать деятельности эмитента, неправильном или недостаточно обоснованном определении перспективных направлений деятельности, в которых эмитент может достичь преимущества перед конкурентами, отсутствии или обеспечении в неполном объеме необходимых ресурсов (финансовых, материально-технических, людских) и организационных мер (управленческих решений), которые должны обеспечить достижение стратегических целей деятельности эмитента.

Эмитент является специализированным обществом (ипотечным агентом), основной целью которого является рефинансирование кредитов (займов), обеспеченных ипотекой, посредством выпуска ипотечных облигаций. Срок деятельности Эмитента определен сроком обращения, выпущенных им облигаций. После погашения всех выпущенных Эмитентом облигаций, Эмитент будет ликвидирован. Порядок и очередность выплат по всем обязательствам Эмитента, в том числе по ипотечным облигациям, установлена соответствующими Решениями о выпуске ипотечных ценных бумаг. Текущее управление и бухгалтерский учет Эмитента осуществляют управляющая и бухгалтерская организации, сведения о которых приведены в п. 1.5 Проспекта ценных бумаг, а расчет выплат по обязательствам Эмитента осуществляет Расчетный агент, информация о котором указана в п. 8.9.6 Проспекта ценных бумаг. Данные организации обладают большим опытом сопровождения ипотечных агентов в рамках сделок секьюритизации. Таким образом, Эмитент оценивает риск совершения ошибок при достижении своей основной цели деятельности, как маловероятный.

2.4.7. Риски, связанные с деятельностью эмитента

Риски, свойственные исключительно Эмитенту или связанные с осуществляемой Эмитентом основной финансово-хозяйственной деятельностью, в том числе:

Риски, связанные с текущими судебными процессами, в которых участвует эмитент:

В настоящее время Эмитент не участвует в судебных процессах, которые могут существенным образом отразиться на его финансово-хозяйственной деятельности. Судебная практика по спорам, относящимся к основной деятельности Эмитента и связанным с применением Закона об ипотечных ценных бумагах ипотечными агентами и инвесторами по ипотечным ценным бумагам, отсутствует. Таким образом, риски, связанные с текущими судебными процессами, отсутствуют, поскольку Эмитент не участвует в судебных процессах.

Риски, связанные с отсутствием возможности продлить действие лицензии Эмитента на ведение определенного вида деятельности либо на использование объектов, нахождение которых в обороте ограничено (включая природные ресурсы):

Основная деятельность Эмитента не подлежит лицензированию. Эмитент не осуществляет каких-либо видов деятельности, подлежащих лицензированию, и не использует в своей деятельности объекты, оборот которых ограничен (включая природные ресурсы).

Риски, связанные с возможной ответственностью Эмитента по долгам третьих лиц, в том числе дочерних обществ эмитента:

У Эмитента нет дочерних или зависимых обществ. Эмитент не несет и не может принимать на себя ответственность по обязательствам третьих лиц. В случае если на Эмитента будет возложена такая ответственность, владельцы ценных бумаг, размещенных Эмитентом, будут иметь преимущественное право на удовлетворение своих требований по таким ценным бумагам из стоимости ипотечного покрытия.

Риски, связанные с возможностью потери потребителей, на оборот с которыми приходится не менее чем 10 процентов общей выручки от продажи продукции (работ, услуг) эмитента:

Эмитент не производит никаких видов продукции и не оказывает никаких услуг для потребителей.

2.4.8. Банковские риски

Сведения в данном пункте не приводятся, поскольку Эмитент не является кредитной организацией

III. Подробная информация об эмитенте

3.1. История создания и развитие эмитента

3.1.1. Данные о фирменном наименовании (наименовании) эмитента

Полное фирменное наименование эмитента на русском языке: Акционерное общество «Ипотечный агент ВТБ – БМ 2».

Полное фирменное наименование эмитента на английском языке: Joint Stock Company «Mortgage agent VTB – BM 2».

Сокращенное фирменное наименование эмитента на русском языке: АО «ИА ВТБ – БМ 2».

Сокращенное фирменное наименование эмитента на английском языке: JSC «MA VTB – BM 2».

Дата (даты) введения действующих наименований: 18.11.2014

Полное и сокращенное фирменное наименование Эмитента не является схожим с наименованием (фирменным наименованием) другого юридического лица.

Фирменное наименование Эмитента не зарегистрировано как товарный знак/знак обслуживания.

Сведения об изменениях в наименовании и в организационно-правовой форме эмитента в течение времени существования эмитента:

Предшествующее полное фирменное наименование и организационно – правовая форма: Закрытое акционерное общество «Ипотечный агент ВТБ – БМ 2»

Предшествующее сокращенное фирменное наименование и организационно – правовая форма: ЗАО «ИА ВТБ – БМ 2»

Предшествующая организационно – правовая форма: закрытое акционерное общество

Дата изменения: 18.11.2014

Основание изменения: решение общего собрания акционеров Эмитента от 17.10.2014 о

внесении изменений в устав Эмитента (протокол № 08 от 17.10.2014).

3.1.2. Сведения о государственной регистрации эмитента

Основной государственный регистрационный номер юридического лица (ОГРН): 1137746839207

Дата государственной регистрации (дата внесения записи о создании юридического лица в единый государственный реестр юридических лиц): 13.09.2013

Наименование регистрирующего органа, внесшего запись о создании юридического лица в единый государственный реестр юридических лиц: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве.

3.1.3. Сведения о создании и развитии эмитента

Срок, до которого эмитент будет существовать:

В соответствии с п. 2.3. устава Эмитента, Общество подлежит ликвидации после исполнения обязательств по облигациям с ипотечным покрытием Общества всех выпусков.

При этом согласно п. 6.2 устава Эмитента, Эмитент может осуществить эмиссию не более 12 (двенадцати) выпусков облигаций с ипотечным покрытием.

В соответствии с п. 6.3 устава Эмитента, если иное не предусмотрено действующим законодательством Российской Федерации, решение о размещении третьего и последующих выпусков облигаций с ипотечным покрытием может быть принято только при условии получения согласия поручителя по размещенным (не погашенным) облигациям с ипотечным покрытием Общества, обязательства по которым исполняются преимущественно перед обязательствами по иным облигациям, обеспеченным тем же ипотечным покрытием.

Краткое описание истории создания и развития эмитента: *Эмитент является ипотечным агентом, зарегистрирован в качестве юридического лица 13.09.2013, обладает ограниченной правоспособностью в соответствии со статьей 8 Закона об ИЦБ и уставом Эмитента.*

Цели создания эмитента: *целью создания и деятельности Эмитента согласно пункту 3.2 устава Эмитента является обеспечение финансирования и рефинансирования кредитов (займов), обеспеченных ипотекой путем выпуска облигаций с ипотечным покрытием.*

Миссия эмитента: *отсутствует.*

Иная информация о деятельности эмитента, имеющая значение для принятия решения о приобретении ценных бумаг эмитента: *Информация о рисках, связанных с деятельностью Эмитента, имеющая значение для принятия решения о приобретении облигаций с ипотечным покрытием, размещенных Эмитентом, подробно изложена в п. 2.4. настоящего Ежеквартального отчета.*

3.1.4. Контактная информация

Место нахождения эмитента: город Москва.

Адрес эмитента, указанный в едином государственном реестре юридических лиц: 119435, город Москва, Большой Саввинский переулок, дом 10, строение 2А.

Адрес для направления эмитенту почтовой корреспонденции: 119435, Российская Федерация, город Москва, Большой Саввинский переулок, дом 10, строение 2А.

Номер телефона, факса +7-499-286-20-31; +7-499-286-20-36.

Адрес электронной почты: kachalina@trewetch-group.ru

Адрес страницы (страниц) в сети Интернет, на которой (на которых) доступна информация об эмитенте, размещенных и (или) размещаемых им ценных бумагах:

<http://www.e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=33984>; <http://www.vtb-bm-2.ru>

Специальное подразделение эмитента (третьего лица) по работе с акционерами и инвесторами эмитента: отсутствует.

3.1.5. Идентификационный номер налогоплательщика

7743900702

3.1.6. Филиалы и представительства эмитента

Эмитент не имеет филиалов и представительств.

3.2. Основная хозяйственная деятельность эмитента

3.2.1. Основные виды экономической деятельности эмитента

Код (коды) вида (видов) экономической деятельности, которая является для эмитента основной, согласно ОКВЭД: 64.99

Иные коды ОКВЭД, присвоенные эмитенту: 66.12.3

3.2.2. Основная хозяйственная деятельность эмитента

Не указывается эмитентами, являющимися ипотечными агентами

3.2.3. Материалы, товары (сырье) и поставщики эмитента

Не указывается эмитентами, являющимися ипотечными агентами

3.2.4. Рынки сбыта продукции (работ, услуг) эмитента

Не указывается эмитентами, являющимися ипотечными агентами

3.2.5. Сведения о наличии у эмитента разрешений (лицензий) или допусков к отдельным видам работ

Эмитент не осуществляет виды деятельности, осуществление которых в соответствии с законодательством Российской Федерации возможно только на основании разрешений (лицензий) или допусков к отдельным видам работ. В связи с этим, у Эмитента отсутствуют разрешения (лицензии) или допуски к отдельным видам работ.

3.2.6. Сведения о деятельности отдельных категорий эмитентов эмиссионных ценных бумаг

3.2.6.1-3.2.6.3. Эмитент не является акционерным инвестиционным фондом, страховой или кредитной организацией.

3.2.6.4. Для ипотечных агентов

а) условия приобретения ипотечным агентом обеспеченных ипотекой требований для целей формирования ипотечного покрытия:

Обеспеченные ипотекой требования, удостоверенные Закладными, приобретены Эмитентом на основании договоров о приобретении закладных, в том числе на основании следующих договоров о приобретении закладных:

- договор купли – продажи закладных от 26 сентября 2013 г. №4301;
- договор купли – продажи закладных от 26 сентября 2013 г. №4307;
- договор купли – продажи закладных от 30 октября 2013 г. №4830;
- договор купли – продажи закладных от 30 октября 2013 г. №4831;
- договор купли – продажи закладных от 28 ноября 2013 г. №5541;
- договор купли – продажи закладных от 28 ноября 2013 г. №5542;
- договор купли – продажи закладных от 18 декабря 2013 г. №6126;
- договор купли – продажи закладных от 18 декабря 2013 г. №6127;
- договор купли – продажи закладных от 28 января 2014 г. №309;
- договор купли – продажи закладных от 28 января 2014 г. №310;
- договор купли – продажи закладных от 21 февраля 2014 г. №960;
- договор купли – продажи закладных от 21 февраля 2014 г. №961;
- договор купли – продажи закладных от 28 марта 2014 г. №1822;
- договор купли – продажи закладных от 28 апреля 2014 г. №2608;
- договор купли – продажи закладных от 28 мая 2014 г. №3266;
- договор купли – продажи закладных от 25 июня 2014 г. №3854;
- договор купли – продажи закладных от 29 июля 2014 г. №4635;
- договор купли – продажи закладных от 28 августа 2014 г. №5426;
- договор купли – продажи закладных от 18 августа 2015 г. № б/н;
- договор купли – продажи закладных от 18 августа 2015 г. № б/н;

б) количество выпусков облигаций с ипотечным покрытием, для эмиссии которых создан ипотечный агент:

Общее количество выпусков облигаций с ипотечным покрытием, для эмиссии которых создан ипотечный агент:

в соответствии с п. 6.2 устава Общества, Эмитент создан для эмиссии не более 12 (двенадцати) выпусков облигаций с ипотечным покрытием.

В соответствии с п. 6.3 Устава, если иное не предусмотрено действующим законодательством Российской Федерации, решение о размещении третьего и последующих выпусков облигаций с ипотечным покрытием может быть принято только при условии получения согласия поручителя по размещенным (не погашенным) облигациям с ипотечным покрытием Общества, обязательства по которым исполняются преимущественно перед обязательствами по иным облигациям, обеспеченным тем же ипотечным покрытием.

Количество зарегистрированных ранее выпусков облигаций с ипотечным покрытием с указанием по каждому такому выпуску государственного регистрационного номера и даты государственной регистрации:

В 2016 году были зарегистрированы 2 выпуска облигаций с ипотечным покрытием:

Облигации класса «А»:

Государственный регистрационный номер выпуска: 4-02-81563-Н

Дата государственной регистрации выпуска: 24 февраля 2016 года.

Облигации класса «Б»:

Государственный регистрационный номер выпуска: 4-01-81563-Н

Дата государственной регистрации выпуска: 12 января 2016 года.

в) *Общее развитие рынка ипотечного кредитования:*

Общие тенденции на рынке ипотечного кредитования и недвижимости, в том числе наиболее важные для эмитента. Прогноз в отношении будущего развития событий на рынке ипотечного кредитования:

В настоящее время в России созданы основные элементы нормативно-правовой базы рынка ипотечного кредитования. Ключевые правовые нормы содержатся в Гражданском кодексе РФ, Налоговом кодексе РФ, Федеральном законе №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», Федеральном законе №152-ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах», Федеральном законе №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», а также в Федеральном законе № 218-ФЗ «О кредитных историях», Градостроительном кодексе РФ №190-ФЗ и других законодательных и подзаконных актах.

Данные Банка России и оценки Эмитента свидетельствуют о переходе рынка ипотеки от восстановления к росту. Влияние завершения программы субсидирования на рынок ипотеки было кратковременным и уже в марте выдача ипотечных кредитов вернулась к росту (по оценкам Эмитента в марте выдано 150 млрд рублей ипотечных кредитов, что на 26% выше уровня 2016 г. и на 10% - уровня рекордного 2014 года). Всего, по оценкам Эмитента, за I квартал 2017 года выдано 180 тыс. ипотечных кредитов на сумму 324 млрд рублей – столько же, сколько за I квартал 2016 года.

Снижение в феврале-марте 2017 года крупнейшими ипотечными кредиторами процентных ставок по ипотечным кредитам, в основном на новостройки, до рекордного уровня формирует основу дальнейшего роста ипотечного рынка: ставки АИЖК по ипотеке на новостройки начинаются от 10,5%, Сбербанк – от 10,4%, ВТБ – от 10,6%.

Ипотечные кредиты остаются более качественным активом по сравнению с другими потребительскими кредитами: по данным Банка России, на 1 марта 2017 г. доля ипотечных ссуд со сроком задержки платежей более 90 дней составляет 2,6% по сравнению с 14,7% по иным ссудам населению.

Реализация программы субсидирования ставок по ипотеке привела к росту в 2016 г. количества заключаемых ДДУ с ипотекой в 1,4 раза по сравнению с 2015 годом (+24% по сравнению с 2014 годом). На остальных сегментах рынка жилья (купля-продажа готового жилья и сделки по ДДУ без ипотеки) наблюдается стагнация спроса.

Строительная отрасль, способная стать локомотивом экономического роста, продолжает сокращаться и риски снижения объемов ввода жилья остаются на высоком уровне. Всего, по оперативным данным Росстата, в I квартале 2017 году было построено 13,1 млн кв. метров жилья (-15,8% к площади построенного жилья в I квартале 2016 года). Ввод многоквартирных жилых домов составил 8,3 млн кв. м, что на 10,6% ниже уровня I квартала 2016 года.

Более подробно анализ развития рынка ипотечного жилищного кредитования представлен в п. 4.6 Отчета.

Прогноз в отношении будущего развития событий на рынке ипотечного кредитования. Постепенное снижение Банком России ключевой ставки будет способствовать снижению стоимости фондирования для участников ипотечного рынка. По мере снижения стоимости фондирования (в том числе привлекаемых от населения депозитов), банки получают возможность снизить ставки по ипотечным продуктам. Таким образом, по оценкам Эмитента, действия Банка России формируют предпосылки для дальнейшего плавного снижения ставок по ипотечным кредитам на рынке

ипотечного кредитования.

По мнению Эмитента, снижение ставок основными участниками ипотечного рынка будет способствовать увеличению доступности ипотеки для граждан России и росту спроса населения на ипотечное кредитование как эффективный инструмент для улучшения жилищных условий и инвестирования свободных средств в условиях волатильности финансовых рынков.

3.2.6.5. Эмитент не является специализированным обществом.

3.2.7. Дополнительные требования к эмитентам, основной деятельностью которых является добыча полезных ископаемых

Добыча полезных ископаемых, включая добычу драгоценных металлов и драгоценных камней, не является основной деятельностью Эмитента. У Эмитента отсутствует дочернее или зависимое общество (общества), которое ведет деятельность по добыче указанных полезных ископаемых.

3.2.8. Дополнительные требования к эмитентам, основной деятельностью которых является оказание услуг связи

Оказание услуг связи не является основной деятельностью Эмитента

3.3. Планы будущей деятельности эмитента

Эмитент создан для осуществления двух выпусков облигаций с ипотечным покрытием и подлежит ликвидации при условии полного исполнения Эмитентом или прекращения обязательств по всем выпущенным облигациям с ипотечным покрытием. У Эмитента отсутствуют планы какой-либо иной будущей деятельности.

3.4. Участие эмитента в банковских группах, банковских холдингах, холдингах и ассоциациях

Эмитент не участвует в банковских группах, банковских холдингах, холдингах и ассоциациях

3.5. Подконтрольные эмитенту организации, имеющие для него существенное значение

Эмитент не имеет подконтрольных организаций, имеющих для него существенное значение

3.6. Состав, структура и стоимость основных средств эмитента, информация о планах по приобретению, замене, выбытию основных средств, а также обо всех фактах обременения основных средств эмитента

Информация о первоначальной (восстановительной) стоимости основных средств и сумме начисленной амортизации:

- по состоянию на конец отчетного года основные средства у Эмитента отсутствуют;

- по состоянию на конец отчетного квартала основные средства у Эмитента отсутствуют.

Сведения о способах начисления амортизационных отчислений по группам объектов основных средств:

Эмитент не планирует приобретение объектов основных средств. Соответственно, амортизация начисляться не будет.

Результаты последней переоценки основных средств и долгосрочно арендуемых основных средств, осуществленной в течение последнего завершенного финансового года:

Переоценка основных средств не проводилась в связи с их отсутствием у Эмитента.

Сведения о планах по приобретению, замене, выбытию основных средств, стоимость которых составляет 10 и более процентов стоимости основных средств эмитента, и иных основных средств по усмотрению эмитента:

Приобретения, выбытия и замены основных средств, стоимостью 10 и более процентов общей стоимости основных средств не планируются.

Сведения обо всех фактах обременения основных средств эмитента (с указанием характера обременения, даты возникновения обременения, срока его действия и иных условий по усмотрению эмитента):

Основные средства у Эмитента отсутствуют.

IV. Сведения о финансово-хозяйственной деятельности эмитента

4.1. Результаты финансово-хозяйственной деятельности эмитента

Динамика показателей, характеризующих результаты финансово-хозяйственной деятельности эмитента, в том числе ее прибыльность и убыточность, за последний завершённый отчетный год и за отчетный период, состоящий из трех месяцев текущего года, а также за аналогичные периоды предшествующего года:

Стандарт (правила), в соответствии с которыми составлена бухгалтерская (финансовая) отчетность, на основании которой рассчитаны показатели: **РСБУ**

Единица измерения для суммы непокрытого убытка: **тыс. руб.**

| Наименование показателя | 2015 | 2016, 1 кв. | 2016 | 2017, 1 кв. |
|---|-------|-------------|-------|-------------|
| Норма чистой прибыли, % | - | - | - | - |
| Коэффициент оборачиваемости активов, раз | - | - | - | - |
| Рентабельность активов, % | 0,24 | 0,05 | 0,12 | 0,10 |
| Рентабельность собственного капитала, % | 52,16 | 8,90 | 18,21 | 13,15 |
| Сумма непокрытого убытка на отчетную дату | - | - | - | - |
| Соотношение непокрытого убытка на отчетную дату и балансовой стоимости активов, % | - | - | - | - |

По усмотрению эмитента дополнительно приводится динамика показателей, характеризующих результаты финансово-хозяйственной деятельности эмитента, в том числе ее прибыльность и убыточность, расчёт которых осуществляется на основании консолидированной финансовой отчетности эмитента, включаемой в состав ежеквартального отчета: **Нет**

Все показатели рассчитаны на основе рекомендуемых методик расчетов: **Да**

Экономический анализ прибыльности/убыточности эмитента, исходя из динамики приведенных показателей, а также причины, которые, по мнению органов управления, привели к убыткам/прибыли эмитента, отраженным в бухгалтерской (финансовой) отчетности:

В соответствии с п.3.1. Устава исключительным предметом деятельности Эмитента является приобретение требований по кредитам (займам), обеспеченным ипотекой и (или) зкладных. Основной хозяйственной деятельностью Эмитента является финансовое посредничество, а также эмиссионная деятельность.

Эмитент не производил на рынке ипотечного кредитования какой-либо деятельности, помимо приобретения зкладных и формирования на их основе ипотечного покрытия для обеспечения исполнения обязательств по размещенным облигациям.

Операции с зкладными рассматриваются Эмитентом как операции с ценными бумагами, в связи с чем, процентные платежи по выкупленным ипотечным кредитам отражены в строке 2320 «Проценты к получению» Отчета о финансовых результатах.

Показатели «Норма чистой прибыли» и «Коэффициент оборачиваемости активов», в связи со спецификой деятельности Эмитента, являются неинформативными, т.к. отсутствует выручка от продаж.

Рентабельность активов:

За 1 квартал 2017 г показатель «Рентабельность активов» увеличился по сравнению с таким же показателем за 1 квартал 2016 г в связи с увеличением чистой прибыли.

За 2016 г показатель «Рентабельность активов» снизился по сравнению с таким же показателем за 2015 г, в связи со значительным уменьшением чистой прибыли.

Рентабельность собственного капитала:

За 1 квартал 2017 г показатель «Рентабельность собственного капитала» увеличился по сравнению с таким же показателем за 1 квартал 2016 г в связи с увеличением чистой прибыли.

За 2016 г показатель «Рентабельность собственного капитала» существенно снизился по сравнению с таким же показателем за 2015 г в связи с уменьшением чистой прибыли.

Дополнительные показатели, характеризующие результаты финансово-хозяйственной деятельности эмитента, в том числе ее прибыльность и убыточность: **Нет**

Мнения органов управления эмитента относительно причин или степени их влияния на результаты финансово-хозяйственной деятельности эмитента совпадают.

Член совета директоров (наблюдательного совета) эмитента или член коллегиального исполнительного органа эмитента имеет особое мнение относительно упомянутых причин и/или степени их влияния на результаты финансово-хозяйственной деятельности эмитента, отраженное в протоколе собрания (заседания) совета директоров (наблюдательного совета) эмитента или коллегиального исполнительного органа, на котором рассматривались соответствующие вопросы, и настаивает на отражении такого мнения в ежеквартальном отчете: **Нет**

4.2. Ликвидность эмитента, достаточность капитала и оборотных средств

Динамика показателей, характеризующих ликвидность эмитента, за последний заверченный отчетный год и за отчетный период, состоящий из трех месяцев текущего года, а также за аналогичные периоды предшествующего года:

Стандарт (правила), в соответствии с которыми составлена бухгалтерская (финансовая) отчетность, на основании которой рассчитаны показатели: **РСБУ**

Единица измерения для показателя 'чистый оборотный капитал': **тыс. руб.**

| Наименование показателя | 2015 | 2016, 1 кв. | 2016 | 2017, 1 кв |
|---------------------------------|-----------|-------------|-----------|------------|
| Чистый оборотный капитал | 1 519 743 | 2 586 738 | 1 903 446 | 1 845 191 |
| Коэффициент текущей ликвидности | 6,15 | 4,49 | 10,90 | 11,05 |
| Коэффициент быстрой ликвидности | 6,15 | 4,49 | 10,90 | 11,05 |

Все показатели рассчитаны на основе рекомендуемых методик расчетов: **Да**

По усмотрению эмитента дополнительно приводится динамика показателей, характеризующих ликвидность эмитента, расчет которых осуществляется на основании консолидированной финансовой отчетности эмитента, включаемой в состав ежеквартального отчета:

В соответствии с п.3.1. Устава исключительным предметом деятельности Эмитента является приобретение требований по кредитам (займам), обеспеченным ипотекой и (или) зкладных. Основной хозяйственной деятельностью Эмитента является финансовое посредничество, а также эмиссионная деятельность.

Эмитент не производил на рынке ипотечного кредитования какой-либо деятельности, помимо приобретения зкладных и формирования на их основе ипотечного покрытия для обеспечения исполнения обязательств по размещенным облигациям.

Чистый оборотный капитал:

По итогам 1 квартала 2017 года значение показателя уменьшилось по сравнению с данным показателем за 1 квартал 2016 года. Снижение показателя обусловлено уменьшением оборотных активов.

По итогам 2016 года значение показателя увеличилось по сравнению с данным показателем за 2015 год. Увеличение показателя обусловлено увеличением оборотных активов.

Коэффициент текущей ликвидности:

По итогам 1 квартала 2017 года значение показателя значительно увеличилось по сравнению с данным показателем за 1 квартал 2016 года. Увеличение показателя обусловлено уменьшением краткосрочных обязательств.

По итогам 2016 года значение показателя увеличилось по сравнению с данным показателем за 2015 года. Увеличение показателя обусловлено уменьшением краткосрочных обязательств.

Коэффициент быстрой ликвидности:

По итогам 1 квартала 2017 года значение показателя значительно увеличилось по сравнению с данным показателем за 1 квартал 2016 года. Увеличение показателя обусловлено уменьшением

краткосрочных обязательств.

По итогам 2016 года значение показателя увеличилось по сравнению с данным показателем за 2015 года. Увеличение показателя обусловлено уменьшением краткосрочных обязательств.

Дополнительные показатели, характеризующие ликвидность эмитента: *Нет*

Мнения органов управления эмитента относительно причин или степени их влияния на результаты финансово-хозяйственной деятельности эмитента совпадают.

Член совета директоров (наблюдательного совета) эмитента или член коллегиального исполнительного органа эмитента имеет особое мнение относительно упомянутых причин и/или степени их влияния на результаты финансово-хозяйственной деятельности эмитента, отраженное в протоколе собрания (заседания) совета директоров (наблюдательного совета) эмитента или коллегиального исполнительного органа, на котором рассматривались соответствующие вопросы, и настаивает на отражении такого мнения в ежеквартальном отчете: *Нет*

4.3. Финансовые вложения эмитента

Перечень финансовых вложений эмитента, которые составляют пять и более процентов всех его финансовых вложений на дату окончания соответствующего отчетного периода:

Перечень финансовых вложений эмитента, которые составляют 10 и более процентов всех его финансовых вложений на конец последнего отчетного года до даты утверждения проспекта ценных бумаг (отдельно по эмиссионным ценным бумагам, неэмиссионным ценным бумагам и иным финансовым вложениям эмитента (вклады в уставные капиталы обществ с ограниченной ответственностью, выданные займы и кредиты и т.д.):

По состоянию на 31.12.2016:

- 1) Вложения в эмиссионные ценные бумаги: отсутствуют
- 2) Вложения в неэмиссионные ценные бумаги: *12 533 147 308,53 руб.*

вид ценных бумаг: *закладные, в т.ч. права требований, не обеспеченные зкладными;*

полное и сокращенное фирменные наименования (для некоммерческой организации - наименование) лица, обязанного по неэмиссионным ценным бумагам, место нахождения, ИНН (если применимо), ОГРН (если применимо): *физические лица, являющиеся должниками по зкладным и соответствующим кредитным договорам;*

государственные регистрационные номера выпусков эмиссионных ценных бумаг и даты государственной регистрации, регистрирующие органы, осуществившие государственную регистрацию выпусков эмиссионных ценных бумаг (идентификационные номера выпусков эмиссионных ценных бумаг, которые в соответствии с Федеральным законом "О рынке ценных бумаг" не подлежат государственной регистрации, даты их присвоения, органы (организации), осуществившие их присвоение): *не применимо.*

количество ценных бумаг, находящихся в собственности эмитента по состоянию на 31.12.2016: *8 068 зкладных, в т.ч. прав требований, не обеспеченных зкладными;*

общая номинальная стоимость ценных бумаг, находящихся в собственности эмитента по состоянию на 31.12.2016: *не применимо;*

общая балансовая стоимость ценных бумаг, находящихся в собственности эмитента по состоянию на 31.12.2016: *12 533 147 308,53 руб.*

сумма основного долга по зкладным, в т.ч. правам требований, не обеспеченных зкладными по состоянию на 31.12.2016: *12 532 727 181,53руб.*

сумма начисленных процентов по зкладным на 31.12.2016: *117 720,06 руб.*

сумма премий по зкладным, в т.ч. правам требований, не обеспеченных зкладными на 31.12.2016: *302 406,94 руб.*

Срок погашения: *определяется условиями каждой зкладной/соответствующим кредитным договором.*

общая балансовая стоимость дочерних обществ эмитента: *не применимо;*

общая балансовая стоимость зависимых обществ эмитента: *не применимо*;

Размер фиксированного процента или иного дохода по Закладным, срок выплаты: *определяется условиями каждой закладной/соответствующим кредитным договором*.

размер дивиденда по привилегированным акциям или порядок его определения в случае, когда он определен в уставе акционерного общества - эмитента, срок выплаты: *не применимо*.

размер объявленного дивиденда по обыкновенным акциям (при отсутствии данных о размере объявленного дивиденда по обыкновенным акциям в текущем году указывается размер дивиденда, объявленного в предшествующем году), срок выплаты: *не применимо*.

Общая сумма всех финансовых вложений Эмитента по состоянию на 31.12.2016 г.: **12 533 147 308,53 руб.**

Информация о созданных резервах под обесценение ценных бумаг. В случае создания резерва под обесценение ценных бумаг указывается величина резерва на начало и конец последнего завершеного финансового года до даты утверждения проспекта ценных бумаг:
такие резервы Эмитентом не создавались.

Информация о величине потенциальных убытков, связанных с банкротством организаций (предприятий), в которые были произведены инвестиции, по каждому виду указанных инвестиций:

потенциальные убытки, связанные с банкротством организаций (предприятий), в которые были произведены инвестиции отсутствуют.

Средства Эмитента на депозитных или иных счетах в банках и иных кредитных организациях, лицензии которых были приостановлены или отозваны, а также в банках и иных кредитных организациях, в отношении которых было принято решение о реорганизации, ликвидации таких кредитных организаций, о начале процедуры банкротства либо о признании таких организаций несостоятельными (банкротами), не размещались.

Информация об убытках по финансовым вложениям, отраженным в бухгалтерской (финансовой) отчетности эмитента за период с начала отчетного года до даты утверждения проспекта ценных бумаг: убытки по финансовым вложениям отсутствуют.

Стандарты (правила) бухгалтерской отчетности, в соответствии с которыми эмитент произвел расчеты, отраженные в настоящем пункте проспекта ценных бумаг:

В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет финансовых вложений» ПБУ 19/02, утвержденным Приказом Минфина России от 10.12.2002 г. № 126н.

На дату окончания отчетного квартала:

- 1) Вложения в эмиссионные ценные бумаги: отсутствуют
- 2) Вложения в неэмиссионные ценные бумаги: **11 916 048 521,58 руб.**

вид ценных бумаг: *закладные, в т.ч. права требования, не обеспеченные зкладными;*

полное и сокращенное фирменные наименования (для некоммерческой организации - наименование) лица, обязанного по неэмиссионным ценным бумагам, место нахождения, ИНН (если применимо), ОГРН (если применимо): *физические лица, являющиеся должниками по закладным и соответствующим кредитным договорам;*

государственные регистрационные номера выпусков эмиссионных ценных бумаг и даты государственной регистрации, регистрирующие органы, осуществившие государственную регистрацию выпусков эмиссионных ценных бумаг (идентификационные номера выпусков эмиссионных ценных бумаг, которые в соответствии с Федеральным законом "О рынке ценных бумаг" не подлежат государственной регистрации, даты их присвоения, органы (организации), осуществившие их присвоение): *не применимо*.

количество ценных бумаг, находящихся в собственности эмитента по состоянию на 31.03.2017: **7 850** *закладных, в т.ч. прав требований, не обеспеченных зкладными;*

общая номинальная стоимость ценных бумаг, находящихся в собственности эмитента по состоянию на 31.03.2017: *не применимо*;

общая балансовая стоимость ценных бумаг, находящихся в собственности эмитента по состоянию на 31.03.2017: *11 916 048 521,58 руб.*

сумма основного долга по закладным, в т.ч. правам требований, не обеспеченных закладными по состоянию на 31.03.2017: *11 915 652 758,10 руб.*

сумма начисленных процентов по закладным на 31.03.2017: *117 720,06 руб.*

сумма премий по закладным, в т.ч. правам требований, не обеспеченных закладными на 31.03.2017: *278 043,42 руб.*

Срок погашения: *определяется условиями каждой закладной/соответствующим кредитным договором.*

общая балансовая стоимость дочерних обществ эмитента: *не применимо*;

общая балансовая стоимость зависимых обществ эмитента: *не применимо*;

Размер фиксированного процента или иного дохода по Закладным, срок выплаты: *определяется условиями каждой закладной/соответствующим кредитным договором.*

размер дивиденда по привилегированным акциям или порядок его определения в случае, когда он определен в уставе акционерного общества - эмитента, срок выплаты: *не применимо.*

размер объявленного дивиденда по обыкновенным акциям (при отсутствии данных о размере объявленного дивиденда по обыкновенным акциям в текущем году указывается размер дивиденда, объявленного в предшествующем году), срок выплаты: *не применимо.*

Общая сумма всех финансовых вложений Эмитента по состоянию на 31.03.2017 г.: *11 916 048 521,58 руб.*

Информация о созданных резервах под обесценение ценных бумаг. В случае создания резерва под обесценение ценных бумаг указывается величина резерва на начало и конец последнего завершеного финансового года до даты утверждения проспекта ценных бумаг:

такие резервы Эмитентом не создавались.

Информация о величине потенциальных убытков, связанных с банкротством организаций (предприятий), в которые были произведены инвестиции, по каждому виду указанных инвестиций:

потенциальные убытки, связанные с банкротством организаций (предприятий), в которые были произведены инвестиции отсутствуют.

Средства Эмитента на депозитных или иных счетах в банках и иных кредитных организациях, лицензии которых были приостановлены или отозваны, а также в банках и иных кредитных организациях, в отношении которых было принято решение о реорганизации, ликвидации таких кредитных организаций, о начале процедуры банкротства либо о признании таких организаций несостоятельными (банкротами), не размещались.

Информация об убытках по финансовым вложениям, отраженным в бухгалтерской (финансовой) отчетности эмитента за период с начала отчетного года до даты утверждения проспекта ценных бумаг: убытки по финансовым вложениям отсутствуют.

Стандарты (правила) бухгалтерской отчетности, в соответствии с которыми эмитент произвел расчеты, отраженные в настоящем пункте проспекта ценных бумаг:

В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет финансовых вложений» ПБУ 19/02, утвержденным Приказом Минфина России от 10.12.2002 г. № 126н.

4.4. Нематериальные активы эмитента

Информация о составе, о первоначальной (восстановительной) стоимости нематериальных активов и величине начисленной амортизации на дату окончания последнего завершённого отчетного года и на дату окончания отчетного периода:

На дату окончания отчетного года: *Нематериальные активы у эмитента отсутствуют*

На дату окончания отчетного квартала: *Нематериальные активы у эмитента отсутствуют*

4.5. Сведения о политике и расходах эмитента в области научно-технического развития, в отношении лицензий и патентов, новых разработок и исследований

Политика Эмитента в области научно-технического развития отсутствует.

Затраты на осуществление научно-технической деятельности за счет собственных средств эмитента за соответствующий отчетный период: затраты отсутствуют.

Сведения о создании и получении эмитентом правовой охраны основных объектов интеллектуальной собственности: Эмитент не создавал и не получал правовой охраны основных объектов интеллектуальной собственности.

Полученные патенты на промышленные образцы, полезные модели и изобретения: Эмитент не получал патентов на промышленные образцы, полезные модели и изобретения.

Основные направления и результаты использования основных средств объектов интеллектуальной собственности: отсутствуют.

Факторы риска, связанные с возможностью истечения сроков действия основных для эмитента патентов, лицензий на использование товарных знаков: отсутствуют.

4.6. Анализ тенденций развития в сфере основной деятельности эмитента

Основными факторами, по мнению Эмитента, оказывающими влияние на состояние отрасли экономики, в которой Эмитент осуществляет свою основную деятельность, являются: надежность ипотеки как средства обеспечения исполнения обязательств, надежность облигаций с ипотечным покрытием как инструмента инвестирования. Общая доля просроченной задолженности в суммарном объеме накопленной ипотечной задолженности составляет 1,3%, по рублевым кредитам – 0,9%, приблизившись, таким образом, к уровню почти двухлетней давности. Вместе с тем, доля просроченной задолженности по валютным кредитам практически не снизилась (12,6% в 2014 году против 12,7% в 2013 году), это объясняется тем, что подавляющая масса накопленной ипотечной задолженности по валютным кредитам представляет собой ссуды, выданные до кризиса, часть из которых в настоящий момент гасится, а часть проблемных ссуд остается на балансах банков, причем происходит это в условиях, когда выдача новых валютных кредитов в 2014 году сократилась на 28,7%.

В 2015 году по мере исчерпания эффекта ажиотажного потребительского спроса, наблюдавшегося в конце 2014 года, спрос на ипотечные кредиты стал сокращаться. Всего за год было выдано 692 тыс. ипотечных кредитов на 1,15 трлн. рублей, что соответствует уровню 2012 года. Падение объемов выдачи (-35% к 2014 г.) было в два раза меньше, чем в 2009 г. (-77%).

Поддержку рынку ипотечного кредитования оказала государственная программа субсидирования процентных ставок по ипотечным кредитам на покупку жилья в новостройках, которая была принята в начале 2015 года. Основные цели программы состояли в поддержке строительного сектора и предотвращения резкого роста ставок по ипотечным кредитам. В рамках программы в 2015 году было выдано более 30% всего объема ипотечных кредитов. С марта по декабрь 2015 года программа обеспечила 40% спроса на ипотеку и профинансировала 10,6 млн кв. метров жилья (21% от общей площади построенных квартир в многоквартирных домах). Объем привлеченных средств в строительство жилья составил 592 млрд рублей, из которых 37% - собственные средства заемщиков.

Вслед за снижением ключевой ставки практически все рыночные участники снижали и ставки по ипотеке. Всего с начала 2015 года, по данным Аналитического центра АО «АИЖК», ставки по ипотечным программам пяти наиболее активных участников рынка снизились в сегменте новостроек на 5-5,5 п.п., а в сегменте вторичного жилья - на 2,5-3 п.п.

В сочетании с реализацией программы субсидирования, которая ограничивала максимальную ставку по кредитам для заемщиков на уровне 12%, средневзвешенные ставки по рублевым ипотечным кредитам снизились с 14,7% в первом квартале до 12,3-12,7% в конце 2015 года.

Рынок жилья, так же, как и рынок ипотеки, испытал сокращение спроса в 2015 году, вызванное необходимостью адаптации к новым макроэкономическим условиям и последствиям ажиотажного спроса конца 2014 года. По данным Росреестра, в 2015 году общее количество зарегистрированных прав собственности на основании договоров купли-продажи и договоров долевого участия снизилось на 14,3% (по сравнению с 2014 годом). Основной причиной сокращения количества сделок с жильем стало снижение спроса, в том числе на ипотечные кредиты: количество сделок с ипотекой сократилось на 23%, а без ипотеки – на 10,2%. Как следствие, снизилась и доля сделок с ипотекой - до уровня в 22,9%.

Вместе с тем, программа субсидирования ставок по ипотечным кредитам поддержала спрос на новостройки с ипотекой: количество зарегистрированных ДДУ с ипотекой после падения на 36% в I квартале 2015 г. (по сравнению с I кварталом 2014 г.) вернулось на уровень прошлого года (2014 года)

Данные Банка России свидетельствуют об активном восстановлении в 2016 году рынка ипотеки в результате стабилизации внешних макроэкономических условий и реализации государственной программы субсидирования ставок по ипотечным кредитам в новостройках. В 2016 году было выдано 856 тыс. ипотечных кредитов на общую сумму 1,5 трлн рублей. Это на 22% и 27% больше, чем в 2015 году.

Определяющее влияние на рынок ипотеки в 2016 году оказала государственная программа субсидирования процентных ставок на ипотеку в новостройках, за счет которой приобретается около 90% ипотечных квартир на первичном рынке. В рамках программы 2016 г. было выдано около 40% всех кредитов.

Снижение стоимости фондирования способствовало снижению ставок по ипотеке: если в начале года средневзвешенная ставка выдачи составляла 12,5%, то к концу года она снизилась до 11,6%. При этом многие участники рынка предлагают ипотечные кредиты на первичном рынке по ставкам от 11,5% без государственной поддержки на период строительства жилья, на вторичном рынке – от 10,9%. Это – уровень начала 2014 года.

Ипотечные кредиты остаются более качественным активом по сравнению с другими потребительскими кредитами: по данным Банка России, на 1 января 2017 г. доля ипотечных ссуд со сроком задержки платежей более 90 дней составляет 2,7% по сравнению с 14,3% по иным ссудам населению.

Реализация программы субсидирования ставок по ипотеке привела к росту количества заключаемых ДДУ с ипотекой в 1,4 раза по сравнению с 2015 годом (+24% по сравнению с 2014 годом). На остальных сегментах рынка жилья (купля-продажа готового жилья и сделки по ДДУ без ипотеки) наблюдается стагнация спроса.

Строительная отрасль, способная стать локомотивом экономического роста, продолжает сокращаться. Индустриальное жилищное строительство за счет поддержки, оказываемой государством в рамках программы субсидирования, избегает значительного падения, но риски снижения объемов ввода жилья остаются на высоком уровне. Всего, по данным Росстата, в 2016 году было построено 80,2 млн кв. метров жилья (-6% к площади построенного жилья в 2015 году). Ввод многоквартирных жилых домов составил 48,4 млн кв. м, что на 3% ниже уровня 2015 года.

Влияние завершения программы субсидирования на рынок ипотеки было кратковременным и уже в марте 2017 года выдача ипотечных кредитов вернулась к росту (по оценкам Эмитента в марте выдано 150 млрд рублей ипотечных кредитов, что на 26% выше уровня 2016 г. и на 10% - уровня рекордного 2014 года). Всего, по оценкам Эмитента, за I квартал 2017 года выдано 180 тыс. ипотечных кредитов на сумму 324 млрд рублей – столько же, сколько за I квартал 2016 года.

Снижение объемов выдач ипотеки в феврале (-28% к февралю 2016 года) было вызвано окончанием программы субсидирования процентных ставок по кредитам на приобретение жилья в новостройках и ожиданием снижения ставок. За 2 месяца 2017 г. под залог прав по ДДУ выдано 61,5 млрд рублей ипотечных кредитов (на 40% меньше января-февраля 2016 года).

Снижение в феврале-марте 2017 года крупнейшими ипотечными кредиторами процентных ставок по ипотечным кредитам, в основном на новостройки, до рекордного уровня формирует основу дальнейшего роста ипотечного рынка: ставки АИЖК по ипотеке на новостройки начинаются от 10,5%, Сбербанк – от 10,4%, ВТБ – от 10,6%.

Ипотечные кредиты остаются более качественным активом по сравнению с другими потребительскими кредитами: по данным Банка России, на 1 января марта 2017 г. доля ипотечных ссуд со сроком задержки платежей более 90 дней составляет 2,6% по сравнению с 14,7% по иным ссудам населению.

Всего, по оперативным данным Росстата, в I квартале 2017 года было построено 13,1 млн кв. метров жилья (-15,8% к площади построенного жилья в I квартале 2016 года). Ввод многоквартирных жилых домов составил 8,3 млн кв. м, что на 10,6% ниже уровня I квартала 2016 года.

Рынок жилищных ипотечных ценных бумаг продолжал функционировать и в 2016 году, несмотря на возникшие ранее сложности с привлечением инвестиций. По итогам 2016 года объем ипотечных ценных бумаг, выпущенных как через специального ипотечного агента, так и с баланса банка, составил 80,9 млрд рублей (16 выпусков ипотечных ценных бумаг), что на 24% выше 2015 года. 81% сделок секьюритизации ипотечных активов (по сумме выпуска) был осуществлен с участием АО «АИЖК». В I квартале 2017 года новых выпусков ипотечных ценных бумаг не было, за исключением технического размещения дополнительных младших траншей ИЦБ для ранее размещенных выпусков на сумму в 63 млн рублей.

4.7. Анализ факторов и условий, влияющих на деятельность эмитента

Указываются факторы и условия (влияние инфляции, изменение курсов иностранных валют, решения государственных органов, иные экономические, финансовые, политические и другие факторы), влияющие на деятельность эмитента и оказавшие влияние на изменение размера выручки от продажи эмитентом

товаров, продукции, работ, услуг и прибыли (убытков) эмитента от основной деятельности. Дается прогноз в отношении продолжительности действия указанных факторов и условий. Описываются действия, предпринимаемые эмитентом, и действия, которые эмитент планирует предпринять в будущем для эффективного использования данных факторов и условий. Указываются способы, применяемые эмитентом, и способы, которые эмитент планирует использовать в будущем для снижения негативного эффекта факторов и условий, влияющих на деятельность эмитента. Описываются существенные события/факторы, которые могут в наибольшей степени негативно повлиять на возможность получения эмитентом в будущем таких же или более высоких результатов, по сравнению с результатами, полученными за последний отчетный период, а также вероятность наступления таких событий (возникновения факторов). Описываются существенные события/факторы, которые могут улучшить результаты деятельности эмитента, и вероятность их наступления, а также продолжительность их действия.

Анализ факторов и условий, влияющих на деятельность эмитента, приводится по состоянию на момент окончания отчетного квартала.

К основным факторам, влияющим на деятельность Эмитента, относятся рыночные и нерыночные факторы. Под рыночными факторами понимаются объективные условия, складывающиеся на финансовом рынке, в строительном секторе и в секторе потребления:

- **устойчивость и ликвидность банковского сектора;**
- **условия предоставления ипотечных кредитов (в т.ч. уровень процентных ставок);**
- **уровень и динамика доходов населения;**
- **цены на жилье и их динамика.**

К нерыночным факторам относятся фискальная и монетарная политики государства, направленные на регулирование финансового рынка, банковского сектора, а также рынка ипотеки и жилищного строительства.

Устойчивость и ликвидность банковского сектора

Стабилизация нефтяных цен и курса рубля формирует основу для будущего восстановления внутреннего спроса в сочетании с замедлением инфляции, снизившейся по итогам I квартала 2017 г. до 4,6% (с 8,4% по итогам I квартала 2016 г.). Это создало предпосылки для последовательного снижения ключевой ставки Банка России (10.06.2016 г. ключевая ставка была снижена на 0,5 п.п. до 10,5%, 16.09.2016 – до 10,0%, 27.03.2017 – до 9,75%). В результате снижаются и ставки по всей линейке банковских продуктов, в том числе, по ипотечным кредитам.

Наметившееся оживление в производственной сфере способствует снижению напряженности на рынке труда (уровень безработицы в марте составил 5,4% (уровень марта 2014 г.), снизившись на 0,6 п.п. по сравнению с аналогичным периодом 2016 года Потребительский спрос, являвшийся в предыдущие годы основным драйвером экономического роста, продолжает сокращаться. В результате, спрос на кредиты остается ограниченным, за исключением сегмента ипотечного кредитования, который активно восстанавливается благодаря снижению процентных ставок и является одним из основных факторов развития банковского сектора.

Поддержку устойчивости и ликвидности банковского сектора оказывает снижение объемов резервов, формируемых банками на проблемные и безнадежные ссуды. В результате, в I квартале 2017 года совокупная прибыль кредитных организаций выросла до 339 млрд рублей.

Условия предоставления ипотечных кредитов

Данные Банка России по состоянию на 01.03.2017 года свидетельствуют о том, что уровень ставок по рублевым ипотечным кредитам, выданным в течение февраля, составил 11,95%, что на 0,16 процентных пункта ниже уровня февраля 2016 года.

Наблюдаемая тенденция по снижению стоимости фондирования вслед за снижением ключевой ставки и инфляции будет способствовать росту конкуренции на ипотечном рынке и снижению ставок для заемщиков.)

По данным Эмитента на 31 марта 2016 года, средневзвешенная процентная ставка по ипотечным кредитам, предоставленным 15 крупнейшими кредиторами на первичном рынке составила 10,65%, на вторичном рынке 11,18%. Разница в ставках по кредитам на приобретение готового жилья и на приобретение строящегося составила 0,53 п.п.

Уровень и динамика доходов населения

По данным Росстата, в марте 2016 года уровень безработицы составил 5,4% (уровень марта 2014 г.), снизившись на 0,6 п.п. по сравнению с аналогичным периодом 2016 года. Текущая ситуация не оказывает критического влияния на способность заемщиков обслуживать свои обязательства, риски роста безработицы в 2017 году оцениваются Эмитентом в настоящее время как низкие.

Реальная среднемесячная начисленная заработная плата в I квартале 2017 года вернулась к росту: по

данным Росстата в среднем за I квартал 2017 года она выросла на 1,9% по сравнению с I кварталом 2016 года, чему способствовало значительное снижение инфляции. Тем не менее, динамика реальных располагаемых денежных доходов остается отрицательной: за I квартал 2017 года они снизились на 0,2% по сравнению с I кварталом 2016 года. В совокупности, с учетом продолжающегося сокращения оборотов розничной торговли (-1,8%), эти показатели свидетельствуют о сохранении покупательной способности населения на невысоком уровне. Эмитент оценивает риск снижения реальных доходов населения как значимый, но ожидает перехода их к росту в ближайшие 6-12 месяцев.

Ипотека продолжает оставаться наиболее качественным сегментом кредитования физических лиц: по данным Банка России и оценкам Эмитента, доля ипотечных ссуд с просроченными платежами свыше 90 дней в общем объеме ссуд на 01.03.2017 составила 14,7% по сравнению с 10,7% на 01.01.2015. По ипотечным жилищным кредитам этот показатель составляет 2,6% на 01.03.2017 (2,1% на 01.01.2015).

Цены на жилье и их динамика

В условиях ограниченного спроса цены на жилье впервые за последние 5 лет снижаются: по итогам IV квартала 2016 года по данным Росстата номинальная стоимость жилья снизилась на первичном рынке на 1,7% ко II кварталу 2015 года, а на вторичном рынке – на 6,4%. Реальные цены (за вычетом инфляции) снижаются уже почти 3 года. Рост рынка ипотечного кредитования в сочетании с замедлением общего роста цен способствует оживлению спроса на ставшее более доступным жилье.

Строительная отрасль, способная стать локомотивом экономического роста, продолжает сокращаться. Индустриальное жилищное строительство за счет поддержки, оказываемой государством в рамках программы субсидирования, избегает значительного падения, но риски снижения объемов ввода жилья остаются на высоком уровне. Всего, по данным Росстата, в 2016 году было построено 80,2 млн кв. метров жилья (-6% к площади построенного жилья в 2015 году). Ввод многоквартирных жилых домов составил 48,4 млн кв. м, что на 3% ниже уровня 2015 года. В I квартале 2017 года, по оперативным данным Росстата, было построено 13,1 млн кв. метров жилья (-15,8% к площади построенного жилья в I квартале 2016 года). Ввод многоквартирных жилых домов составил 8,3 млн кв. м, что на 10,6% ниже уровня I квартала 2016 года.

Объемы выполненных работ в строительном секторе продолжают сокращаться: -4,3% по итогам I квартала 2017 года. Это свидетельствует о возможном сокращении объемов жилищного строительства в 2017-2018 годы.

Реализация программы субсидирования ставок по ипотеке привела в 2016 году к росту количества заключаемых ДДУ с ипотекой в 1,4 раза по сравнению с 2015 годом (+24% по сравнению с 2014 годом). На остальных сегментах рынка жилья (купля-продажа готового жилья и сделки по ДДУ без ипотеки) наблюдается стагнация спроса.

4.8. Конкуренты эмитента

Эмитент является специализированной организацией, созданной в соответствии с Законом об ипотечных ценных бумагах для выпуска и выполнения обязательств по облигациям с ипотечным покрытием.

Существование и функционирование иных компаний, обладающих статусом ипотечного агента, лишь косвенно может повлиять на положение Эмитента путем предложения на рынке ценных бумаг, имеющих статус облигаций с ипотечным покрытием. Последствия увеличения количества эмитентов таких облигаций расцениваются Эмитентом как позитивные. Увеличение числа выпусков будет способствовать дальнейшему развитию соответствующего сегмента фондового рынка.

Перечень факторов конкурентоспособности эмитента с описанием степени их влияния на конкурентоспособность производимой продукции (работ, услуг):

Эмитент не производит никаких видов продукции, не осуществляет каких-либо работ и не оказывает какие-либо услуги.

V. Подробные сведения о лицах, входящих в состав органов управления эмитента, органов эмитента по контролю за его финансово-хозяйственной деятельностью, и краткие сведения о сотрудниках

(работниках) эмитента

5.1. Сведения о структуре и компетенции органов управления эмитента

Структура органов управления Эмитента в соответствии с уставом Эмитента:

- общее собрание акционеров Общества;
- управляющая организация (единоличный исполнительный орган).

В соответствии с п. 7.3. Устава в Эмитенте не создается совет директоров. Функции совета директоров Эмитента осуществляет общее собрание акционеров Общества. Коллегиальный исполнительный орган (правление, дирекция) также не предусмотрен Уставом Эмитента.

В соответствии с п. 8.1 Устава Эмитента к компетенции общего собрания акционеров относятся следующие вопросы:

- утверждение и изменение Устава Общества;
- принятие решения о ликвидации Общества, о назначении ликвидационной комиссии (ликвидатора) и утверждение промежуточного и окончательного ликвидационных балансов;
- определение количества, номинальной стоимости, категории (типа) объявленных акций и прав, предоставляемых этими акциями;
- определение приоритетных направлений деятельности Общества, принципов образования и использования его имущества;
- образование других органов Общества и досрочное прекращение их полномочий;
- увеличение уставного капитала Общества путем увеличения номинальной стоимости акций или путем размещения дополнительных акций;
- уменьшение уставного капитала Общества путем уменьшения номинальной стоимости акций, путем приобретения Обществом части акций в целях сокращения их общего количества, а также путем погашения приобретенных или выкупленных Обществом акций;
- принятие решения о заключении договора с Управляющей организацией и досрочное прекращение ее полномочий;
- избрание ревизора Общества и досрочное прекращение его полномочий;
- утверждение аудитора Общества и досрочное прекращение его полномочий;
- выплата (объявление) дивидендов по результатам первого квартала, полугодия и девяти месяцев финансового года;
- утверждение годовых отчетов, годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности, в том числе отчетов о прибылях и убытках Общества, а также распределение прибыли и убытков Общества по результатам финансового года;
- определение порядка ведения общего собрания акционеров Общества;
- дробление и консолидация акций Общества;
- утверждение внутренних документов, регулирующих деятельность органов Общества, за исключением документов, предусмотренных подпунктом 9.5.9. Устава;
- решение иных вопросов, предусмотренных законодательством Российской Федерации и Уставом.

В соответствии с п. 8.5 Устава Эмитента в связи с отсутствием в Эмитенте совета директоров общее собрание акционеров также:

- принимает решение о размещении Обществом облигаций с ипотечным покрытием и
- принимает решение об утверждении решения (решений) о выпуске Обществом облигаций с ипотечным покрытием;

- определяет цену (денежную оценку) имущества, цену размещения и выкупа эмиссионных ценных бумаг в случаях, предусмотренных Законом об акционерных обществах;
- принимает решение об использовании резервного фонда и иных фондов Общества;
- принимает решение о заключении договора об оказании услуг по ведению бухгалтерского и налогового учета Общества со специализированной бухгалтерской организацией и досрочном прекращении ее полномочий;
- принимает решение о заключении договора со специализированным депозитарием ипотечного покрытия и досрочном прекращении его полномочий;
- после размещения Обществом облигаций с ипотечным покрытием - принятие решений об одобрении сделок по предоставлению и получению Обществом займов и кредитов (за исключением выпуска и размещения облигаций с ипотечным покрытием)
- утверждает регистратора Общества и условия договора с ним, а также расторгает договор с ним;
- утверждает внутренние документы Общества, не предусмотренные подпунктом 8.1.15 Устава
- принимает решения по иным вопросам, отнесенным Законом об акционерных обществах к компетенции совета директоров.

В соответствии с п. 8.5 Устава Эмитента вопросы, отнесенные к компетенции общего собрания акционеров, не могут быть переданы на решение Управляющей организации.

Полномочия единоличного исполнительного органа Эмитента в соответствии с п. 7.1 Устава и Законом об ИЦБ осуществляет Управляющая организация.

В соответствии с п. 9.5 Устава Эмитента Управляющая организация:

- без доверенности действует от имени Общества, в том числе представляет его интересы в Российской Федерации и за ее пределами;
- совершает сделки от имени Общества в пределах, установленных законодательством Российской Федерации, включая Закон об ИЦБ, и Уставом, при этом сделки, совершенные Управляющей организацией от имени Общества с соблюдением требований, установленных Уставом и законодательством Российской Федерации, создают, изменяют и прекращают гражданские права и обязанности для Общества;
- имеет право подписывать финансовые документы;
- выдает доверенности от имени Общества;
- обеспечивает ведение реестра акционеров Общества, а также подписывает договор с регистратором Общества;
- организует выполнение решений общего собрания акционеров Общества;
- на основании и в соответствии с решением о выпуске облигаций с ипотечным покрытием принимает решение о дате начала размещения облигаций с ипотечным покрытием, о размере процента (купона) по облигациям с ипотечным покрытием, утверждает отчет/уведомление об итогах выпуска облигаций с ипотечным покрытием, а также совершает иные действия, связанные с выпуском облигаций с ипотечным покрытием в рамках своих полномочий;
- открывает и закрывает счета Общества в банках, специализированных реестрах, депозитариях и иных организациях; и
- обеспечивает раскрытие информации об Обществе в соответствии с законодательством РФ и решениями о выпуске облигаций с ипотечным покрытием;
- определяет представителя владельцев облигаций в соответствии с законодательством РФ;

– выполняет иные функции, необходимые для достижения целей деятельности Общества и обеспечения его нормальной работы, в соответствии с договором, заключенным между Обществом и Управляющей организацией, Уставом и законодательством Российской Федерации.

Управляющая организация принимает решения по вопросам, отнесенным к ее компетенции, в интересах Общества и по собственному усмотрению с учетом законодательства Российской Федерации, включая Закон об ИЦБ.

Управляющая организация не вправе вести бухгалтерский учет Общества.

Сведения о наличии кодекса корпоративного управления эмитента либо иного аналогичного документа: кодекс корпоративного управления или иной аналогичный документ Эмитентом не принят.

Сведения о наличии внутренних документов эмитента, регулирующих деятельность органов управления Эмитента: внутренние документы Эмитента, регулирующие деятельность его органов управления, отсутствуют.

Адрес страницы в сети Интернет, на которой в свободном доступе размещен полный текст действующей редакции устава эмитента и внутренних документов, регулирующих деятельность органов эмитента:

<http://www.e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=33984>; <http://vtb-bm-2.ru/>

Сведения о внесенных за последний отчетный период изменениях в устав Эмитента: *в отчетном квартале изменения в устав Эмитента не вносились.*

Сведения о внесении за последний отчетный период изменений во внутренние документы, регулирующие деятельность органов управления Эмитента: *сведения не приводятся, поскольку за последний отчетный период изменения во внутренние документы, регулирующие деятельность органов управления Эмитента не вносились.*

5.2. Информация о лицах, входящих в состав органов управления эмитента

Состав совета директоров (наблюдательного совета) эмитента

Согласно уставу Эмитента в Обществе не создается совет директоров. Функции совета директоров Общества осуществляет общее собрание акционеров Общества.

Коллегиальный исполнительный орган эмитента (правление, дирекция): *не предусмотрен уставом Эмитента.*

Единоличный исполнительный орган эмитента:

Полномочия единоличного исполнительного органа эмитента переданы управляющей организации

Сведения об управляющей организации, которой переданы полномочия единоличного исполнительного органа эмитента

Полное фирменное наименование: *Общество с ограниченной ответственностью "Тревич - Управление"*

Сокращенное фирменное наименование: *ООО "Тревич - Управление"*

Основание передачи полномочий: *Договор о передаче полномочий единоличного исполнительного органа № б/н от 29.10.2014 года.*

Место нахождения: *Российская Федерация, 119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2А*

ИНН: *7704874061*

ОГРН: *5147746079388*

Телефон: *+7 (499) 286 20 31*

Факс: *+7 (499) 286 20 36*

Адрес электронной почты: *kiseleva@trewetch-group.ru*

Сведения о лицензии на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами

Указанная лицензия отсутствует

Состав совета директоров управляющей организации

Совет директоров не предусмотрен Уставом

Единоличный исполнительный орган управляющей организации

ФИО: *Качалина Татьяна Валентиновна*

Год рождения: *1968*

Образование:

высшее

Все должности, занимаемые данным лицом в эмитенте и других организациях за последние 5 лет и в настоящее время в хронологическом порядке, в том числе по совместительству:

| <i>Период</i> | | <i>Наименование организации</i> | <i>Должность</i> |
|-------------------|---------------------------|---|--|
| <i>с</i> | <i>по</i> | | |
| <i>17.03.2009</i> | <i>По настоящее время</i> | <i>Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования «Платформа 1»</i> | <i>Председатель Фонда</i> |
| <i>17.03.2009</i> | <i>По настоящее время</i> | <i>Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования «Платформа 2»</i> | <i>Председатель Фонда</i> |
| <i>12.08.2009</i> | <i>По настоящее время</i> | <i>Общество с ограниченной ответственностью «Тревич Корпоративный Сервис - Учет»</i> | <i>Генеральный директор</i> |
| <i>02.11.2009</i> | <i>01.10.2015</i> | <i>Общество с ограниченной ответственностью «Ласета Партнерс»</i> | <i>Заместитель Генерального директора</i> |
| <i>30.11.2009</i> | <i>По настоящее время</i> | <i>Общество с ограниченной ответственностью «Тревич Корпоративный Сервис - Управление»</i> | <i>Генеральный директор</i> |
| <i>31.12.2009</i> | <i>02.07.2015</i> | <i>Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования Владелец I</i> | <i>Председатель Попечительского совета</i> |
| <i>08.07.2011</i> | <i>По настоящее время</i> | <i>Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования Владелец II</i> | <i>Председатель Фонда</i> |
| <i>10.08.2011</i> | <i>По настоящее время</i> | <i>Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования «Доступная ипотека 1»</i> | <i>Председатель Фонда</i> |
| <i>10.08.2011</i> | <i>По настоящее время</i> | <i>Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования «Доступная ипотека 2»</i> | <i>Председатель Фонда</i> |
| <i>29.10.2013</i> | <i>По настоящее время</i> | <i>Штихтинг Союз I</i> | <i>Директор</i> |
| <i>27.02.2014</i> | <i>14.01.2016</i> | <i>Штихтинг ТамФонд I</i> | <i>Директор</i> |
| <i>23.06.2014</i> | <i>По настоящее время</i> | <i>Штихтинг АИЖК I</i> | <i>Директор</i> |
| <i>23.06.2014</i> | <i>По настоящее время</i> | <i>Штихтинг АИЖК II</i> | <i>Директор</i> |
| <i>02.09.2014</i> | <i>01.06.2016</i> | <i>Общество с ограниченной ответственностью «Тревич-Учет»</i> | <i>Генеральный директор</i> |
| <i>11.09.2014</i> | <i>По настоящее время</i> | <i>Общество с ограниченной</i> | <i>Генеральный директор</i> |

| | | | |
|-------------------|---------------------------|---|---------------------------|
| | <i>время</i> | <i>ответственностью</i> <i>«Тревеч-Управление»</i> | |
| 18.03.2015 | По настоящее время | Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования «СПБ 1» | Председатель Фонда |
| 19.03.2015 | По настоящее время | Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования «СПБ 2» | Председатель Фонда |
| 20.07.2015 | По настоящее время | Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования «ТФБ 1» | Председатель Фонда |
| 13.11.2015 | По настоящее время | Фонд содействия развитию рынка секьюритизации активов 1 | Председатель Фонда |
| 30.08.2016 | По настоящее время | Фонд содействия развитию рынка секьюритизации активов «Секьюритизационные решения 1» | Председатель Фонда |
| 12.09.2016 | По настоящее время | Фонд содействия развитию инфраструктурных проектов | Председатель Фонда |

Доли участия в уставном капитале эмитента/обыкновенных акций не имеет

Доли участия лица в уставном капитале дочерних и зависимых обществ эмитента

Лицо указанных долей не имеет

Сведения о характере любых родственных связей с иными лицами, входящими в состав органов управления эмитента и/или органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента:

Указанных родственных связей нет

Сведений о привлечении к административной ответственности за правонарушения в области финансов, налогов и сборов, рынка ценных бумаг или уголовной ответственности (о наличии судимости) за преступления в сфере экономики и/или за преступления против государственной власти:

Лицо к указанным видам ответственности не привлекалось

Сведений о занятии должностей в органах управления коммерческих организаций в период, когда в отношении указанных организаций было возбуждено дело о банкротстве и/или введена одна из процедур банкротства, предусмотренных законодательством Российской Федерации о несостоятельности (банкротстве):

Лицо указанных должностей не занимало

Коллегиальный исполнительный орган управляющей организации

Коллегиальный исполнительный орган не предусмотрен

5.3. Сведения о размере вознаграждения и/или компенсации расходов по каждому органу управления эмитента

По каждому из органов управления эмитента (за исключением физического лица, занимающего должность (осуществляющего функции) единоличного исполнительного органа управления эмитента, если только таким лицом не является управляющий) описываются с указанием размера все виды вознаграждения, включая заработную плату членов органов управления эмитента, являющихся (являвшихся) его работниками, в том числе работающих (работавших) по совместительству, премии, комиссионные, вознаграждения, отдельно выплачиваемые за участие в работе соответствующего органа управления, иные виды вознаграждения, которые были выплачены эмитентом в течение соответствующего отчетного периода, а также описываются с указанием размера расходы, связанные с исполнением функций членов органов управления эмитента, компенсированные эмитентом в течение соответствующего отчетного периода:

Управляющая организация

Единица измерения: *тыс. руб.*

| Наименование показателя | 2016, 12 мес. | 2017, 3 мес. |
|--|---------------|--------------|
| Вознаграждение за участие в работе органа управления | 1 015 | 306 |
| Заработная плата | 0 | 0 |
| Премии | 0 | 0 |
| Комиссионные | 0 | 0 |
| Льготы | 0 | 0 |
| Компенсации расходов | 292 | 72 |
| Иные виды вознаграждений | 872 | 0 |
| ИТОГО | 2 179 | 378 |

Сведения о существующих соглашениях относительно таких выплат в соответствующем отчетном периоде:

В соответствии с Договором о передаче полномочий единоличного исполнительного органа от 29 октября 2014 г., заключенным Эмитентом с ООО «Тревич – Управление» Эмитент обязуется выплатить Управляющей организации:

- *первоначальное вознаграждение в размере 10 000 долларов США, не включая НДС;*
- *ежегодное вознаграждение в размере 15 000 (Пятнадцать тысяч) долларов США в год, не включая НДС, за период с даты заключения Договора, а в отношении второго и каждого следующего ипотечных покрытий - с даты принятия Обществом решения о размещении следующих выпусков Облигаций, обеспеченных таким вторым или каждым следующим ипотечным покрытием, до даты полного погашения Облигаций, обеспеченных одним ипотечным покрытием, (исключая эту дату);*
- *ежегодное вознаграждение в размере 6 000 (Шесть тысяч) долларов США в год, не включая НДС, за период после даты полного погашения Облигаций (включая эту дату) до даты принятия Обществом решения о размещении следующих выпусков Облигаций или до даты принятия Обществом решения о ликвидации, в зависимости от того, какая из этих дат наступит раньше;*
- *дополнительное вознаграждение за осуществление выплат процентного (купонного) дохода и сумм погашения (частичного погашения), а также досрочного погашения по Облигациям по тарифам, установленным в Дополнительном соглашении о вознаграждении в случае, если (i) получателями выплат по облигациям являются более 2 (двух) лиц и (ii) Платежный агент не назначен и/или функции по выплате процентного (купонного) дохода и суммам погашения (частичного погашения), а также досрочного погашения по Облигациям не осуществляются иными уполномоченными лицами, в размере 0,02% суммы платежа в пользу владельца Облигаций (номинального держателя);*
- *фиксированное вознаграждение в размере 1 500 долларов США, не включая НДС, за период с даты принятия решения о ликвидации Общества до даты ликвидации Общества, включающее вознаграждение за все необходимые услуги по ликвидации Общества, которые потребуются в соответствии с применимым на момент ликвидации законодательством;*
- *фиксированное вознаграждение в размере 8 000 долларов США, не включая НДС, за подготовку и раскрытие информации в отношении Общества и ценных бумаг Общества за период с даты принятия решения о размещении Облигаций до даты исполнения Обществом обязательств по выплате процентов и номинальной стоимости Облигаций в полном объеме;*

Вознаграждение за иные дополнительные услуги Управляющей организации рассчитывается по почасовым ставкам, максимальная из которых составляет 240 доллара США, не включая НДС.

Вознаграждение уплачивается в рублевом эквиваленте.

5.4. Сведения о структуре и компетенции органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента, а также об организации системы управления рисками и внутреннего контроля

Полное описание структуры органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента и их компетенции в соответствии с уставом (учредительными документами) и внутренними документами эмитента:

Действующая у Эмитента система контроля за финансово-хозяйственной деятельностью направлена на обеспечение доверия инвесторов к Эмитенту и органам его управления. Данная цель достигается путем решения следующих задач:

- обеспечение эффективной и прозрачной системы управления в Обществе;
- предупреждение, выявление и ограничение финансовых и операционных рисков;
- обеспечение достоверности финансовой информации, раскрываемой Обществом.

Органом контроля за финансово-хозяйственной деятельностью Общества является ревизор Общества (п.7.5 Устава Эмитента).

Общее собрание акционеров Общества избирает ревизора для осуществления контроля за финансово-хозяйственной деятельностью Общества. Представители Управляющей организации или специализированной бухгалтерской организации, которой передано ведение бухгалтерского учета Общества, не могут избираться на должность ревизора Общества.

Проверка финансово-хозяйственной деятельности Общества осуществляется по итогам деятельности Общества за год, а также во всякое время по инициативе ревизора, решению общего собрания акционеров или по требованию акционера (акционеров) Общества, владеющих в совокупности не менее чем 10 (десятью) процентами голосующих акций Общества.

Ревизор осуществляет предварительное согласование и визирование подлежащих оплате счетов на дополнительное вознаграждение и/или подлежащих возмещению расходов, произведенных Управляющей организацией или бухгалтерской организацией Эмитента в прошедшем месяце в связи с исполнением указанными организациями своих обязанностей.

Ревизор обязан проверять и визировать акты об оказании услуг и о произведенных расходах, направляемые Эмитенту Управляющей организацией и бухгалтерской организацией с приложением первичных документов, подтверждающих соответствующие расходы, а также при необходимости - отчета ревизору о расходах и платежах в установленной форме.

Аудитор Общества осуществляет проверку финансово-хозяйственной деятельности Общества в соответствии с законодательством Российской Федерации на основании заключаемого с Обществом договора. Аудитор Общества утверждается общим собранием участников Общества.

Сведения об организации системы управления рисками и внутреннего контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента (внутреннего аудита):

внутренний контроль за финансово-хозяйственной деятельностью Эмитента осуществляет ревизор. Комитет по аудиту совета директоров (наблюдательного совета) эмитента в организационной структуре Эмитента отсутствует.

Отдельное структурное подразделение (подразделения) Эмитента по управлению рисками и внутреннему контролю (иного, отличного от ревизора, органа (структурного подразделения), осуществляющего внутренний контроль за финансово-хозяйственной деятельностью Эмитента) в организационной структуре Эмитента отсутствует.

В организационной структуре Эмитента отсутствует отдельное структурное подразделение (служба) внутреннего аудита.

Сведения о политике эмитента в области управления рисками и внутреннего контроля, а также о наличии внутреннего документа эмитента, устанавливающего правила по предотвращению неправомерного использования конфиденциальной и инсайдерской информации:

Эмитентом утверждено положение по использованию информации о деятельности общества, о ценных бумагах общества и сделках с ними, которая не является общедоступной и раскрытие которой может оказать существенное влияние на рыночную стоимость ценных бумаг общества (Протокол № 01/01/2015/МА VTB – BM2 от 13.04.2015).

Политика Эмитента в области управления рисками отсутствует.

5.5. Информация о лицах, входящих в состав органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента

Наименование органа контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента: *ревизор*

ФИО: *Скрипкин Денис Борисович*

Год рождения: *1976*

Образование: *высшее*

Все должности, занимаемые данным лицом в эмитенте и других организациях за последние пять лет и в настоящее время в хронологическом порядке, в том числе по совместительству:

| <i>Период</i> | | <i>Наименование организации</i> | <i>Должность</i> |
|---------------|-------------|---|---|
| <i>с</i> | <i>по</i> | | |
| <i>2010</i> | <i>н.в.</i> | <i>АО ВТБ Капитал</i> | <i>Старший менеджер Управления секьюритизации</i> |
| <i>2016</i> | <i>н.в.</i> | <i>Банк ВТБ (ПАО) (по совместительству)</i> | <i>Управляющий директор отдела подготовки и структурирования проектов Управления секьюритизации Департамента инвестиционных продуктов</i> |
| <i>2012</i> | <i>2016</i> | <i>ОАО Банк ВТБ (по совместительству)</i> | <i>Директор отдела подготовки и структурирования проектов Управления секьюритизации Департамента инвестиционных продуктов</i> |
| <i>2010</i> | <i>2012</i> | <i>ОАО Банк ВТБ (по совместительству)</i> | <i>Помощник руководителя Управления секьюритизации и синдикации Инвестиционного блока</i> |

Доля участия в уставном капитале эмитента:

Эмитент является акционерным обществом.

Доля принадлежащих такому лицу обыкновенных акций эмитента:

Лицо указанных акций Эмитента не имеет

Доля участия такого лица в уставном капитале дочерних и зависимых обществ эмитента: *отсутствует, Эмитент не имеет дочерних и зависимых обществ.*

Доля принадлежащих такому лицу обыкновенных акций дочернего или зависимого общества эмитента: *отсутствует, Эмитент не имеет дочерних и зависимых обществ.*

Количество акций дочернего или зависимого общества эмитента каждой категории (типа), которые могут быть приобретены таким лицом в результате осуществления прав по принадлежащим ему опционам дочернего или независимого общества эмитента: *отсутствует, Эмитент не имеет дочерних и зависимых обществ.*

Родственные связи с лицами, входящими в состав органов управления эмитента и/или органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента: *родственные связи отсутствуют.*

Сведения о привлечении к административной ответственности за правонарушения в области финансов, налогов и сборов, рынка ценных бумаг или уголовной ответственности (наличии судимости) за преступления в сфере экономики или за преступления против государственной власти: *не привлекался.*

Сведения о занятии должностей в органах управления коммерческих организаций в период, когда в отношении указанных организаций было возбуждено дело о банкротстве и/или введена одна из процедур банкротства, предусмотренных законодательством Российской Федерации о несостоятельности

(банкротстве): *не занимал.*

Отдельное структурное подразделение Эмитента по управлению рисками и внутреннему контролю отсутствует

5.6. Сведения о размере вознаграждения и/или компенсации расходов по органу контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента

По каждому органу контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента (за исключением физического лица, занимающего должность (осуществляющего функции) ревизора эмитента) описываются с указанием размера все виды вознаграждения, включая заработную плату членов органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента, являющихся (являвшихся) его работниками, в том числе работающих (работавших) по совместительству, премии, комиссионные, вознаграждения, отдельно выплачиваемые за участие в работе соответствующего органа контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента, иные виды вознаграждения, которые были выплачены эмитентом за последний завершённый отчетный год и за отчетный период, состоящий из трех месяцев текущего года, а также описываются с указанием размера расходы, связанные с исполнением функций членов органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента, компенсированные эмитентом в течение последнего соответствующего отчетного периода:

Вознаграждения, в том числе заработная плата, премии, комиссионные, вознаграждения, отдельно выплачиваемые за участие в работе соответствующего органа контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента, иные виды вознаграждения за последний завершённый отчетный год и за отчетный период, состоящий из трех месяцев текущего года, ревизору не выплачивались.

Сведения о существующих соглашениях относительно таких выплат в текущем отчетном году:

Таких соглашений нет.

5.7. Данные о численности и обобщенные данные о составе сотрудников (работников) эмитента, а также об изменении численности сотрудников (работников) эмитента

Единица измерения: *руб.*

| Наименование показателя | 2016 | 2017, 3 мес. |
|---|------|--------------|
| Средняя численность работников, чел. | 0 | 0 |
| Фонд начисленной заработной платы работников за отчетный период, руб. | 0 | 0 |
| Выплаты социального характера работников за отчетный период, руб. | 0 | 0 |

В соответствии с Федеральным законом от 11.11.2003 №152-ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах» (с изменениями и дополнениями) Эмитент не имеет штата работников.

5.8. Сведения о любых обязательствах эмитента перед сотрудниками (работниками), касающихся возможности их участия в уставном капитале эмитента

Эмитент не имеет обязательств перед сотрудниками (работниками), касающихся возможности их участия в уставном капитале Эмитента.

В соответствии с Федеральным законом от 11.11.2003 №152-ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах» (с изменениями и дополнениями) Эмитент не имеет штата работников.

VI. Сведения об участниках (акционерах) эмитента и о совершенных эмитентом сделках, в совершении которых имелась заинтересованность

6.1. Сведения об общем количестве акционеров (участников) эмитента

Общее количество лиц с ненулевыми остатками на лицевых счетах, зарегистрированных в реестре акционеров эмитента на дату окончания отчетного квартала: *1*

Общее количество номинальных держателей акций эмитента: *0*

Общее количество лиц, включенных в составленный последним список лиц, имевших (имеющих) право на участие в общем собрании акционеров эмитента (иной список лиц, составленный в целях осуществления (реализации) прав по акциям эмитента и для составления которого номинальные держатели акций эмитента представляли данные о лицах, в интересах которых они владели (владеют) акциями эмитента): **2**

Дата составления списка лиц, включенных в составленный последним список лиц, имевших (имеющих) право на участие в общем собрании акционеров эмитента: **26.09.2014.**

Владельцы обыкновенных акций эмитента, которые подлежали включению в такой список: **2**

Владельцы привилегированных акций эмитента, которые подлежали включению в такой список: **0**

Количество собственных акций, находящихся на балансе эмитента на дату окончания отчетного квартала:

- обыкновенных акций эмитента – **0**;

- привилегированных акций эмитента – **0**.

Количество акций эмитента, принадлежащих подконтрольным им организациям:

- обыкновенных акций эмитента – **0**;

- привилегированных акций эмитента – **0**.

6.2. Сведения об участниках (акционерах) эмитента, владеющих не менее чем пятью процентами его уставного капитала или не менее чем пятью процентами его обыкновенных акций, а также сведения о контролирующих таких участников (акционеров) лицах, а в случае отсутствия таких лиц – о таких участниках (акционерах), владеющих не менее чем 20 процентами уставного капитала или не менее чем 20 процентами их обыкновенных акций

Сведения указаны на дату окончания отчетного периода

Участники (акционеры) эмитента, владеющие не менее чем пятью процентами его уставного капитала или не менее чем пятью процентами его обыкновенных акций

| | |
|---|--|
| Полное наименование: | Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования «Платформа 1» |
| Сокращенное наименование: | Фонд «Платформа 1» |
| ОГРН | 1097799006799 |
| Идентификационный номер налогоплательщика: | 7703393929 |
| Место нахождения: | 119435, Российская Федерация, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, строение 2А |
| Размер доли акционера эмитента в уставном капитале эмитента: | 100 % |
| Доля принадлежащих акционеру обыкновенных акций эмитента: | 100% |
| Лица, контролирующие указанное лицо, а в случае отсутствия таких лиц – участники (акционеры), владеющие не менее чем 20 процентами уставного капитала или не менее чем 20 процентами обыкновенных акций указанного лица: | отсутствуют |
| Лица, контролирующие указанное лицо или владеющие не менее чем пятью процентами уставного капитала или не менее чем пятью процентами обыкновенных акций | отсутствуют |

| | |
|------------------|--|
| указанного лица: | |
|------------------|--|

6.3. Сведения о доле участия государства или муниципального образования в уставном капитале эмитента, наличии специального права ('золотой акции')

Сведения о доле государства (муниципального образования) в уставном капитале эмитента и специальных правах:

Размер доли уставного капитала эмитента, находящейся в государственной (федеральной, субъектов Российской Федерации), муниципальной собственности: *доля государства (муниципального образования) в уставном капитале Эмитента отсутствует.*

Наличие специального права на участие Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований в управлении эмитентом – акционерным обществом ("золотой акции"), срок действия специального права ("золотой акции"): *указанное право не предусмотрено.*

6.4. Сведения об ограничениях на участие в уставном капитале эмитента

Ограничений на участие в уставном капитале эмитента нет

6.5. Сведения об изменениях в составе и размере участия акционеров (участников) эмитента, владеющих не менее чем пятью процентами его уставного капитала или не менее чем пятью процентами его обыкновенных акций

Составы акционеров (участников) эмитента, владевших не менее чем пятью процентами уставного капитала эмитента, а для эмитентов, являющихся акционерными обществами, - также не менее пятью процентами обыкновенных акций эмитента, определенные на дату списка лиц, имевших право на участие в каждом общем собрании акционеров (участников) эмитента, проведенном за последний заверченный финансовый год, предшествующий дате окончания отчетного квартала, а также за период с даты начала текущего года и до даты окончания отчетного квартала по данным списка лиц, имевших право на участие в каждом из таких собраний:

Список лиц не составлялся в соответствии с п. 3 ст. 47 Федерального закона от 26.12.1995 № 208-ФЗ «Об акционерных обществах».

В течение отчетного года и отчетного квартала состав акционеров Эмитента не изменялся.

Состав акционеров Эмитента, владевших не менее чем 5 % уставного капитала Эмитента:

Полное фирменное наименование Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования «Платформа 1»

Сокращенное фирменное наименование: Фонд «Платформа 1»

Место нахождения: Российская Федерация, 119435, город Москва, Большой Саввинский переулок, дом 10, строение 2А

ИНН: 7703393929

ОГРН: 1097799006799

Доля лица в уставном капитале эмитента: 100 %

Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций эмитента: 100 %

6.6. Сведения о совершенных эмитентом сделках, в совершении которых имела заинтересованность

Указанных сделок не совершалось

6.7. Сведения о размере дебиторской задолженности

На 31.12.2016 г.

Единица измерения: тыс. руб.

| <i>Наименование показателя</i> | <i>Значение показателя, тыс. руб.</i> |
|---|---------------------------------------|
| <i>Дебиторская задолженность покупателей и заказчиков</i> | <i>0</i> |
| <i>в том числе просроченная</i> | <i>0</i> |
| <i>Дебиторская задолженность по векселям к получению</i> | <i>0</i> |
| <i>в том числе просроченная</i> | <i>0</i> |
| <i>Дебиторская задолженность участников (учредителей) по взносам в уставный капитал</i> | <i>0</i> |
| <i>в том числе просроченная</i> | <i>0</i> |
| <i>Прочая дебиторская задолженность</i> | <i>131 706</i> |
| <i>в том числе просроченная</i> | <i>0</i> |
| <i>Общий размер дебиторской задолженности</i> | <i>131 706</i> |
| <i>в том числе общий размер просроченной дебиторской задолженности</i> | <i>0</i> |

Дебиторы, на долю которых приходится не менее 10 процентов от общей суммы дебиторской задолженности за указанный отчетный период

Полное фирменное наименование: Небанковская кредитная организация закрытое акционерное общество «Национальный расчетный депозитарий»

Сокращенное фирменное наименование: НКО АО НРД

Место нахождения: 105066, г. Москва, ул. Спартаковская, дом 12

ОГРН: 1027739132563

ИНН: 7702165310

Сумма дебиторской задолженности: 1 135

Единица измерения: тыс. руб.

Размер и условия просроченной дебиторской задолженности (процентная ставка, штрафные санкции, пени): просроченная задолженность отсутствует

Дебитор является аффилированным лицом эмитента: не является

Полное фирменное наименование: Акционерное общество "Агентство по ипотечному жилищному кредитованию"

Сокращенное фирменное наименование: АО «АИЖК»

Место нахождения: 125009, Российская Федерация, г.Москва, ул. Воздвиженка, дом 10

ОГРН: 1027700262270

ИНН: 7729355614

Сумма дебиторской задолженности: 3 298

Единица измерения: тыс. руб.

Размер и условия просроченной дебиторской задолженности (процентная ставка, штрафные санкции, пени): просроченная задолженность отсутствует

Дебитор является аффилированным лицом эмитента: не является

Полное фирменное наименование: Банк ВТБ 24 (публичное акционерное общество)

Сокращенное фирменное наименование: ВТБ 24 (ПАО)

Место нахождения: 101000, г. Москва, ул. Мясницкая, д. 35

ИНН: 7710353606

ОГРН: 1027739207462

Сумма дебиторской задолженности: 28 156

Единица измерения: тыс. руб.

Размер и условия просроченной дебиторской задолженности (процентная ставка, штрафные санкции, пени): просроченная задолженность отсутствует

Дебитор является аффилированным лицом эмитента: не является

На дату окончания отчетного квартала (31.03.2017)

Единица измерения: тыс. руб.

| Наименование показателя | Значение показателя, тыс. руб. |
|---|---------------------------------------|
| Дебиторская задолженность покупателей и заказчиков | 0 |
| в том числе просроченная | 0 |
| Дебиторская задолженность по векселям к получению | 0 |
| в том числе просроченная | 0 |
| Дебиторская задолженность участников (учредителей) по взносам в уставный капитал | 0 |
| в том числе просроченная | 0 |
| Прочая дебиторская задолженность | 111 659 |
| в том числе просроченная | 0 |
| Общий размер дебиторской задолженности | 111 659 |
| в том числе общий размер просроченной дебиторской задолженности | 0 |

Дебиторы, на долю которых приходится не менее 10 процентов от общей суммы дебиторской задолженности за указанный отчетный период

Полное фирменное наименование: Небанковская кредитная организация закрытое акционерное общество «Национальный расчетный депозитарий»

Сокращенное фирменное наименование: НКО АО НРД

Место нахождения: 105066, г. Москва, ул. Спартаковская, дом 12

ОГРН: 1027739132563

ИНН: 7702165310

Сумма дебиторской задолженности: 1 127

Единица измерения: тыс. руб.

Размер и условия просроченной дебиторской задолженности (процентная ставка, штрафные санкции, пени): просроченная задолженность отсутствует

Дебитор является аффилированным лицом эмитента: не является

Полное фирменное наименование: Акционерное общество "Агентство по ипотечному

жилищному кредитованию"

Сокращенное фирменное наименование: АО «АИЖК»

Место нахождения: 125009, Российская Федерация, г.Москва, ул. Воздвиженка, дом 10

ОГРН: 1027700262270

ИНН: 7729355614

Сумма дебиторской задолженности: 2 703

Единица измерения: тыс. руб.

Размер и условия просроченной дебиторской задолженности (процентная ставка, штрафные санкции, пени): просроченная задолженность отсутствует

Дебитор является аффилированным лицом эмитента: не является

Полное фирменное наименование: Банк ВТБ 24 (публичное акционерное общество)

Сокращенное фирменное наименование: ВТБ 24 (ПАО)

Место нахождения: 101000, г. Москва, ул. Мясницкая, д. 35

ИНН: 7710353606

ОГРН: 1027739207462

Сумма дебиторской задолженности: 12 176

Единица измерения: тыс. руб.

Размер и условия просроченной дебиторской задолженности (процентная ставка, штрафные санкции, пени): просроченная задолженность отсутствует

Дебитор является аффилированным лицом эмитента: не является

VII. Бухгалтерская (финансовая) отчетность эмитента и иная финансовая информация

7.1. Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность эмитента

2016

Бухгалтерский баланс
на 31.12.2016

| Бухгалтерский баланс | | | | | | Коды | | |
|---|--|--|--|--|--|-----------------|------------|------|
| на 31 декабря 2016 г. | | | | | | 0710001 | | |
| Дата (число, месяц, год) | | | | | | 31 | 12 | 2016 |
| Организация | Акционерное общество "Ипотечный агент ВТБ - БМ 2" | | | | | по ОКПО | 18586163 | |
| Идентификационный номер налогоплательщика | | | | | | ИНН | 7743900702 | |
| Вид экономической деятельности | Предоставление прочих финансовых услуг, кроме услуг по страхованию и пенсионному обеспечению, не включенных в другие группировки | | | | | по ОКВЭД | 64.99 | |
| Организационно-правовая форма / форма собственности | | | | | | | 12200 | 23 |
| | Акционерное общество / Собственность иностранного юридического лица | | | | | по ОКОПФ / ОКФС | | |
| Единица измерения: | в тыс. рублей | | | | | по ОКЕИ | 384 | |
| Местонахождение (адрес) | 119435, Москва г, Большой Саввинский переулок, дом № 10, строение 2А | | | | | | | |

| 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 | - | - | - |
| 3.1 | Финансовые вложения | 1170 | 11 715 251 | 14 460 853 | 13 350 041 |
| | в том числе: | | | | |
| | Закладные и права требования | 1171 | 11 715 251 | 14 460 853 | 13 350 041 |
| | Отложенные налоговые активы | 1180 | - | - | - |
| | Прочие внеоборотные активы | 1190 | - | - | - |
| | Итого по разделу I | 1100 | 11 715 251 | 14 460 853 | 13 350 041 |
| | II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ | | | | |
| | Запасы | 1210 | 4 421 | - | - |
| | Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям | 1220 | - | - | - |
| 3.2 | Дебиторская задолженность | 1230 | 131 706 | 130 020 | 117 759 |
| | в том числе: | | | | |
| | Расчеты с разными дебиторами и кредиторами | 1231 | 126 346 | 129 237 | 117 608 |
| 3.3 | Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов) | 1240 | 817 896 | 869 154 | 750 347 |
| | в том числе: | | | | |
| | Закладные и права требования | 1241 | 817 896 | 869 154 | 750 347 |
| 3.4 | Денежные средства и денежные эквиваленты | 1250 | 1 141 656 | 815 388 | 487 110 |
| | в том числе: | | | | |
| | Расчетные счета | 1251 | 1 141 656 | 815 388 | 487 110 |
| | Прочие оборотные активы | 1260 | - | - | - |
| | в том числе: | | | | |
| | Прочие расходы будущих периодов | 1261 | - | - | - |
| | Итого по разделу II | 1200 | 2 095 679 | 1 814 562 | 1 355 217 |
| | БАЛАНС | 1600 | 13 810 930 | 16 275 415 | 14 705 258 |

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----|
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | </ |
|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----|

| Отчет о финансовых результатах | | | | |
|---|--|-------|----------------------------|----------------------------|
| за январь - декабрь 2016 г | | | | |
| | | | Форма по ОКУД | Коды |
| | | | Дата (число, месяц, год) | 0710001 |
| Организация | Акционерное общество "Ипотечный агент ВТБ - БМ 2" | | по ОКПО | 18586163 |
| Идентификационный номер налогоплательщика | | | ИНН | 7743900702 |
| Вид экономической деятельности | Предоставление прочих финансовых услуг, кроме услуг по страхованию и пенсионному обеспечению, не включенных в другие группировки | | по ОКВЭД | 64.99 |
| Организационно-правовая форма / форма собственности | | | по ОКОПФ / ОКФС | 12200 23 |
| Акционерное общество / юридического лица | | | по ОКЕИ | 384 |
| Единица измерения: в тыс. рублей | | | | |
| 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 | - | - |
| 3.11 | Проценты к получению | 2320 | 1 703 665 | 1 755 454 |
| | проценты к получению (по закладным и правам требований) | 23201 | 1 703 665 | 1 755 454 |
| | проценты к получению (банковские) | 23202 | - | - |
| 3.12 | Проценты к уплате | 2330 | (1 577 955) | (1 658 977) |
| 3.13 | Прочие доходы | 2340 | 2 749 642 | 2 462 903 |
| | доходы, связанные с реализацией закладных и прав требований | 23401 | 2 700 903 | 2 461 539 |
| | Прочие доходы | 23402 | 48 739 | 1 364 |
| 3.14 | Прочие расходы | 2350 | (2 858 976) | (2 521 009) |
| | расходы, связанные с реализацией закладных и прав требований | 23501 | (2 700 903) | (2 461 539) |
| | расходы на управление и бухгалтерское обслуживание | 23502 | (4 177) | (3 288) |
| | расходы на услуги по обслуживанию закладных и прав требований | 23503 | (30 821) | (31 752) |
| | прочие расходы | 23504 | (123 075) | (24 430) |
| 3.15 | Прибыль (убыток) до налогообложения | 2300 | 16 376 | 38 371 |
| | Текущий налог на прибыль | 2410 | - | - |
| 3.16 | в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы) | 2421 | 3 275 | 7 674 |
| | Изменение отложенных налоговых обязательств | 2430 | - | - |
| | Изменение отложенных налоговых активов | 2450 | - | - |
| | Прочее | 2460 | - | - |
| | Чистая прибыль (убыток) | 2400 | 16 376 | 38 371 |
| Форма 0710002 с.2 | | | | |
| Пояснения | Наименование показателя | Код | За январь - декабрь 2016 г | За январь - декабрь 2015 г |
| | СПРАВОЧНО | | | |
| | Результат от переоценки внеоборотных активов, не | 2510 | - | - |
| | Результат от прочих операций, не включаемый | 2520 | - | - |
| 3.17 | Совокупный финансовый результат периода | 2500 | 16 376 | 38 371 |
| 3.18 | Базовая прибыль (убыток) на акцию | 2900 | 2 | 4 |
| | Разводненная прибыль (убыток) на акцию | 2910 | - | - |

| Отчет об изменениях капитала | | | | | | | | | |
|--|--|--|--|--|--|------------------------------|----|-----------|--|
| За январь - декабрь 2016г. | | | | | | | | | |
| Форма по ОКУД | | | | | | Коды | | | |
| | | | | | | 0710001 | | | |
| Дата (число, месяц, год) | | | | | | 31 | 12 | 2016 | |
| Организация Акционерное общество "Ипотечный агент ВТБ-БМ 2" | | | | | | по ОКПО 18586163 | | | |
| Идентификационный номер налогоплательщика | | | | | | ИНН 7743900702 | | | |
| Вид экономической деятельности Предоставление прочих финансовых услуг, кроме услуг по страхованию и пенсионному обеспечению, не включенных в другие группировки | | | | | | по ОКВЭД 64.99 | | | |
| Организационно-правовая форма / форма собственности | | | | | | | | | |
| Акционерное общество / Собственность иностранного юридического лица | | | | | | по ОКОПФ / ОКФС 12200 | | 23 | |
| Единица измерения: в тыс. рублей | | | | | | по ОКЕИ 384 | | | |

1. Движение капитала

| Наименование показателя | Код | Уставный капитал | Собственные акции, выкупленные у акционеров | Добавочный капитал | Резервный капитал | Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) | Итого |
|--|------|------------------|---|--------------------|-------------------|--|--------|
| Величина капитала на 31 декабря 2014 г. | 3100 | 10 | - | - | 1 | 35 183 | 35 194 |
| За 2015 г. | | | | | | | |
| Увеличение капитала - всего: | 3210 | - | - | - | - | 38 370 | 38 370 |
| в том числе: | | | | | | | |
| чистая прибыль | 3211 | X | X | X | X | 38 370 | 38 370 |
| 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 акций | 3215 | - | - | - | X | - | X |
| реорганизация юридического лица | 3216 | - | - | - | - | - | - |
| создание юридического лица | 3217 | - | - | - | - | - | - |

| | | | | | | | Форма 0710023 с.2 |
|---|------|------------------|---|--------------------|-------------------|--|-------------------|
| Наименование показателя | Код | Уставный капитал | Собственные акции, выкупленные у акционеров | Добавочный капитал | Резервный капитал | Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) | Итого |
| Уменьшение капитала - всего: | 3220 | - | - | - | - | - | - |
| в том числе: | | | | | | | |
| 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 | - | - |
| Изменение добавочного капитала | 3230 | X | X | - | - | - | X |
| Изменение резервного капитала | 3240 | X | X | X | - | - | X |
| Величина капитала на 31 декабря 2015 г. | 3200 | 10 | - | - | 1 | 73 553 | 73 564 |
| За 2016 г. | | | | | | | |
| Увеличение капитала - всего: | 3310 | - | - | - | - | 16 376 | 16 376 |
| в том числе: | | | | | | | |
| чистая прибыль | 3311 | X | X | X | X | 16 376 | 16 376 |
| 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 | - | - | - | - | - | - |
| создание юридического лица | 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 | - | - |
| создание резервного капитала | 3328 | X | X | X | X | - | - |
| Изменение добавочного капитала | 3330 | X | X | - | - | - | X |
| Изменение резервного капитала | 3340 | X | X | X | - | - | - |
| Величина капитала на 31 декабря 2016 г. | 3300 | 10 | - | - | 1 | 89 929 | 89 940 |

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 | 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 2016 г. | На 31 декабря 2015 г. | На 31 декабря 2014 г. |
|-------------------------|------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Чистые активы | 3600 | 89 940 | 73 564 | 35 194 |

| Отчет о движении денежных средств | | | | | | |
|--|--|--|--|---------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| за январь - декабрь 2016 г | | | | | | |
| | | | | Коды | | |
| | | | | 0710004 | | |
| | | | | 31 12 2016 | | |
| Организация Акционерное общество "Ипотечный агент ВТБ-БМ 2" | | | | по ОКПО 18586163 | | |
| Идентификационный номер налогоплательщика | | | | ИНН 7743900702 | | |
| Вид экономической деятельности Предоставление прочих финансовых услуг, кроме услуг по страхованию и пенсионному обеспечению, не включенных в другие группировки | | | | по ОКВЭД 64.99 | | |
| Организационно-правовая форма / форма собственности | | | | | | |
| | | | | по ОКОПФ / ОКФС 12200 23 | | |
| Акционерное общество / Собственность иностранного юридического лица | | | | | | |
| Единица измерения: в тыс. рублей | | | | по ОКЕИ 384 | | |
| | | | | | | |
| Наименование показателя | | | | Код | За Январь - Декабрь 2016 г. | За Январь - Декабрь 2015 г. |
| Денежные потоки от текущих операций | | | | | | |
| Поступления - всего | | | | 4110 | - | - |
| в том числе: | | | | | | |
| от продажи продукции, товаров, работ и услуг | | | | 4111 | - | - |
| арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей | | | | 4112 | - | - |
| от перепродажи финансовых вложений | | | | 4113 | - | - |
| | | | | 4114 | - | - |
| прочие поступления | | | | 4119 | - | - |
| Платежи - всего | | | | 4120 | (1 749 539) | (1 563 952) |
| в том числе: | | | | | | |
| поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги | | | | 4121 | (61 540) | (50 792) |
| в связи с оплатой труда работников | | | | 4122 | - | - |
| процентов по долговым обязательствам | | | | 4123 | (1 680 327) | (1 504 787) |
| расходы на услуги банка | | | | 4124 | (140) | (118) |
| расчеты по налогам и сборам | | | | 4125 | (965) | (1 687) |
| прочие платежи | | | | 4129 | (6 567) | (6 568) |
| Сальдо денежных потоков от текущих операций | | | | 4100 | (1 749 539) | (1 563 952) |
| Денежные потоки от инвестиционных операций | | | | | | |
| Поступления - всего | | | | 4210 | 4 454 914 | 4 206 421 |
| 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 | 2 708 690 | 2 440 986 |
| дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях | | | | 4214 | 1 694 638 | 1 764 173 |
| пени и штрафы | | | | 4215 | 1 762 | 1262 |
| прочие поступления | | | | 4219 | 49 824 | - |
| Платежи - всего | | | | 4220 | - | (3 691 259) |
| 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 | - | (3 691 259) |
| процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива | | | | 4224 | - | - |
| | | | | 4225 | - | - |
| прочие платежи | | | | 4229 | - | - |
| Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций | | | | 4200 | 4 454 914 | 515 162 |

| | | | | | | | | Форма 0710004 с.2 |
|---|--|--|--|------|-----------------------------|-----------------------------|--|-------------------|
| Наименование показателя | | | | Код | За Январь - Декабрь 2016 г. | За Январь - Декабрь 2015 г. | | |
| Денежные потоки от финансовых операций | | | | | | | | |
| Поступления - всего | | | | 4310 | 7 028 463 | 3 702 297 | | |
| в том числе: | | | | | | | | |
| получение кредитов и займов | | | | 4311 | 7 028 463 | 3 702 297 | | |
| 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 | (9 407 570) | (2 325 229) | | |
| 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 | (9 407 570) | (2 325 229) | | |
| | | | | 4324 | - | - | | |
| прочие платежи | | | | 4329 | - | - | | |
| Сальдо денежных потоков от финансовых операций | | | | 4300 | (2 379 107) | 1 377 068 | | |
| Сальдо денежных потоков за отчетный период | | | | 4400 | 326 268 | 328 278 | | |
| Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода | | | | 4450 | 815 388 | 487110 | | |
| Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода | | | | 4500 | 1 141 656 | 815 388 | | |
| Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю | | | | 4490 | - | - | | |

ПОЯСНЕНИЯ

к Бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за период с 01 января 2016 г по 31 декабря 2016 года

1. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ДЕЯТЕЛЬНОСТИ КОМПАНИИ

Акционерное общество «Ипотечный агент ВТБ-БМ 2» (далее – «Общество») зарегистрировано в Межрайонной Инспекции Федеральной налоговой службы № 46 г. Москвы 13.09.13 г. (Основной государственный регистрационный номер – 1137746839207, код ОКПО **18586163**. Обществу присвоен идентификационный номер налогоплательщика 7743900702/770401001. Юридический адрес Общества: Российская Федерация, 119435, г. Москва, Большой Саввинский пер., д. 10, стр. 2А.

Общество является ипотечным агентом на основании Федерального Закона от 11.11.03г. № 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.

Согласно Протоколу Учредительного собрания Общества №08 от 17 октября 2014 г были приняты решения:

- о передаче полномочий единоличного исполнительного органа Общества коммерческой организации – ООО «Тревич-Управление» и заключении Обществом с ООО «Тревич-Управление» договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа Общества;
- о передаче ведения бухгалтерского и налогового учета специализированной организации – ООО «Тревич-Учет» и заключении Обществом с ООО «Тревич-Учет» договора об оказании услуг по ведению бухгалтерского и налогового учета Общества;

Контролирующим органом за финансово-хозяйственной деятельностью Общества является Ревизор – Скрипкин Денис Борисович, действующий на основании Решения Акционера, владеющего всеми голосующими акциями Общества №06/01/2015/МА ВТБ-ВМ 2 от 22 июня 2016г., в период с 24.11.15г до 22.06.16г. полномочия ревизора осуществлял Воронин Леонид Анатольевич.

В соответствии с Уставом предметом деятельности АО «ИА ВТБ-ВМ 2» является приобретение требований по кредитам (займам), обеспеченных ипотекой, и (или) залладных, для осуществления эмиссий выпусков облигаций с ипотечным покрытием, обслуживания этих выпусков облигаций и осуществления действий, связанных с выпуском, обращением и погашением облигаций с ипотечным покрытием. АО «ИА ВТБ-ВМ 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 26.07.2006г. к связанным сторонам АО «ИА ВТБ-ВМ 2» относятся лица, 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 залладных и прав требований у Банка ВТБ 24 (ПАО);
- эмиссия выпуска облигаций с ипотечным покрытием (два выпуска);
- начисление процентов по залладным и правам требований в конце каждого отчетного периода в соответствии с отчетами сервисного агента - Банк ВТБ 24 (ПАО);
- получение денежных средств по залладным и правам требований в оплату основного долга, начисленных процентов и пени, включая досрочное погашение

задолженности по закладным и правам требований, страховые возмещения от страховых компаний, перечисления материнского капитала в счет погашения задолженности по закладным и правам требований;

- 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 и правам требований 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 и прав требований после погашения всех облигаций с ипотечным покрытием в полном объеме.

Все расчеты с контрагентами Общества производятся в безналичной форме.

2. 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 ПБУ 9/99 "Доходы организации" и п.34 ПБУ 19/02 "Учет финансовых вложений".

Приобретаемые закладные (портфель закладных) и права требований 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 (прав требований) признается сумма, уплаченная по договору продавцу закладных (прав требований), состоящая из суммы основного долга (ссудной задолженности) по закладной (праву требования), суммы процентов и пени по ипотечному кредиту в соответствии с договором купли-продажи закладных (прав требований).

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 и прав требований), по условиям которых производится частичное погашение долга, в части погашения основной суммы долга по закладной и праву требования и сумме начисленного процентного дохода, ранее уплаченного обществом продавцу ценной бумаги, отражаются в учете Ипотечного агента в составе прочих доходов.

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

Признание дохода по процентам, причитающимся по закладным (правам требования), 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 «Учет расходов по займам и кредитам».

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 и прав требования Общества составляет 8 068 штук по состоянию на 31 декабря 2016 года.

По состоянию на 31 декабря 2016 г. на балансе Общества находилось 107 закладных (прав требования) с задержкой уплаты аннуитетных платежей более 90 дней.

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 2016г.

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 2016 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 «Бухгалтерский баланс» содержит следующие показатели:

Раздел I, Внеоборотные активы

3.1. По строке **1170** «Финансовые вложения» по состоянию на 31 декабря 2015 г. отражена стоимость долгосрочной части заложных и прав требований в размере 14 460 853 тыс. рублей (сумма отражена на основе данных прогнозных плановых платежей), с учетом премий по заложным и правам требований в размере 419 тыс. рублей, которые были приобретены у Банка ВТБ 24 (ПАО). Сумма получена расчетным путем: уменьшение конечного сальдо по финансовым вложениям на 31.12.2015 на сумму плановых платежей на 2015 год (отражаемую в краткосрочных финансовых вложениях, по строке 1240);

По состоянию на 31 декабря 2016 г. отражена стоимость долгосрочной части закладных и прав требований в размере 11 715 251 тыс. рублей, с учетом премий по закладным и правам требований в размере 302 тыс. рублей, которые были приобретены у Банка ВТБ 24 (ПАО).

Раздел II, Оборотные активы

3.2. По строке **1230** «Дебиторская задолженность» «Дебиторская задолженность» по состоянию на 31 декабря 2015 г. отражена сумма в размере 130 020 тыс. рублей, которая включает в себя:

| Наименование контрагента | На 31.12.14г | Поступило | Выбыло | На 31.12.15г |
|--|----------------|------------------|------------------|----------------|
| ЗАО «Интерфакс» | 15 | 15 | 17 | 13 |
| ООО "АДВАЙТА" | 0 | 6 | 0 | 6 |
| ООО «Интернет-Решения» | 72 | 73 | 73 | 72 |
| ООО "Тревич-Управление" | 0 | 806 | 546 | 260 |
| ООО "Тревич-Учет" | 0 | 1 736 | 1 303 | 433 |
| Адвокатское Бюро "Егоров, Пугинский, Афанасьев и Партнеры" | 64 | 903 | 967 | 0 |
| Начисленные проценты к уплате | 98 140 | 1 779 012 | 1 762 098 | 115 054 |
| Задолженность сервисного агента | 19 468 | 4 201 135 | 4 206 421 | 14 182 |
| Итого | 117 759 | 5 983 686 | 5 971 425 | 130 020 |

По состоянию на 31 декабря 2016 г. отражена сумма в размере 131 706 тыс. рублей, которая включает в себя:

| Наименование контрагента | На 31.12.15г | Поступило | Выбыло | На 31.12.16г |
|---|----------------|------------------|------------------|----------------|
| АО «АИЖК» | 0 | 13 059 | 9 761 | 3 298 |
| НКО АО НРД | 0 | 1 160 | 25 | 1 135 |
| ООО "АДВАЙТА" | 6 | 0 | 6 | 0 |
| ООО «Интернет-Решения» | 72 | 73 | 73 | 72 |
| ООО "Интерком-Аудит БКР" | 0 | 182 | 0 | 182 |
| ООО "Интерфакс-ЦРКИ" | 13 | 13 | 17 | 9 |
| ООО "УК"ЖКУ-Калтан" | 0 | 2 | 0 | 2 |
| ООО "Тревич-Управление" | 260 | 1 888 | 1 903 | 245 |
| ООО "Тревич-Учет" | 433 | 1 984 | 2 001 | 416 |
| Задолженность по нерезализованному имуществу на балансе | 0 | 5 471 | 3 683 | 1 788 |
| Начисленные проценты к уплате | 115 054 | 1 703 669 | 1 722 321 | 96 403 |
| Задолженность сервисного агента | 14 182 | 4 468 928 | 4 454 955 | 28 156 |
| Итого | 130 020 | 6 196 431 | 6 194 745 | 131 706 |

3.3. По строке **1240** «Финансовые вложения» по состоянию на 31 декабря 2015 г., отражена стоимость краткосрочной части закладных в размере 869 154 тыс. рублей, которые были приобретены у Банка ВТБ 24 (ПАО).

Движение по финансовым вложениям в течение 2015 года представлено следующим

образом:

(тыс. руб.)

| Остаток 31.12.2014 | на | Поступило закладных | Выбытие закладных | Остаток 31.12.2015 | на |
|-----------------------|----|------------------------|-------------------|-----------------------|----|
| 14 100 388 | | 3 691 259 | 2 461 641 | 15 330 006 | |

В остаток суммы 15 330 006 тыс. руб. входят краткосрочные финансовые вложения, которые рассчитаны с учетом планируемых платежей на 2016 год на основании предоставленной информации Сервисного агента Банка ВТБ 24 (ПАО) в виде официального письма за период с января 2016 по декабрь 2016 года, данная сумма в размере 869 154 тыс. рублей отражена в краткосрочных финансовых вложениях по строке 1240 «Финансовые вложения».

По состоянию на 31 декабря 2016 г., отражена стоимость краткосрочной части закладных в размере 817 896 тыс. рублей, которые были приобретены у Банка ВТБ 24 (ПАО).

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

(тыс. руб.)

| Остаток на 31.12.2015 | Поступило закладных | Выбытие закладных | Остаток 31.12.2016 | на |
|-----------------------|------------------------|-------------------|-----------------------|----|
| 15 330 006 | 0 | 2 796 859 | 12 533 147 | |

В остаток суммы 12 533 147 тыс. руб. входят краткосрочные финансовые вложения, которые рассчитаны с учетом планируемых платежей на 2017 год на основании предоставленной информации от Сервисного агента – Банк ВТБ 24 (ПАО) в виде официального письма за период с 01.01.2017 г. по 31.12.2017 г. и в размере 817 896 тыс. рублей отражены по строке 1240 «Финансовые вложения».

3.4. По строке **1250** «Денежные средства и денежные эквиваленты» отражены денежные средства на расчетных счетах по состоянию на 31 декабря 2015г. в размере 815 388 тыс. руб., в том числе:

- расчетном счете №40701810400760000277 в банке Банк Москвы (ОАО) в размере 801 762 (Восемьсот одна тысяча семьсот шестьдесят две) тыс. рублей;
- счете ипотечного покрытия №40701810200000008816 в банке ВТБ 24 (ПАО) в размере 13 626 (Тринадцать тысяч шестьсот двадцать шесть) тыс. рублей;

По состоянию на 31 декабря 2016г. в размере 1 141 656 тыс. руб., в том числе:

- расчетном счете №40701810400760000277 в банке Банк Москвы (ОАО) в размере 9 365 (Девять тысяч триста шестьдесят пять) тыс. рублей;
- счете ипотечного покрытия №40701810700030000470 в банке ВТБ (ПАО) в размере 336 584 (Триста тридцать шесть тысяч пятьсот восемьдесят четыре) тыс. рублей;
- расчетном счете №40701810100030000452 в банке ВТБ (ПАО) в размере 780 393 (Семьсот восемьдесят тысяч триста девяносто три) тыс. рублей;
- расчетном счете №40701810200000008816 в банке Банк ВТБ 24 (ПАО) в размере 15 314 (Пятнадцать тысяч триста четырнадцать) тыс. рублей;

Раздел III. Капитал и резервы

3.5. По строке **1310** «Уставный капитал» отражен уставный капитал Общества, который составляет 10 (Десять) тысяч рублей. Уставный капитал Общества разделен на 10 (Десять) тысяч обыкновенных именных бездокументарных акций номинальной стоимостью 1 (один) рубль каждая. Владелец акций является Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования «Платформа 1».

Количество акций за отчетный период не менялось.

3.6. По строке **1360** «Резервный капитал» отражен резервный капитал, который на 31 декабря 2015 г. составляет 1 тыс. руб.;

«Резервный капитал» на 31 декабря 2016 г. составляет 1 тыс. руб.

3.7. По строке **1370** «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)» по состоянию на 31 декабря 2015 г. отражена нераспределенная прибыль Общества в размере 73 553 тыс. рублей.

По состоянию на 31 декабря 2016 г. отражена нераспределенная прибыль Общества в размере 89 929 тыс. рублей.

Раздел IV. Долгосрочные Обязательства

3.8. По строке **1410** «Заемные средства» по состоянию на 31 декабря 2015 г. отражена сумма 15 907 032 тыс. руб., которая включает в себя:

| Вид займа | № и дата кредитного договора | Сумма кредита на 31.12.2015г., тыс. руб. | Процентная ставка, % | Срок погашения кредита |
|-----------|-------------------------------------|--|---|------------------------|
| Кредит | № 38-196/15/204-13-КР от 27.09.2013 | 15 907 032 | 5,0 + переменная процентная ставка, начиная с 01.11.2015 установлена ставка 11% | 27 сентября 2018 |

| Вид облигационного займа | Количество облигаций, шт | Номинальная стоимость 1 облигации на 31.12.2015, руб. | Общая стоимость облигаций, тыс. руб. | Срок погашения облигаций |
|--------------------------|--------------------------|---|--------------------------------------|--------------------------|
| Класс А | 0 | 0 | 0 | - |
| Класс Б | 0 | 0 | 0 | - |

По состоянию на 31 декабря 2016 г. отражена сумма 13 528 757 тыс. руб., которая включает в себя:

- основной долг по реализованным облигациям в размере 5 398 733 тыс. рублей;

| Вид облигационного займа | Количество облигаций, шт | Номинальная стоимость 1 облигации на 31.12.2016, руб. | Общая стоимость облигаций, тыс. руб. | Срок погашения облигаций |
|--------------------------|--------------------------|---|--------------------------------------|--------------------------|
| Класс А | 6 649 218 | 806,31 | 5 361 331 | 02 марта 2051 г. |
| Класс Б | 37 402 | 1 000, | 37 402 | 02 марта 2051 г. |

Погашение облигации с ипотечным покрытием происходит путем частичного погашения их номинальной стоимости. Уменьшение номинальной стоимости облигаций с ипотечным покрытием производится на основании отчета Расчетного агента – Банка ВТБ (ПАО).

- основной долг по Кредитному договору № 38-196/15/204-13-КР от 27.09.2013г. в размере 8 130 024 тыс. рублей;

| Вид займа | № и дата кредитного договора | Сумма кредита на 31.12.2016г., тыс. руб. | Процентная ставка, % | Срок погашения кредита |
|-----------|-------------------------------------|--|----------------------|------------------------|
| Кредит | № 38-196/15/204-13-КР от 27.09.2013 | 8 130 024 | 11% | 27 сентября 2018 |

Раздел V. Краткосрочные Обязательства

3.9. По строке **1510** «Заемные средства» по состоянию на 31 декабря 2015 г. отражена сумма в размере 296 637 тыс. рублей, которая состоит из:

- суммы процентов по долгосрочному кредиту Договору кредита 38-196/15/204-13-КР от 27.09.2013, полученному от ОАО "Банк Москвы" (указанному выше) в размере 296 637 тыс.

По состоянию на 31 декабря 2016 г. отражена сумма в размере 191 918 тыс. рублей, которая состоит из:

- суммы процентов по реализованным облигациям в размере 39 430 тыс. рублей;
- суммы процентов по долгосрочному кредиту Договору кредита 38-196/15/204-13-КР от 27.09.2013, полученному от ОАО "Банк Москвы" (указанному выше) в размере 152 488 тыс. рублей.

3.10. По строке **1520** «Кредиторская задолженность» по состоянию на 31 декабря 2015 г. отражена сумма в размере 528 тыс. рублей, которая включает в себя:

| Наименование контрагента | На 31.12.14г | Поступило | Выбыло | На 31.12.15г |
|--|--------------|--------------|--------------|--------------|
| ЗАО ВТБ Специализированный депозитарий | 0 | 1 872 | 1 452 | 420 |
| ЗАО «Интерфакс» | 0 | 28 | 17 | 11 |
| АО «Компьютершер регистратор» | 0 | 98 | 74 | 24 |
| ООО "Тревеч-Управление" | 0 | 498 | 441 | 57 |
| ООО "Эрнст энд Янг" | 0 | 2 834 | 2 818 | 16 |
| Итого | 0 | 5 330 | 4 802 | 528 |

По состоянию на 31 декабря 2016 г. отражена сумма в размере 280 тыс. рублей, которая включает в себя:

| Наименование контрагента | На 31.12.15г | Поступило | Выбыло | На 31.12.16г |
|---|--------------|--------------|--------------|--------------|
| ЗАО ВТБ Специализированный депозитарий | 420 | 1 472 | 1 656 | 236 |
| Акционерное общество "НЕЗАВИСИМАЯ РЕГИСТРАТОРСКАЯ КОМПАНИЯ" | 24 | 65 | 60 | 29 |
| ООО "Тревич-Управление" | 57 | 250 | 292 | 15 |
| ЗАО «Интерфакс» | 11 | 16 | 27 | 0 |
| ООО "Эрнст энд Янг" | 16 | -16 | 0 | 0 |
| Итого | 528 | 1 813 | 2 035 | 280 |

Форма «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 1 755 454 тыс. рублей, которая представляет собой начисленный процентный доход по закладным и правам требований;

По состоянию на 31 декабря 2016г. отражена сумма доходов в размере 1 703 665 тыс. рублей, которая представляет собой начисленный процентный доход по закладным и правам требований.

3.12. По строке **2330** «Проценты к уплате» по состоянию на 31 декабря 2015г. показана сумма расходов в размере 1 658 977 тыс. рублей, состоящая из процентов по заемным средствам;

По состоянию на 31 декабря 2016г. показана сумма расходов в размере 1 577 955 тыс. рублей, состоящая из процентов по заемным средствам.

3.13. По строке **2340** «Прочие доходы» по состоянию на 31 декабря 2015г. отражены суммы доходов в размере 2 462 903 тыс. рублей, которые были получены в результате полного погашения реализованных долговых ценных бумаг (закладных и прав требований) в 2015 году в размере 2 461 539 тыс. руб., а также сумма прочих доходов в размере 1 364 тыс. рублей, которая состоит штрафов и пеней к получению;

По состоянию на 31 декабря 2016г. отражены суммы доходов в размере 2 749 642 тыс. рублей, которые были получены в результате полного погашения реализованных долговых ценных бумаг (закладных и прав требований) в 2016 году в размере 2 700 903 тыс. руб., а также сумма прочих доходов в размере 48 739 тыс. рублей, которая состоит штрафов и пеней к получению, судебных издержек и обратного выкупа закладных.

3.14. По строке **2350** «Прочие расходы» по состоянию на 31 декабря 2015г. отражены суммы расходов в размере 2 521 009 тыс. рублей, которые состоят из расходов от выбытия закладных и прав требований при их полном/частичном погашении (реализации) в 2015 году в размере 2 461 539 тыс. руб., из расходов на управление и бухгалтерское сопровождение» в размере 3 288 тыс. рублей, из них:

| | |
|--|--------------------|
| в том числе: | Сумма, тыс. рублей |
| Расходы на бухгалтерское сопровождение | 1 769 |
| Расходы на управление | 1 519 |

Расходы на обслуживание прав требований обеспеченных ипотекой, в т.ч. удостоверенных закладными в размере 31 752 тыс. рублей, в том числе:

| | |
|--------------------------|--------|
| Услуги Сервисного агента | 31 752 |
|--------------------------|--------|

Прочие расходы в размере 24 430 тыс. руб., состоят из следующих расходов:

| Наименование вида расходов | Сумма, тыс. рублей |
|--|--------------------|
| Услуги Регистратора | 99 |
| НДС по услугам | 6 811 |
| Аудиторские услуги | 2 710 |
| Услуги по раскрытию информации | 23 |
| Расходы на услуги банка | 118 |
| Госпошлины | 1 687 |
| Услуги по изготовлению электронных ключей | 8 |
| Курсовые разницы | 437 |
| Услуги хранения | 408 |
| Списание премии по закладным | 101 |
| Услуги по предоставлению неисключительных прав | 13 |
| Услуги по обслуживанию сайта | 73 |
| Услуги специализированного депозитария | 1 867 |
| Юридические услуги | 10 075 |

По состоянию на 31 декабря 2016г. отражены суммы расходов в размере 2 858 976 тыс. рублей, которые состоят из расходов от выбытия закладных и прав требований при их полном/частичном погашении (реализации) в 2016 году в размере 2 700 903 тыс. руб., из расходов на управление и бухгалтерское сопровождение» в размере 4 177 тыс. рублей, из них:

| | |
|--|--------------------|
| в том числе: | Сумма, тыс. рублей |
| Расходы на бухгалтерское сопровождение | 2 024 |
| Расходы на управление | 2 153 |

Расходы на обслуживание прав требований обеспеченных ипотекой, в т.ч. удостоверенных закладными в размере 30 821 тыс. рублей, в том числе:

| | |
|--------------------------|--------|
| Услуги Сервисного агента | 30 821 |
|--------------------------|--------|

Прочие расходы в размере 123 075 тыс. руб., состоят из следующих расходов:

| Наименование вида расходов | Сумма, тыс. рублей |
|----------------------------|--------------------|
| Услуги Регистратора | 65 |

| | |
|--|--------|
| НДС по услугам | 6 815 |
| Аудиторские услуги | 299 |
| Услуги по раскрытию информации | 14 |
| Расходы на услуги банка | 140 |
| Госпошлины | 965 |
| Услуги по изготовлению электронных ключей | 8 |
| Обратный выкуп закладных | 46 999 |
| Услуги хранения | 268 |
| Дисконт по закладным | 45 716 |
| Услуги по предоставлению неисключительных прав | 13 |
| Услуги по обслуживанию сайта | 73 |
| Услуги специализированного депозитария | 1 452 |
| Юридические услуги | 7 500 |
| Выплата компенсации заемщикам | 21 |
| Допуск к размещению ценных бумаг | 583 |
| Расходы на размещение ценных бумаг | 100 |
| Расходы на услуги биржи | 831 |
| Списание премии по закладным | 117 |
| Услуги по предоставлению поручительства | 8 725 |
| Услуги по приему и хранению сертификатов цб | 1 765 |
| Услуги расчетного агента | 600 |
| Услуги судебной экспертизы | 6 |

3.15. В строке **2300** «Прибыль (убыток) до налогообложения» по состоянию на 31 декабря 2015г. показана прибыль в сумме 38 371 тыс. рублей;

По состоянию на 31 декабря 2016г. показана прибыль в сумме 16 376 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 2015 г. в связи с тем, что получена прибыль, образуется постоянный налоговый актив в сумме 7 674 тыс. рублей;

По состоянию на 31 декабря 2016 г. в связи с тем, что получена прибыль, образуется постоянный налоговый актив в сумме 3 275 тыс. рублей.

3.17. В строке **2500** «Совокупный финансовый результат периода» по состоянию на 31 декабря 2015 г. показана прибыль в сумме 38 371 тыс. рублей;

По состоянию на 31 декабря 2016 г. показана прибыль в сумме 16 376 тыс. рублей.

3.18. Базовая прибыль на акцию по состоянию на 31 декабря 2015 г. составляет 4 тыс.

руб., который считается как деление суммы строки 2500 на 10 000 обыкновенных бездокументарных акций номинальной стоимостью 1 рубль;

По состоянию на 31 декабря 2016 г. составляет 2 тыс. руб., который считается как деление суммы строки 2500 на 10 000 обыкновенных бездокументарных акций номинальной стоимостью 1 рубль.

4. ПБУ 18/02

Общество получило в 2015 г прибыль по данным бухгалтерского учета в размере 38 371 тыс. рублей, в налоговом учете убыток равен нулю. В связи с этим возникает постоянный налоговый актив в размере 7 674 тыс. рублей, условный расход в размере 7 674 тыс. руб;

В 2016 г прибыль по данным бухгалтерского учета в размере 16 376 тыс. рублей, в налоговом учете убыток равен нулю. В связи с этим возникает постоянный налоговый актив в размере 3 275 тыс. рублей, условный расход в размере 3 275 тыс. руб.

5. ПОЯСНЕНИЯ К «ОТЧЕТУ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ»

По состоянию на 31 декабря 2015г. в строке 4129 «Прочие платежи» отражена сумма оплаченного НДС в размере 6 568 тыс. рублей.

По состоянию на 31 декабря 2016г. в строке 4129 «Прочие платежи» отражена сумма оплаченного НДС в размере 6 567 тыс. рублей.

По строке 4219 «Прочие платежи» отражена сумма Обратного выкупа по закладным в размере 49 824 тыс. рублей.

6. СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ

По состоянию на 31.12.2015г. на счетах Общества дебиторская и кредиторская задолженность связанных сторон отсутствует.

Общая сумма расходов на управление и бухгалтерское сопровождение, оказанных Обществу за период с 1 января по 31 декабря 2015 года, составила 3 288 тыс. рублей. Данные услуги отражены по строке **23502** «Расходы на управление и бухгалтерское сопровождение» Отчета о финансовых результатах.

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

Общество контролируется Фондом содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования «Платформа 1» которому принадлежит 100 % уставного капитала АО «ИА ВТБ-БМ 2».

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 «Тревич-Управление» | Оказывает значительное влияние | Услуги | 1 519 | нет | - | нет | нет |
| ООО «Тревич-Учет» | Оказывает значительное влияние | Услуги | 1 769 | нет | - | нет | нет |

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

По состоянию на 31.12.2016г. На счетах Общества отражена следующая кредиторская задолженность связанных сторон:

| Наименование контрагента | Сумма, тыс. рублей |
|--------------------------|--------------------|
| ООО "Тревич-Управление" | 15 |
| Итого | 15 |

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

На счетах Общества отражена следующая дебиторская задолженность связанных сторон:

| Наименование контрагента | Сумма, тыс. рублей |
|--------------------------|--------------------|
| ООО "Тревич-Учет" | 416 |
| ООО "Тревич-Управление" | 245 |
| Итого | 661 |

Данная задолженность отражена по строке **1230** Бухгалтерского баланса «Дебиторская задолженность».

Общая сумма расходов на управление и бухгалтерское сопровождение, оказанных Обществу за период с 1 января 2016 года по 31 декабря 2016 года, составила 4 177 тыс. рублей. 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 1» которому принадлежит 100 % уставного капитала АО «ИА ВТБ-БМ 2».

В 2016 году Общество проводило операции со следующими связанными сторонами:

| Название связанной стороны | Характер отношений (в соответствии с п. 6 ПБУ 11/2008) | Виды операций | Форма расчетов | Стоимость услуг за 2016 год (тыс. рублей) | Процентное соотношение расходов (%) | Задолженность на 31.12.2016 г. (тыс. рублей) | Срок погашения задолженности на 31.12.2016 г. (мес.) | Резерв по сомнительным долгам на 31.12.2016 г. | Списанная дебиторская задолженность, по которой срок исковой давности истек |
|----------------------------|--|---------------|--------------------|---|-------------------------------------|--|--|--|---|
| ООО «Тревич-Управление» | Оказывает значительное влияние | Услуги | Безналичный расчет | 2 153 | 52% | 15 кредиторская 245 дебиторская | 1 | - | - |
| ООО «ТКС-Учет» | Оказывает значительное влияние | Услуги | Безналичный расчет | 2 024 | 48% | 416 дебиторская | 1 | - | - |
| Итого: | | | | 4 177 | 100% | | | | |

С остальными связанными сторонами операции в 2016 году Общество не осуществляло.

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

Согласно Справке о размере ипотечного покрытия на 31 декабря 2015 г., размер ипотечного покрытия облигаций Общества составляет 15 697 059 тыс. рублей;

на 31 декабря 2016 г., размер ипотечного покрытия облигаций Общества составляет 12 852 293 тыс. 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) обществу переданы права залога на объекты недвижимого имущества. По состоянию на 31.12.2016 г. рыночная стоимость по результатам оценки независимыми оценщиками составляет 31 731 962 692 рубля 19 копеек. Полученные обеспечения находятся за балансом общества и с момента постановки на учет не подлежат переоценке по правилам РСБУ.

Справедливая стоимость залога по состоянию на 31.12.2016 г. не изменилась.

Часть закладных дополнительно обеспечена солидарными поручительствами по кредитным договорам. Сумма поручительств определяется как обязательства заемщика по кредитному договору в части исполнения заемщиком обязательств по осуществлению ежемесячных платежей и в части исполнения обязательств по полному возврату кредита, включая обязательства по досрочному полному возврату кредита.

Общая сумма договоров поручительств по состоянию на 31.12.2016г. составляет 27 405 577 тыс. рублей, отражена на основании письма Сервисного агента №23-03-18/8590 от 10.03.2017г.

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.

9. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ.

События после отчетной даты отсутствуют.

10. ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОТКРЫТЫХ КРЕДИТНЫХ ЛИНИЯХ

По Кредитному договору с ОАО «Банк Москвы» №38-196/15/204-13-КР от 27.09.2013 на общую сумму 22 000 000 тыс. руб., Обществом не получено 409 937 тыс. руб.

11. 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 правам требований и закладным, приобретаемым Обществом.

Данный риск связан с неспособностью или нежеланием заемщиков выполнять обязательства по правам требований и закладным. Неисполнение обязательств (дефолт) по правам требований и 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 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.

12. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

Отсутствуют.

Подпись:

Ф.И.О.: Качалина Т.В.

Должность: Генеральный директор ООО "Тревич-
Управление"- Управляющей организации
АО «ИА ВТБ-БМ 2»

[М.П.]

Дата: «06» марта 2017 г.

СПИСОК СВЯЗАННЫХ СТОРОН

Акционерное общество «Ипотечный агент ВТБ-БМ 2»

I. Состав аффилированных лиц на

3 1

1 2

2 0 1 6

| N п/п | Полное фирменное наименование (наименование для некоммерческой организации) или фамилия, имя, отчество связанной стороны | Место нахождения юридического лица или место жительства физического лица (указывается только с согласия физического лица) | Основание (основания), в силу которого лицо признается связанной стороной |
|----------|---|--|--|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1. | Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования «Доступная ипотека 1» | 119345, РФ, г. Москва, Большой Саввинский пер., д.10, стр. 2А. | Лицо принадлежит к той группе лиц, принадлежит данное юридическое лицо |
| 2. | Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования «Доступная ипотека 2» | 119345, РФ, г. Москва, Большой Саввинский пер., д.10, стр. 2А. | Лицо принадлежит к той группе лиц, принадлежит данное юридическое лицо |
| 3. | Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования «Платформа 1» | 119345, РФ, г. Москва, Большой Саввинский пер., д.10, стр. 2А. | Лицо принадлежит к той группе лиц, принадлежит данное юридическое лицо |
| 4. | Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования «Платформа 2» | 119345, РФ, г. Москва, Большой Саввинский пер., д.10, стр. 2А. | Лицо принадлежит к той группе лиц, принадлежит данное юридическое лицо |
| 5. | ООО «Тревич Корпоративный Сервис- Управление» | 119345, РФ, г. Москва, Большой Саввинский пер., д.10, стр. 2А. | Лицо принадлежит к той группе лиц, принадлежит данное юридическое лицо |
| 6. | ООО «Тревич Корпоративный Сервис- Учет» | 119345, РФ, г. Москва, Большой Саввинский пер., д.10, стр. 2А. | Лицо принадлежит к той группе лиц, принадлежит данное юридическое лицо |
| 7. | Закрытое акционерное общество «Ипотечный агент БЖФ-1» | 119345, РФ, г. Москва, Большой Саввинский пер., д.10, стр. 2А. | Лицо принадлежит к той группе лиц, принадлежит данное юридическое лицо |
| 8. | Компания с ограниченной ответственностью ТРЕВЕЧ ИНВЕСТМЕНС ЛТД | Кипр, Лимассол, 3026, ПРОТЕАС ХАУС, Авеню Архиепископу Макариу III, 155 | Лицо принадлежит к той группе лиц, принадлежит данное юридическое лицо |
| 9. | Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования Владелец I | 119345, РФ, г. Москва, Большой Саввинский пер., д.10, стр. 2А. | Лицо принадлежит к той группе лиц, принадлежит данное юридическое лицо |
| 10. | Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования Владелец II | 119345, РФ, г. Москва, Большой Саввинский пер., д.10, стр. 2А. | Лицо принадлежит к той группе лиц, принадлежит данное юридическое лицо |
| 11. | Акционерное общество "Ипотечный агент «ВТБ 2014" | 119345, РФ, г. Москва, Большой Саввинский пер., д.10, стр. 2А. | Лицо принадлежит к той группе лиц, принадлежит данное юридическое лицо |

| | | | |
|-----|---|---|--|
| 12. | Качалина Татьяна Валентиновна | Российская Федерация, 121352, г. Москва, ул. Давыдовская, д.5, кв.38. | Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо |
| 13. | Лебедева Надежда Леонидовна | Российская Федерация, 123308, г. Москва, ул. Куусинена, д.9, кв.80. | Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо |
| 14. | Николета Гарофита Ангонас | 10 Джорджиу Варнакиоти, 4150 Като Полемида, Лимассол, Кипр | Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо |
| 15. | Закрытое акционерное общество «Восточно – Сибирский ипотечный агент 2012» | 119345, РФ, г. Москва, Большой Саввинский пер., д.10, стр. 2А. | Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо |
| 16. | Общество с ограниченной ответственностью «Специализированное финансовое общество Эктив Энерго Финанс» | 119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А | Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо |
| 17. | Закрытое акционерное общество «Первый Санкт-Петербургский ипотечный агент» | 119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А | Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо |
| 18. | Штихтинг Союз 1 (Stichting Soyuz 1) | Нидерланды, Амстердам, | Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо |
| 19. | Штихтинг Возрождение 3 Stichting Vozrozhdenie 3 | Нидерланды, Амстердам, | Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо |
| 20. | Штихтинг Возрождение 4 Stichting Vozrozhdenie 4 | Нидерланды, Амстердам | Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо |
| 21. | Закрытое акционерное общество «Ипотечный агент ДВИЦ – 1» | 119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А | Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо |
| 22. | Закрытое акционерное общество «Ипотечный агент Возрождение 3» | 119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А | Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо |
| 23. | Закрытое акционерное общество «Мультиоригинаторный ипотечный агент 1» | 119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А | Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо |
| 24. | Закрытое акционерное общество «Ипотечный агент АИЖК 2011-1» | 119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А | Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо |
| 25. | Закрытое акционерное общество «Ипотечный агент СОЮЗ-1» | 119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А | Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо |
| 26. | Штихтинг АкБарс I (Stichting AkBars I) | Нидерланды, Амстердам, | Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо |
| 27. | Штихтинг АкБарс II (Stichting AkBars II) | Нидерланды, Амстердам, | Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо |

| | | | |
|-----|--|--|---|
| 28. | Закрытое акционерное общество «Ипотечный Агент Пульсар-1» | 119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А | Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо |
| 29. | Закрытое акционерное общество «Ипотечный Агент Пульсар-2» | 119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А | Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо |
| 30. | Закрытое акционерное общество «Ипотечный агент АкБарс» | 119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А | Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо |
| 31. | Закрытое акционерное общество «Ипотечный агент ТФБ1» | 119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А | Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо |
| 32. | Закрытое акционерное общество «Ипотечный агент Надежный дом-1» | 119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А | Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо |
| 33. | Штихтинг АИЖК I (Stichting AIZHK I) | Нидерланды, Амстердам | Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо |
| 34. | Штихтинг АИЖК II (Stichting AIZHK II) | Нидерланды, Амстердам | Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо |
| 35. | Закрытое акционерное общество «Ипотечный агент АИЖК 2014-3» | 119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А | Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо |
| 36. | Закрытое акционерное общество «Ипотечный агент ФОРА 2014» | 119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А | Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо |
| 37. | Закрытое акционерное общество «Ипотечный агент ИНТЕХ» | 119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А | Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо |
| 38. | Общество с ограниченной ответственностью «Тревич -Учет» | 119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А | Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо |
| 39. | Общество с ограниченной ответственностью «Тревич -Управление» | 119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А | Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо |
| 40. | Штихтинг Возрождение 5 Stichting Vozrozhdenie 5 | Нидерланды, Амстердам | Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо |
| 41. | Штихтинг Возрождение 6 Stichting Vozrozhdenie 6 | Нидерланды, Амстердам | Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо |
| 42. | Общество с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент СБ- 2014» | 119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А | Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо |
| 43. | Общество с ограниченной ответственностью «РНКБ Финанс Ипотечный агент 1» | 119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А | Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо |

| | | | |
|-----|---|---|--|
| 44. | Общество с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент АИЖК 2014-2» | 119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А | Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо. |
| 45. | Штихтинг БоМ Мортгедж Эйдженси 3 (Stichting BoM Mortgage Agency 3) | Нидерланды, Амстердам, регистрационный номер 853103914 | Основание 1. Лицо имеет право рас более чем 20 процентами общего голосов, приходящихся на голосую данного юридического лица; Основание 2. Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо. |
| 46. | Штихтинг БоМ Мортгедж Эйдженси 4 (Stichting BoM Mortgage Agency 4) | Нидерланды, Амстердам, регистрационный номер 853103835 | Основание 1. Лицо имеет право рас более чем 20 процентами общего голосов, приходящихся на голосую данного юридического лица; Основание 2. Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо. |
| 47. | Общество с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент Возрождение 4» | 119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А | Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо. |
| 48. | Общество с ограниченной ответственностью «Мультиоригинаторный ипотечный агент 2» | 119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А | Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо. |
| 49. | Общество с ограниченной ответственностью «Ипотечный Агент Вега-1» | 119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А | Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо. |
| 50. | Общество с ограниченной ответственностью «Ипотечный Агент Вега-2» | 119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А | Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо. |
| 51. | Общество с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент Эклипс-1» | 119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А | Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо. |
| 52. | Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования «СПБ1» | 119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А | Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо. |
| 53. | Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования «СПБ2» | 119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А | Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо. |
| 54. | Закрытое акционерное общество «Ипотечный агент ВТБ 2013-2 » | 119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А | Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо. |
| 55. | Тарасова Елена Владимировна | - | Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо. |
| 56. | Фонд содействия развитию системы ипотечного кредитования "Жилищная инициатива 24-1" | 101001, Москва, Тургеневская площадь, 2 | Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо. |
| 57. | Общество с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент КМ» | 119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А | Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо. |

| | | | |
|-----|---|---|--|
| 58. | Общество с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент БСПБ» | 119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А | Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо |
| 59. | Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования "ТФБ 1" | 119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А | Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо |
| 60. | Общество с ограниченной ответственностью «Специализированное финансовое общество Прочный залог» | 119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А | Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо |
| 61. | Общество с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент Металлинвест-1» | 119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А | Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо |
| 62. | Фонд содействия развитию рынка секьюритизации активов 1 | 119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А | Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо |
| 63. | Общество с ограниченной ответственностью «Специализированное финансовое общество Пандора-1» | 119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А | Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо |
| 64. | Общество с ограниченной ответственностью «Специализированное финансовое общество Пандора-2» | 119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А | Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо |
| 65. | Штихтинг Титан Stichting Titan | Нидерланды, Амстердам | Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо |
| 66. | Общество с ограниченной ответственностью «Специализированное финансовое общество Корсар» | 119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А | Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо |
| 67. | Общество с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент Титан-1» | 119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А | Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо |
| 68. | Общество с ограниченной ответственностью «Специализированное финансовое общество Корсар-2» | 119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А | Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо |
| 69. | Общество с ограниченной ответственностью «Специализированное финансовое общество Корсар-3» | 119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А | Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо |
| 70. | Общество с ограниченной ответственностью «Специализированное финансовое общество Корсар-2» (ОГРН 1167746472024) | 119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А | Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо |
| 71. | Морозова Елена Михайловна | - | Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо |
| 72. | Общество с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент Титан-2» (ОГРН 1167746771873 от 16.08.2016) | 119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А | Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо |

| | | | |
|-----|--|---|--|
| 73. | Общество с ограниченной ответственностью «Специализированное финансовое общество Социальная инфраструктура 1» (ОГРН 1167746771169 от 16.08.2016) | 119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А | Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо |
| 74. | Общество с ограниченной ответственностью «Специализированное финансовое общество АТБ-2 (прежнее наименование ООО «Специализированное финансовое общество Социальная инфраструктура 1» (ОГРН 1167746625254 от 04.07.2016) | 119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А | Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо |
| 75. | Общество с ограниченной ответственностью «Специализированное финансовое общество Возрождение» (ОГРН 1167746770179 от 16.08.2016) | 119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А | Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо |
| 76. | Фонд содействия развитию рынка секьюритизации активов «Секьюритизационные решения 1» (ОГРН 1167700063442 от 30.08.2016) | 119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А | Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо |
| 77. | Фонд содействия развитию инфраструктурных проектов (ОГРН 1167700064400 от 12.09.2016) | 119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А | Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо |
| 78. | Общество с ограниченной ответственностью «Специализированное финансовое общество Возрождение» (ОГРН 1167746831779 от 06.09.2016г.) | 119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А | Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо |
| 79. | Общество с ограниченной ответственностью «Специализированное финансовое общество Социальная инфраструктура 1» (ОГРН 1167746831636 от 06.09.2016г.) | 119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А | Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо |
| 80. | Общество с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент Титан-3» (ОГРН 1167746831713 от 06.09.2016г.) | 119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А | Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо |

Аудиторское заключение

Информация приводится в приложении к настоящему отчету.

7.2. Квартальная бухгалтерская (финансовая) отчетность эмитента

| Бухгалтерский баланс | | | | | | Коды | | |
|--|--|--|--|--|--|-----------------|------------|------|
| на 31 марта 2017 г. | | | | | | 0710001 | | |
| Форма по ОКУД | | | | | | 31 | 03 | 2017 |
| Дата (число, месяц, год) | | | | | | | | |
| Организация | Акционерное общество "Ипотечный агент ВТБ - БМ 2" | | | | | по ОКПО | 18586163 | |
| Идентификационный номер налогоплательщика | | | | | | ИНН | 7743900702 | |
| Вид экономической деятельности | Предоставление прочих финансовых услуг, кроме услуг по страхованию и пенсионному обеспечению, не включенных в другие группировки | | | | | по ОКВЭД | 64.99 | |
| Организационно-правовая форма / форма собственности | | | | | | по ОКОПФ / ОКФС | 12200 | 23 |
| Акционерное общество / Собственность иностранного юридического лица | | | | | | по ОКЕИ | 384 | |
| Единица измерения: в тыс. рублей | | | | | | | | |
| Местонахождение (адрес) | | | | | | | | |
| 119435, Москва г, Большой Саввинский переулок, дом № 10, строение 2А | | | | | | | | |

| Пояснения | Наименование показателя | Код | На 31 марта 2017 г | На 31 декабря 2016 г | На 31 декабря 2015 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 | - | - | - |
| | Финансовые вложения | 1170 | 11 108 684 | 11 715 251 | 14 460 853 |
| | в том числе: | | | | |
| | Закладные и права требования | 1171 | 11 108 684 | 11 715 251 | 14 460 853 |
| | Отложенные налоговые активы | 1180 | - | - | - |
| | Прочие внеоборотные активы | 1190 | - | - | - |
| | Итого по разделу I | 1100 | 11 108 684 | 11 715 251 | 14 460 853 |
| | II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ | | | | |
| | Запасы | 1210 | 5 614 | 4 421 | - |
| | Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям | 1220 | - | - | - |
| | Дебиторская задолженность | 1230 | 111 659 | 131 706 | 130 020 |
| | в том числе: | | | | |
| | Расчеты с разными дебиторами и кредиторами | 1231 | 107 044 | 126 346 | 129 237 |
| | Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов) | 1240 | 807 365 | 817 896 | 869 154 |
| | в том числе: | | | | |
| | Закладные и права требования | 1241 | 807 365 | 817 896 | 869 154 |
| | Денежные средства и денежные эквиваленты | 1250 | 1 104 105 | 1 141 656 | 815 388 |
| | в том числе: | | | | |
| | Расчетные счета | 1251 | 1 104 105 | 1 141 656 | 815 388 |
| | Прочие оборотные активы | 1260 | - | - | - |
| | в том числе: | | | | |
| | Прочие расходы будущих периодов | 1261 | - | - | - |
| | Итого по разделу II | 1200 | 2 028 743 | 2 095 679 | 1 814 562 |
| | БАЛАНС | 1600 | 13 137 427 | 13 810 930 | 16 275 415 |

| Пояснения | Наименование показателя | Код | На 31 марта 2017 г | На 31 декабря 2016 г | На 31 декабря 2015 г |
|-----------|--|------|-----------------------|-------------------------|-------------------------|
| | ПАССИВ | | | | |
| | III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ | | | | |
| | Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей) | 1310 | 10 | 10 | 10 |
| | Собственные акции, выкупленные у акционеров | 1320 | - | - | - |
| | Переоценка внеоборотных активов | 1340 | - | - | - |
| | Добавочный капитал (без переоценки) | 1350 | - | - | - |
| | Резервный капитал | 1360 | 1 | 1 | 1 |
| | Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) | 1370 | 103 547 | 89 929 | 73 553 |
| | Итого по разделу III | 1300 | 103 558 | 89 940 | 73 564 |
| | IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА | | | | |
| | Заемные средства | 1410 | 12 850 317 | 13 528 757 | 15 907 032 |
| | в том числе: | | | | |
| | Долгосрочные кредиты | 1411 | 7 733 178 | 8 130 024 | 15 907 032 |
| | Облигационные займы (ОД) | 1412 | 5 117 139 | 5 398 733 | - |
| | Отложенные налоговые обязательства | 1420 | - | - | - |
| | Оценочные обязательства | 1430 | - | - | - |
| | Прочие обязательства | 1450 | - | - | - |
| | Итого по разделу IV | 1400 | 12 850 317 | 13 528 757 | 15 907 032 |
| | V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА | | | | |
| | Заемные средства | 1510 | 183 293 | 191 918 | 294 291 |
| | в том числе: | | | | |
| | Проценты по кредитам | 1511 | 145 991 | 152 488 | 294 291 |
| | Облигационные займы (%) | 1512 | 37 302 | 39 430 | - |
| | Кредиторская задолженность | 1520 | 259 | 280 | 528 |
| | в том числе: | | | | |
| | Расчеты с поставщиками и подрядчиками | 1521 | 259 | 280 | 528 |
| | Доходы будущих периодов | 1530 | - | - | - |
| | Оценочные обязательства | 1540 | - | - | - |
| | Прочие обязательства | 1550 | - | 35 | - |
| | Итого по разделу V | 1500 | 183 552 | 192 233 | 294 819 |
| | БАЛАНС | 1700 | 13 137 427 | 13 810 930 | 16 275 415 |

| Отчет о финансовых результатах за январь - март 2017 г | | | | | Коды | | |
|--|---|-------|-------------------------|-------------------------|-------------------|----|------|
| Форма по ОКУД | | | | | 0710001 | | |
| Дата (число, месяц, год) | | | | | 31 | 03 | 2017 |
| Организация Акционерное общество "Ипотечный агент ВТБ - БМ 2" | | | | | по ОКПО 18586163 | | |
| Идентификационный номер налогоплательщика | | | | | ИНН 7743900702 | | |
| Вид экономической деятельности Предоставление прочих финансовых услуг, кроме услуг по страхованию и пенсионному обеспечению, не включенных в другие группировки | | | | | по ОКВЭД 64.99 | | |
| Организационно-правовая форма / форма собственности | | | | | 12200 | 23 | |
| Акционерное общество / Собственность иностранного юридического лица | | | | | | | |
| Единица измерения: в тыс. рублей | | | | | по ОКЕИ 384 | | |
| Пояснения | Наименование показателя | Код | За январь - март 2017 г | За январь - март 2016 г | | | |
| | Выручка | 2110 | - | - | | | |
| | Себестоимость продаж | 2120 | - | - | | | |
| | Валовая прибыль (убыток) | 2100 | - | - | | | |
| | Коммерческие расходы | 2210 | - | - | | | |
| | Управленческие расходы | 2220 | - | - | | | |
| | Прибыль (убыток) от продаж | 2200 | - | - | | | |
| | Доходы от участия в других организациях | 2310 | - | - | | | |
| | Проценты к получению | 2320 | 369 835 | 420 559 | | | |
| | проценты к получению (по закладным и правам требований) | 23201 | 369 835 | 420 559 | | | |
| | проценты к получению (банковские) | 23202 | - | - | | | |
| | Проценты к уплате | 2330 | (342 096) | (398 424) | | | |
| | Прочие доходы | 2340 | 617 899 | 593 730 | | | |
| | доходы, связанные с реализацией закладных и прав требований | 23401 | 617 347 | 593 432 | | | |
| | Прочие доходы | 23402 | 552 | 298 | | | |
| | Прочие расходы | 2350 | (632 020) | (606 538) | | | |
| | расходы, связанные с реализацией закладных и прав требований | 23501 | (617 347) | (593 432) | | | |
| | расходы на управление и бухгалтерское обслуживание | 23502 | (701) | (3 598) | | | |
| | расходы на услуги по обслуживанию закладных и прав требований | 23503 | (7 936) | (7 514) | | | |
| | прочие расходы | 23504 | (6 036) | (1 994) | | | |
| | Прибыль (убыток) до налогообложения | 2300 | 13 618 | 9 327 | | | |
| | Текущий налог на прибыль | 2410 | - | - | | | |
| | в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы) | 2421 | 2 724 | 1 865 | | | |
| | Изменение отложенных налоговых обязательств | 2430 | - | - | | | |
| | Изменение отложенных налоговых активов | 2450 | - | - | | | |
| | Прочее | 2460 | - | - | | | |
| | Чистая прибыль (убыток) | 2400 | 13 618 | 9 327 | | | |
| | | | | | Форма 0710002 с.2 | | |
| Пояснения | Наименование показателя | Код | За январь - март 2017 г | За январь - март 2016 г | | | |
| | СПРАВОЧНО | | | | | | |
| | Результат от переоценки внеоборотных активов, не | 2510 | - | - | | | |
| | Результат от прочих операций, не включаемый | 2520 | - | - | | | |
| | Совокупный финансовый результат периода | 2500 | 13 618 | 9 327 | | | |
| | Базовая прибыль (убыток) на акцию | 2900 | 1 | 1 | | | |
| | Разводненная прибыль (убыток) на акцию | 2910 | - | - | | | |

7.3. Консолидированная финансовая отчетность эмитента

Состав консолидируемой отчетности: *годовая за 2016 год, с приложением аудиторского заключения в отношении указанной отчетности.*

Стандарты, в соответствии с которыми составлена консолидированная годовая отчетность: *Международные стандарты финансовой отчетности (МСФО).*

Отчетность Эмитента, составленная в соответствии с Международными стандартами

финансовой отчетности (МСФО) по итогам 2016 года приведена в Приложении к Ежеквартальному отчету Эмитента.

7.4. Сведения об учетной политике эмитента

Информация приводится в приложении к настоящему ежеквартальному отчету.

7.5. Сведения об общей сумме экспорта, а также о доле, которую составляет экспорт в общем объеме продаж

Эмитент не осуществляет экспорт продукции (товаров, работ, услуг)

7.6. Сведения о существенных изменениях, произошедших в составе имущества эмитента после даты окончания последнего завершенного отчетного года

Сведения о существенных изменениях в составе имущества эмитента, произошедших в течение 12 месяцев до даты окончания отчетного квартала

- 1) Содержание изменения (выбытие из состава имущества эмитента; приобретение в состав имущества эмитента): *приобретение в состав имущества эмитента***

Вид и краткое описание имущества (объекта недвижимого имущества), которое выбыло из состава (приобретено в состав) имущества эмитента: *денежные средства*

Основание для выбытия из состава (приобретения в состав) имущества эмитента и дата его наступления: *размещение по открытой подписке Облигаций класса «А» на сумму 6 649 218 000 рублей и размещение по закрытой подписке Облигаций класса «Б» на сумму 37 402 000 рублей.*

Балансовая стоимость выбывшего имущества, а в случае его возмездного отчуждения (приобретения) - также цена отчуждения (приобретения) такого имущества: *6 686 620 000 рублей.*

Дата наступления: *28.03.2016 г.*

7.7. Сведения об участии эмитента в судебных процессах в случае, если такое участие может существенно отразиться на финансово-хозяйственной деятельности эмитента

Эмитент не участвовал/не участвует в судебных процессах, которые отразились/могут отразиться на финансово-хозяйственной деятельности, за период с даты начала последнего завершенного отчетного года и до даты окончания отчетного квартала

VIII. Дополнительные сведения об эмитенте и о размещенных им эмиссионных ценных бумагах

8.1. Дополнительные сведения об эмитенте

8.1.1. Сведения о размере, структуре уставного капитала эмитента

Размер уставного капитала эмитента на дату утверждения проспекта ценных бумаг:

10 000 (десять тысяч) рублей.

Разбивка уставного капитала эмитента на обыкновенные и привилегированные акции:

Обыкновенные акции:

Количество обыкновенных акций: 10 000 (десять тысяч) штук.

Общая номинальная стоимость: 10 000 (десять тысяч) рублей.

Доля в уставном капитале: 100 (сто) процентов.

Привилегированные акции

Количество привилегированных акций: 0 (ноль) штук.

Общая номинальная стоимость: 0 (ноль) рублей.

Доля в уставном капитале: 0 (ноль) процентов.

Обращение акций Эмитента не организовано за пределами Российской Федерации посредством обращения депозитарных ценных бумаг (ценных бумаг иностранного эмитента, удостоверяющих права в отношении указанных акций Эмитента).

8.1.2. Сведения об изменении размера уставного капитала эмитента

За последний завершённый финансовый год, предшествующий дате окончания отчётного квартала, а также за период с даты начала текущего года до даты окончания отчётного квартала не имело место изменение размера уставного капитала эмитента.

8.1.3. Сведения о порядке созыва и проведения собрания (заседания) высшего органа управления эмитента

Наименование высшего органа управления эмитента: общее собрание акционеров Общества.

Порядок уведомления акционеров о проведении собрания (заседания) высшего органа управления эмитента:

В соответствии с п. 8.11 Устава Эмитента, в случае проведения годового общего собрания акционеров, а также внеочередное общего собрания акционеров, в повестку дня которого включены вопросы, указанные в п. 8.1.1 - 8.1.8, 8.1.11 — 8.1.14 Устава, каждому акционеру должно быть направлено письменное уведомление о проведении общего собрания акционеров и его повестке дня не позднее чем за 20 (двадцать) дней до даты его проведения. В случае проведения всех иных внеочередных общих собраний акционеров, письменное уведомление каждого акционера о проведении общего собрания акционеров и его повестке дня должно быть сделано не позднее, чем за 2 дня до даты его проведения.

Лица (органы), которые вправе созывать (требовать проведения) внеочередного собрания (заседания) высшего органа управления эмитента, а также порядок направления (предъявления) таких требований:

В соответствии с п. 8.8 Устава Эмитента внеочередное общее собрание акционеров Общества проводится по решению Управляющей организации на основании ее собственной инициативы, требования ревизора Общества, аудитора Общества, а также акционеров (акционера), являющихся владельцами не менее чем 10 (десяти) процентов голосующих акций Общества на дату предъявления требования.

В соответствии с п. 8.9. Устава Эмитента в требовании о проведении внеочередного общего собрания акционеров должны быть сформулированы вопросы, подлежащие внесению в повестку дня собрания.

В соответствии с п. 8.10. Устава Эмитента, в случае, если Управляющая организация не принимает решение о созыве внеочередного общего собрания акционеров в сроки, установленные Законом об акционерных обществах, или принимает решение отказать в его созыве, орган общества или лица, требующие его созыва, могут обратиться в суд с требованием о понуждении Общества провести внеочередное общее собрание акционеров.

Порядок определения даты проведения собрания (заседания) высшего органа управления эмитента:

годовое общее собрание акционеров Общества проводится не ранее чем через 2 (два) месяца и не позднее чем через 6 (шесть) месяцев после окончания финансового года Общества.

Проводимые помимо годового общие собрания акционеров являются внеочередными.

В соответствии с п. 8.11. Устава, внеочередное общее собрание акционеров, в повестку дня которого включены вопросы, указанные в п. 8.1.1 - 8.1.8, 8.1.11 — 8.1.14 Устава, проводится в сроки, предусмотренные законодательством РФ.

Все иные внеочередные общие собрания акционеров проводятся, если это не противоречит законодательству РФ, не позднее 15 дней с момента: (i) принятия Управляющей организацией решения о его проведении на основании собственной инициативы, (ii) предъявления требования ревизора общества, (iii) предъявления требования аудитора общества, а также (iv) предъявления требования акционеров (акционера), являющихся владельцами не менее чем 10 процентов голосующих акций общества.

Лица, которые вправе вносить предложения в повестку дня собрания (заседания) высшего органа управления эмитента, а также порядок внесения таких предложений:

акционеры (акционер), являющиеся в совокупности владельцами не менее чем 2 (двух) процентов голосующих акций Общества, вправе внести свои предложения в повестку дня годового общего собрания акционеров. Такие предложения должны поступить в Общество не позднее 30 (тридцати) дней после окончания финансового года.

Предложение о внесении вопросов в повестку дня общего собрания акционеров Общества и предложение о выдвижении кандидатов вносятся в письменной форме с указанием имени (наименования), представивших их акционеров (акционера), количества и категории (типа), принадлежащих им акций, и должны быть подписаны акционерами (акционером).

Предложение о внесении вопросов в повестку дня общего собрания акционеров Общества должно содержать формулировку каждого предлагаемого вопроса, а предложение о выдвижении кандидатов - имя каждого предлагаемого кандидата, наименование органа, для избрания в который он предлагается. Предложение о внесении вопросов в повестку дня общего собрания акционеров Общества может содержать формулировку решения по каждому предлагаемому вопросу.

Единоличный исполнительный орган (управляющая организация) Общества обязан рассмотреть поступившие предложения и принять решение о включении их в повестку дня общего собрания акционеров Общества или об отказе во включении в указанную повестку дня не позднее пяти дней после окончания установленного срока их подачи.

Мотивированный отказ в созыве внеочередного общего собрания акционеров Общества или отказ во включении в повестку дня собрания отдельных вопросов направляется инициаторам созыва внеочередного общего собрания акционеров Общества не позднее 3 (трех) дней с момента принятия соответствующего решения.

Решение об отказе во включении вопроса в повестку дня общего собрания акционеров Общества или кандидата в список кандидатур для голосования по выборам в соответствующий орган Общества, а также уклонение единоличного исполнительного органа (управляющей организации) Общества от принятия решения могут быть обжалованы в суд.

Единоличный исполнительный орган (управляющая организация) Общества не вправе вносить изменения в формулировки вопросов, предложенных для включения в повестку дня общего собрания акционеров Общества, и формулировки решений по таким вопросам.

Лица, которые вправе ознакомиться с информацией (материалами), предоставляемой (предоставляемыми) для подготовки и проведения собрания (заседания) высшего органа управления эмитента, а также порядок ознакомления с такой информацией (материалами):

в общем собрании акционеров имеют право участвовать лица, включенные в список лиц, имеющих право на участие в общем собрании акционеров, который составляется на основании данных реестра акционеров общества.

Список лиц, имеющих право на участие в общем собрании акционеров, предоставляется обществом для ознакомления по требованию лиц, включенных в этот список и обладающих не менее чем 1 (одним) процентом голосов. При этом данные документов и почтовый адрес физических лиц, включенных в этот список, предоставляются только с согласия этих лиц.

В случае проведения годового общего собрания акционеров, а также внеочередного общего собрания акционеров, в повестку дня которого включены вопросы, указанные в п. 8.1.1 - 8.1.8, 8.1.11 — 8.1.14 Устава, по требованию любого заинтересованного лица общество в течение 3 (трех) дней обязано предоставить ему выписку из списка лиц, имеющих право на участие в общем собрании акционеров, содержащую данные об этом лице, или справку о том, что оно не включено в список лиц, имеющих право на участие в общем собрании акционеров.

К информации (материалам), подлежащей предоставлению лицам, имеющим право на участие в общем собрании акционеров Общества, при подготовке к проведению общего собрания акционеров Общества, относятся годовая бухгалтерская отчетность, в том числе заключение аудитора, заключение ревизора Общества по результатам проверки годовой бухгалтерской отчетности, сведения о кандидатах в ревизоры Общества, счетную комиссию Общества, проект изменений и дополнений, вносимых в устав Общества, или проект устава Общества в новой редакции, проекты внутренних документов Общества, проекты решений общего собрания акционеров Общества, предусмотренная пунктом 5 статьи 32.1 Закона об акционерных обществах,

информация об акционерных соглашениях, заключенных в течение года до даты проведения общего собрания акционеров Эмитента.

В случае проведения годового общего собрания акционеров, а также внеочередного общего собрания акционеров, в повестку дня которого включены вопросы, указанные в п. 8.1.1 - 8.1.8, 8.1.11 — 8.1.14 Устава, указанная выше информация в течение 20 (двадцати) дней до проведения общего собрания акционеров должна быть доступна лицам, имеющим право на участие в общем собрании акционеров, для ознакомления в помещении исполнительного органа Общества и иных местах, адреса которых указаны в сообщении о проведении общего собрания акционеров.

В случае проведения внеочередных общих собраний акционеров, отличных от указанных в предыдущем абзаце настоящего Проспекта, информация (материалы), подлежащая предоставлению лицам, имеющим право на участие в общем собрании акционеров должна быть доступна таким лицам для ознакомления в помещении исполнительного органа общества и иных местах, адреса которых указаны в сообщении о проведении общего собрания акционеров, в течение 2 дней до даты его проведения.

Указанная выше информация (материалы) должна быть доступна лицам, принимающим участие в общем собрании акционеров, во время его проведения.

Общество обязано по требованию лица, имеющего право на участие в общем собрании акционеров Общества, предоставить ему копии указанных документов. Плата, взимаемая Обществом за предоставление данных копий, не может превышать затраты на их изготовление.

Порядок оглашения (доведения до сведения акционеров (участников) эмитента) решений, принятых высшим органом управления эмитента, а также итогов голосования:

решения общего собрания оформляются протоколами в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

По итогам голосования составляется протокол об итогах голосования не позднее 3 (трех) рабочих дней после закрытия общего собрания акционеров или даты окончания приема бюллетеней при проведении общего собрания акционеров в форме заочного голосования.

Решения, принятые общим собранием акционеров, и итоги голосования могут оглашаться на общем собрании акционеров, в ходе которого проводилось голосование, а также должны доводиться до сведения лиц, включенных в список лиц, имеющих право на участие в общем собрании акционеров, в форме отчета об итогах голосования в порядке, предусмотренном для сообщения о проведении общего собрания акционеров, не позднее четырех рабочих дней после даты закрытия общего собрания акционеров или даты окончания приема бюллетеней при проведении общего собрания акционеров в форме заочного голосования.

8.1.4. Сведения о коммерческих организациях, в которых эмитент владеет не менее чем пятью процентами уставного капитала либо не менее чем пятью процентами обыкновенных акций

Указанных организаций нет

8.1.5. Сведения о существенных сделках, совершенных эмитентом

Существенные сделки (группы взаимосвязанных сделок), размер обязательств по каждой из которых составляет 10 и более процентов балансовой стоимости активов эмитента по данным его бухгалтерской отчетности за последний завершенный отчетный год и за отчетный период, состоящий из трех месяцев текущего года:

1) 28 марта 2015 года: предоставление Эмитентом обеспечения в форме залога ипотечного покрытия, которым обеспечивается исполнение обязательств по:

- неконвертируемым документарным процентным жилищным облигациям с ипотечным покрытием на предъявителя с обязательным централизованным хранением класса «А» (далее по тексту – "Облигации класса «А»"), обязательства по которым исполняются преимущественно перед обязательствами Эмитента по жилищным облигациям с ипотечным покрытием класса «Б», обеспеченным залогом того же ипотечного покрытия, с возможностью досрочного погашения по требованию владельцев Облигаций и по усмотрению Эмитента; государственный регистрационный номер 4-02-81563-Н от 24.02.2016 г.;*
- неконвертируемым документарным процентным жилищным облигациям с ипотечным покрытием "Облигации класса «Б»"), обязательства по которым исполняются после*

надлежащего исполнения обязательств Эмитента по жилищным облигациям с ипотечным покрытием класса «А», обеспеченным залогом того же ипотечного покрытия, с возможностью досрочного погашения по требованию владельцев Облигаций и по усмотрению Эмитента; государственный регистрационный номер 4-01-81563-Н от 12.01.2016 г.

2.4. Содержание сделки, в том числе гражданские права и обязанности, на установление, изменение или прекращение которых направлена совершенная сделка: Предоставление обеспечения исполнения Эмитентом обязательств по жилищным облигациям с ипотечным покрытием класса «А», жилищным облигациям с ипотечным покрытием класса «Б», (далее по тексту, совместно, – «Облигации») в форме залога ипотечного покрытия на следующих условиях:

Залогодателем является Эмитент; имущество, составляющее ипотечное покрытие, перешло в собственность Эмитента.

Залогом ипотечного покрытия обеспечивается исполнение обязательств Эмитента как в части выплаты владельцам Облигаций их номинальной стоимости (остатка номинальной стоимости, если ее часть уже была выплачена владельцам Облигаций в предыдущих купонных периодах), так и в части выплаты владельцам Облигаций процентного (купонного) дохода по Облигациям.

2.5. Срок исполнения обязательств по сделке, стороны и выгодоприобретатели по сделке, размер сделки в денежном выражении и в процентах от стоимости активов эмитента:

Срок исполнения обязательств по сделке – Договор залога ипотечного покрытия, которым обеспечивается исполнение обязательств по Облигациям, считается заключенным с момента возникновения у их первого владельца (приобретателя) прав на Облигации и действует до полного погашения Облигаций. При этом письменная форма договора залога ипотечного покрытия считается соблюденной.

Срок погашения (частичного погашения) Облигаций класса «А»:

Погашение номинальной стоимости Облигаций класса «А» осуществляется частями, 2-го числа каждого месяца – марта, июня, сентября, декабря – каждого года (каждая из таких дат – «Дата выплаты»), начиная с Даты выплаты, приходящейся на тот месяц из перечисленных выше, который наступит первым после окончания первого Расчетного периода (как данный термин определен ниже). Если Дата выплаты приходится на нерабочий праздничный или выходной день – независимо от того, будет ли это государственный выходной день или выходной день для расчетных операций в рублях, – то выплата подлежащей суммы производится в первый рабочий день, следующий за нерабочим праздничным или выходным днем (далее – «Фактическая дата выплаты»). Владелец Облигации класса «А» не имеет права требовать начисления процентов или какой-либо иной компенсации за такую задержку в платеже.

Возможность досрочного погашения Облигаций класса «А» по требованию владельцев Облигаций класса «А» и по усмотрению Эмитента установлена в п.9.5 Решения о выпуске ипотечных ценных бумаг.

Облигации класса «А» подлежат полному погашению - 02.03.2051.

Срок погашения (частичного погашения) Облигаций класса «Б»:

Погашение номинальной стоимости Облигаций класса «Б» осуществляется частями, 2-го числа каждого месяца – марта, июня, сентября, декабря – каждого года (каждая из таких дат – «Дата выплаты»), начиная с Даты выплаты в которую Облигации класса «А» будут погашены в полном объеме.

Если Дата выплаты приходится на нерабочий праздничный или выходной день – независимо от того, будет ли это государственный выходной день или выходной день для расчетных операций в рублях, – то выплата подлежащей суммы производится в первый рабочий день, следующий за нерабочим праздничным или выходным днем (далее – «Фактическая дата выплаты»). Владелец Облигации класса «Б» не имеет права требовать начисления процентов или какой-либо иной компенсации за такую задержку в платеже.

Возможность досрочного погашения Облигаций класса «Б» по требованию владельцев Облигаций класса «Б» и по усмотрению Эмитента установлена в п.9.5 Решения о выпуске ипотечных ценных бумаг.

Облигации класса «Б» подлежат полному погашению - 02.03.2051.

Процентный (купонный) доход по Облигациям класса «А», Облигациям класса «Б» выплачивается в Даты выплаты, указанные в п. 9.2 Решения о выпуске Облигаций класса «А», Решения о выпуске Облигаций класса «Б».

Стороны и выгодоприобретатели по сделке - Эмитент и владельцы Облигаций («Залогодержатели»);

Договор залога ипотечного покрытия, которым обеспечивается исполнение обязательств по Облигациям, считается заключенным с момента возникновения у их первого владельца (приобретателя) прав на Облигации. При этом письменная форма договора залога ипотечного

покрытия считается соблюденной;

Размер сделки в денежном выражении

Размер сделки в денежном выражении по предоставлению обеспечения в форме залога ипотечного покрытия, определяется в размере, равном размеру ипотечного покрытия, предоставляемого в залог в обеспечение исполнения Эмитентом обязательств по Облигациям, составляющему 15 918 228 185,96 рублей (размер ипотечного покрытия определен на дату утверждения решения о выпуске Облигаций).

Размер обязательств, обеспечиваемых залогом ипотечного покрытия:

Размер обязательств Эмитента, обеспечиваемых залогом ипотечного покрытия, составляет совокупную номинальную стоимость Облигаций класса «А», Облигаций класса «Б», совокупный размер по выплате процентного (купонного) дохода по Облигациям класса «А», Облигаций класса «Б», совокупный размер иных обязательств Эмитента, обеспечиваемых залогом ипотечного покрытия в соответствии с Решением о выпуске Облигаций класса «А», Решением о выпуске Облигаций класса «Б». При этом совокупная номинальная стоимость размещенных Облигаций класса «А», Облигаций класса «Б» составляет: 6 686 620 000 рублей на дату совершения сделки.

Совокупный размер обязательств по выплате процентного (купонного) дохода по Облигациям класса «А», Облигациям класса «Б» определяется в соответствии с Решением о выпуске Облигаций класса «А», Решением о выпуске Облигаций класса «Б»;

Размер сделки в процентах от стоимости активов эмитента – 97,81 %.

Стоимость активов эмитента на дату окончания отчетного периода (квартала, года), предшествующего совершению сделки (заключению договора), в отношении которого истек установленный срок предоставления бухгалтерской (финансовой) отчетности: 16 275 415 000 рублей в соответствии с бухгалтерской отчетностью эмитента по состоянию на 31.12.2015.

Дата совершения сделки (заключения договора): 28 марта 2016 года.

Сведения об одобрении сделки в случае, когда такая сделка была одобрена уполномоченным органом управления эмитента (наименование органа управления организации, принявшего решение об одобрении сделки, дата принятия указанного решения, дата составления и номер протокола собрания (заседания) органа управления организации, на котором принято указанное решение, если такое решение принято коллегиальным органом управления организации): Не применимо в соответствии с п. 5 ст.8 Федерального закона от 11.11.2003 N 152-ФЗ (ред. от 21.12.2013) "Об ипотечных ценных бумагах".

2) 28 марта 2016 года, размещение по открытой подписке неконвертируемых документарных процентных жилищных облигаций с ипотечным покрытием на предъявителя с обязательным централизованным хранением класса «А» (далее по тексту – "Облигации класса «А»"), обязательства по которым исполняются преимущественно перед обязательствами Эмитента по жилищным облигациям с ипотечным покрытием класса «Б», обеспеченным залогом того же ипотечного покрытия, с возможностью досрочного погашения по требованию владельцев Облигаций и по усмотрению Эмитента; государственный регистрационный номер 4-02-81563-Н от 24.02.2016 г.

Содержание сделки, в том числе гражданские права и обязанности, на установление, изменение или прекращение которых направлена совершенная сделка: купля-продажа Облигаций, номинальной стоимостью 1 000 (Одна тысяча) рублей каждая, при размещении по открытой подписке в количестве 6 649 218 штук по цене 1 000 (Одна тысяча) рублей за одну Облигацию, не включая накопленный купонный доход (НКД). При приобретении Облигаций их владельцы приобретают права, установленные Решением о выпуске ипотечных ценных бумаг и Проспектом ценных бумаг.

Срок исполнения обязательств по сделке, стороны и выгодоприобретатели по сделке, размер сделки в денежном выражении и в процентах от стоимости активов эмитента:

Срок исполнения обязательств по сделке купли-продажи Облигаций – «28» марта 2016 года;

Стороны и выгодоприобретатели по сделке купли-продажи Облигаций - Эмитент и первые владельцы Облигаций;

Размер сделки купли-продажи Облигаций в денежном выражении 6 649 218 000 рублей;

Размер сделки купли-продажи Облигаций в процентах от стоимости активов эмитента – 40,85%.

Стоимость активов эмитента на дату окончания отчетного периода (квартала, года), предшествующего совершению сделки (заключению договора), в отношении которого истек установленный срок предоставления бухгалтерской (финансовой) отчетности: 16 275 415 000 рублей в соответствии с бухгалтерской отчетностью эмитента по состоянию на 31.12.2015.

Дата совершения сделки (заключения договора): 28 марта 2016 года.

Сведения об одобрении сделки в случае, когда такая сделка была одобрена уполномоченным органом управления эмитента (наименование органа управления организации, принявшего решение об одобрении сделки, дата принятия указанного решения, дата составления и номер протокола собрания (заседания) органа управления организации, на котором принято указанное решение, если такое решение принято коллегиальным органом управления организации): Не применимо в соответствии с п.

5 ст.8 Федерального закона от 11.11.2003 N 152-ФЗ (ред. от 21.12.2013) "Об ипотечных ценных бумагах".

Эмитент в отчетный период не совершал иные существенные сделки.

8.1.6. Сведения о кредитных рейтингах эмитента

Известных эмитенту кредитных рейтингов нет

8.2. Сведения о каждой категории (типе) акций эмитента

Категория акций: обыкновенные;

номинальная стоимость каждой акции: 1 (один) рубль;

количество акций, находящихся в обращении: 10 000 (десять тысяч) штук;

количество дополнительных акций, которые могут быть размещены или находятся в процессе размещения (количество акций дополнительного выпуска, государственная регистрация которого осуществлена, но в отношении которого не осуществлена государственная регистрация отчета об итогах дополнительного выпуска или не представлено уведомление об итогах дополнительного выпуска в случае если в соответствии с Законом о РЦБ государственная регистрация отчета об итогах дополнительного выпуска акций не осуществляется): 0 (ноль) штук;

количество объявленных акций: 0 (ноль) штук;

количество акций, поступивших в распоряжение (находящихся на балансе) эмитента: 0 (ноль) штук;

количество дополнительных акций, которые могут быть размещены в результате конвертации размещенных ценных бумаг, конвертируемых в акции, или в результате исполнения обязательств по опционам эмитента: 0 (ноль) штук;

государственный регистрационный номер выпуска акций эмитента и дата его государственной регистрации: 1-01-81563-Н от 27.11.2013;

права, предоставляемые акциями их владельцам:

Согласно п. 4.5, 4.6 Устава Эмитента каждая обыкновенная акция Эмитента предоставляет акционеру - ее владельцу одинаковый объем прав.

Акционеры - владельцы обыкновенных акций Общества имеют, помимо прочих, следующие права:

- право участвовать в общем собрании акционеров Общества с правом голоса по всем вопросам его компетенции;*
- право на получение объявленных дивидендов в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации;*
- право на получение части имущества Общества в случае его ликвидации (ликвидационная стоимость) в порядке и с соблюдением очередности, установленной Законом об акционерных обществах и Уставом;*
- получать информацию о деятельности Общества и знакомиться с бухгалтерской и иной документацией Общества в случаях и в порядке, которые предусмотрены законом и Уставом Общества;*
- право оказывать Обществу целевую безвозмездную финансовую помощь в целях обеспечения осуществления исключительного предмета деятельности и достижения целей деятельности Общества как ипотечного агента; и*
- иные права, предусмотренные законодательством Российской Федерации и Уставом.*

8.3. Сведения о предыдущих выпусках эмиссионных ценных бумаг эмитента, за исключением акций эмитента

8.3.1. Сведения о выпусках, все ценные бумаги которых погашены

У Эмитента отсутствуют выпуски, все ценные бумаги которых погашены.

8.3.2. Сведения о выпусках, ценные бумаги которых не являются погашенными Облигации класса «А»

| | |
|--|--|
| Вид, серия (тип), форма и иные идентификационные признаки ценных бумаг | Вид ценной бумаги: облигации Форма ценной бумаги: документарные на предъявителя Серия: нет Иные идентификационные признаки ценных бумаг: неконвертируемые документарные процентные жилищные облигации с ипотечным покрытием на предъявителя с обязательным централизованным хранением класса «А» (далее – «Облигации класса «А»»), обязательства по которым исполняются преимущественно перед обязательствами Эмитента по жилищным облигациям с ипотечным покрытием класса «Б», обеспеченным залогом того же ипотечного покрытия. |
| Государственный регистрационный номер выпуска ценных бумаг и дата его государственной регистрации | Государственный регистрационный номер выпуска: 4-02-81563-Н Дата государственной регистрации выпуска: 24.02.2016 г. |
| Регистрирующий орган, осуществивший государственную регистрацию выпуска ценных бумаг | Банк России |
| Количество ценных бумаг выпуска | 6 649 218 штук |
| Объем выпуска ценных бумаг по номинальной стоимости или указание на то, что в соответствии с законодательством Российской Федерации наличие номинальной стоимости у данного вида ценных бумаг не предусмотрено | 6 649 218 000 рублей |
| Состояние ценных бумаг выпуска | находятся в обращении |
| Дата подачи уведомления об итогах выпуска (дополнительного выпуска) ценных бумаг | 02.03.2051 |
| Количество процентных (купонных) периодов, за которые осуществляется выплата доходов (купонов, процентов) по ценным бумагам выпуска (для облигаций) | 140 |
| Срок (дата) погашения ценных бумаг выпуска | 07.09.2057 |
| Адрес страницы в сети Интернет, на которой опубликован текст решения о выпуске ценных бумаг и проспекта ценных бумаг (при его наличии) | http://www.e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=33984; http://www.vtb-bm-2.ru |

Осуществлялись дополнительные выпуски ценных бумаг: **Нет**
Неисполненных обязательств по ценным бумагам выпуска нет
Ценные бумаги выпуска являются облигациями с обеспечением

Сведения по облигациям с обеспечением:

| | |
|---|--|
| Полное фирменное наименование (для некоммерческой организации - наименование), место нахождения, ИНН (если применимо), ОГРН (если применимо) или фамилия, имя, отчество лица, предоставившего (предоставляющего) обеспечение, либо указание на то, что таким лицом является эмитент | Полное фирменное наименование лица: Акционерное общество «Агентство ипотечного жилищного кредитования» Место нахождения г. Москва, ул. Воздвиженка, д.10 ИНН: 7729355614 ОГРН: 1027700262270 |
| Вид предоставленного обеспечения | поручительство |
| Размер (сумма) предоставленного обеспечения | Размер обязательств по обеспечению Поручителем исполнения обязательств Эмитента ограничивается Объемом Неисполненных Обязательств, как он определен п. 1 Оферты Поручителя (п. 12.2.9 Решения о выпуске Облигаций класса "А") |
| Обязательства из облигаций, исполнение которых обеспечивается предоставленным (предоставляемым) обеспечением | Обязательства Эмитента по выплате владельцам Облигаций класса "А" номинальной стоимости Облигаций класса "А", в том числе досрочному погашению Облигаций класса "А", и выплате купонного дохода по Облигациям класса "А", предусмотренные Решением о выпуске Облигаций класса «А» |
| Адрес страницы в сети Интернет, на которой раскрывается информация о лице, предоставившем (предоставляющем) обеспечение по облигациям (при ее наличии) | http://дом.пф, www.e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=1263. |
| Иные сведения о предоставленном (предоставляемом) обеспечении, указываемые эмитентом по собственному усмотрению | нет |

Облигации класса «Б»

| | |
|---|---|
| Вид, серия (тип), форма и иные идентификационные признаки ценных бумаг | Вид ценной бумаги: облигации Форма ценной бумаги: документарные на предъявителя Серия: нет Иные идентификационные признаки ценных бумаг: неконвертируемые документарные процентные жилищные облигации с ипотечным покрытием на предъявителя с обязательным централизованным хранением класса «Б», обязательства по которым исполняются после обязательств Эмитента по Облигациям класса «А», обеспеченным залогом того же ипотечного покрытия. |
| Государственный регистрационный номер выпуска ценных бумаг и дата его государственной регистрации | Государственный регистрационный номер выпуска: 4-01-81563-Н Дата государственной регистрации выпуска: 12.01.2016 |
| Регистрирующий орган, осуществивший государственную регистрацию выпуска ценных бумаг | Банк России |
| Количество ценных бумаг выпуска | 37 402 штук |

| | |
|--|---|
| Объем выпуска ценных бумаг по номинальной стоимости или указание на то, что в соответствии с законодательством Российской Федерации наличие номинальной стоимости у данного вида ценных бумаг не предусмотрено | 37 402 000 рублей |
| Состояние ценных бумаг выпуска | находятся в обращении |
| Дата государственной регистрации отчета об итогах выпуска ценных бумаг | 20.04.2016 |
| Количество процентных (купонных) периодов, за которые осуществляется выплата доходов (купонов, процентов) по ценным бумагам выпуска (для облигаций) | 02.03.2051 |
| Срок (дата) погашения ценных бумаг выпуска | 140 |
| Адрес страницы в сети Интернет, на которой опубликован текст решения о выпуске ценных бумаг и проспекта ценных бумаг (при его наличии) | http://www.e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=33984; http://www.vtb-bm-2.ru |

Осуществлялись дополнительные выпуски ценных бумаг: **Нет**

Неисполненных обязательств по ценным бумагам выпуска нет

8.4. Сведения о лице (лицах), предоставившем (предоставивших) обеспечение по облигациям эмитента с обеспечением, а также об условиях обеспечения исполнения обязательств по облигациям эмитента с обеспечением

Договор поручительства, которым обеспечивается исполнение обязательств по Облигациям класса «А», считается заключенным с момента возникновения у их первого владельца прав на Облигации класса «А», при этом письменная форма договора поручительства считается соблюденной.

Лицо, предоставившее банковскую гарантию либо поручительство по облигациям эмитента с обеспечением обязано раскрывать информацию в форме ежеквартального отчета, сообщений о существенных фактах, консолидированной финансовой отчетности: **Да**

Лицо, предоставившее банковскую гарантию либо поручительство по облигациям эмитента с обеспечением, добровольно принимает на себя обязательство раскрывать информацию в форме ежеквартального отчета, сообщений о существенных фактах, консолидированной финансовой отчетности: **Нет**

По лицу, предоставившему банковскую гарантию либо поручительство по облигациям эмитента с обеспечением, в приложении к ежеквартальному отчету дополнительно раскрываются сведения в объеме, предусмотренном разделами I,II,III,IV,V,VI,VII,VIII ежеквартального отчета для эмитента ценных бумаг: **Нет**

Сведения о лице, предоставившем обеспечение

| | |
|--|--|
| Полное фирменное наименование (для некоммерческой организации - наименование), место нахождения, ИНН (если применимо), ОГРН (если применимо) или фамилия, имя, отчество лица, предоставившего обеспечение по размещенным облигациям эмитента с обеспечением, либо указание на то, что таким лицом является эмитент | Акционерное общество «Агентство ипотечного жилищного кредитования» Российская Федерация, Москва, г. Москва, ул. Воздвиженка, д.10 ИНН: 7729355614 ОГРН: 1027700262270 |
| Государственный регистрационный номер выпуска (выпусков) облигаций с обеспечением и дата его (их) государственной регистрации | 4-02-81563-Н от 24.02.2016 |

| | |
|---|--|
| Вид предоставленного обеспечения по облигациям эмитента | <i>поручительство</i> |
| Размер (сумма) предоставленного обеспечения по облигациям эмитента | <i>Размер обязательств по обеспечению Поручителем исполнения обязательств Эмитента ограничивается Объемом Неисполненных Обязательств, как он определен Офертой Поручителя (п.12.2.9 Решения о выпуске Облигаций класса «А»).</i> |
| Обязательства из облигаций эмитента, исполнение которых обеспечивается предоставленным обеспечением | <i>Обязательства Эмитента по выплате владельцам Облигаций класса «А» номинальной стоимости Облигаций класса «А», в том числе досрочному погашению Облигаций класса «А», и выплате купонного дохода по Облигациям класса «А», предусмотренные Решением о выпуске Облигаций класса «А», и сумма предусмотренных Решением о выпуске Облигаций класса «А» процентов за несвоевременное исполнение Эмитентом Обязательств по Облигациям класса «А».</i> |
| Адрес страницы в сети Интернет, на которой раскрывается информация о лице, предоставившем обеспечение по облигациям эмитента (при ее наличии) | <i>www.e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=1263; http://дом.рф</i> |
| Иные сведения о лице, предоставившем обеспечение по облигациям эмитента, а также о предоставленном им обеспечении, указываемые эмитентом по собственному усмотрению | <i>Нет</i> |

8.4.1. Дополнительные сведения об ипотечном покрытии по облигациям эмитента с ипотечным покрытием

В марте 2016 года Эмитент разместил 2 выпуска облигации с ипотечным покрытием.

8.4.1.1. Сведения о специализированном депозитарии (депозитариях), осуществляющем ведение реестра ипотечного покрытия:

Полное фирменное наименование специализированного депозитария: Закрытое акционерное общество ВТБ Специализированный депозитарий.

Сокращенное фирменное наименование специализированного депозитария: ЗАО ВТБ Специализированный депозитарий

Место нахождения специализированного депозитария: 101000, г. Москва, ул. Мясницкая, д. 35.

ИНН: 7705110090

ОГРН: 1027739157522

Номер, дата выдачи и срок действия лицензии на осуществление деятельности специализированного депозитария инвестиционных фондов, паевых инвестиционных фондов и негосударственных пенсионных фондов, орган, выдавший указанную лицензию: Лицензия на осуществление деятельности в качестве специализированного депозитария инвестиционных фондов, паевых инвестиционных фондов и негосударственных пенсионных фондов № №22-000-1-00005 от 25 ноября 1997 года, выдана Федеральной службой по финансовым рынкам без ограничения срока действия.

Номер, дата выдачи и срок действия лицензии на осуществление депозитарной деятельности на рынке ценных бумаг, орган, выдавший указанную лицензию: Лицензия профессионального участника рынка ценных бумаг на осуществление депозитарной деятельности № №177-06595-000100 от 29 апреля 2003 года, выдана Федеральной службой по финансовым рынкам без ограничения срока действия.

Государственные регистрационные номера выпусков облигаций, обеспеченных залогом ипотечного покрытия (покрытий), реестр которого (которых) ведет специализированный депозитарий:

Облигации класса «А»:

Государственный регистрационный номер выпуска: 4-02-81563-Н от 24.02.2016

Облигации класса «Б»:

Государственный регистрационный номер выпуска: 4-02-81563-Н от 12.01.2016

8.4.1.2. Сведения о страховании риска ответственности перед владельцами облигаций с ипотечным покрытием.

Риск ответственности Эмитента перед владельцами Облигаций класса «А», владельцами Облигаций класса «Б» и владельцами Облигаций класса «В» не страхуется.

8.4.1.3. Сведения о сервисных агентах, уполномоченных получать исполнение от должников, обеспеченные ипотекой требования к которым составляют ипотечное покрытие облигаций.

Получение исполнения от должников, обеспеченные ипотекой требования к которым составляют Ипотечное покрытие, осуществляется Эмитентом через Сервисного агента.

Сервисным агентом Эмитента является Банк ВТБ 24 (публичное акционерное общество)

Сведения о Сервисном агенте:

| | |
|--|--|
| Полное фирменное наименование: | Банк ВТБ 24 (публичное акционерное общество) |
| Сокращенное фирменное наименование: | ВТБ 24 (ПАО) |
| ОГРН: | 1027739207462 |
| ИНН: | 7710353606 |
| Место нахождения: | 101000, г. Москва, ул. Мясницкая, д. 35 |

Функции Сервисного агента:

Сервисный агент действует на основании договора об оказании услуг по сервисному обслуживанию, заключенным между Сервисным агентом и Эмитентом (по тексту – «**Договор об оказании услуг по сервисному обслуживанию**»). В соответствии с условиями Договора об оказании услуг по сервисному обслуживанию, Сервисный агент обязуется за вознаграждение оказывать Эмитенту услуги по сервисному обслуживанию входящих в Ипотечное покрытие требований о возврате основной суммы долга и (или) об уплате процентов по Закладным, в частности:

- осуществлять сбор и перечисление соответствующих поступлений;
- предоставлять отчетность по обслуживанию;
- взаимодействовать от имени Эмитента с должниками, судебными органами, а также органами, осуществляющими регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, по всем вопросам, связанным с исполнением обязательств по требованиям о возврате основной суммы долга и (или) об уплате процентов по Закладным,
- осуществлять Реструктуризацию в соответствии с Договором об оказании услуг по сервисному обслуживанию, и
- оказывать иные услуги.

Порядок раскрытия информации о назначении Эмитентом сервисных агентов и отмене таких назначений:

Раскрытие информации о назначении сервисных агентов и отмене таких назначений осуществляется путем опубликования сообщения о существенном факте в следующие сроки с даты составления протокола собрания (заседания) уполномоченного органа Эмитента, на заседании которого принято соответствующее решение:

- в ленте новостей информационного агентства «Интерфакс» – не позднее 1 (одного) дня;
- на странице в сети Интернет по адресу <http://www.e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=33984>; <http://www.vtb-bm-2.ru> – не позднее 2 (двух) дней.

При этом публикация на страницах в сети Интернет осуществляется после публикации в ленте новостей информационного агентства «Интерфакс».

8.4.1.4. Информация о составе, структуре и размере ипотечного покрытия облигаций с ипотечным покрытием.

По каждому сформированному Эмитентом ипотечному покрытию, обеспечивающему исполнение

обязательств перед владельцами облигаций с ипотечным покрытием, на дату окончания отчетного квартала указывается следующая информация:

1. Государственные регистрационные номера выпусков (дополнительных выпусков) облигаций, обеспеченных залогом данного ипотечного покрытия, и даты их государственной регистрации:

Облигации класса «А»:

Государственный регистрационный номер выпуска: 4-02-81563-Н

Дата государственной регистрации выпуска: 24 февраля 2016 года.

Облигации класса «Б»:

Государственный регистрационный номер выпуска: 4-01-81563-Н

Дата государственной регистрации выпуска: 12 января 2016 года.

2. Размер ипотечного покрытия и размер (сумма) обязательств по облигациям с данным ипотечным покрытием, выраженный в той же валюте, что и валюта, в которой выражены обязательства по облигациям с ипотечным покрытием и их соотношение:

| Размер ипотечного покрытия, руб./иностран. валюта | Размер (сумма) обязательств по облигациям с данным ипотечным покрытием, руб./иностран. валюта | Соотношение размера ипотечного покрытия и размера (суммы) обязательств по облигациям с данным ипотечным покрытием, % |
|--|--|---|
| 12 096 318 716,54 | 5 117 138 583,28 | 236,39 |

3. Сведения о размере и составе ипотечного покрытия:

| Наименование показателя | Значение показателя |
|--|----------------------------|
| Суммарный размер остатков сумм основного долга по обеспеченным ипотекой требованиям, составляющим ипотечное покрытие, руб. | 5 839 519 598,13 |
| Отношение суммарной величины остатка основного долга по обеспеченным ипотекой требованиям, составляющим ипотечное покрытие, к суммарной рыночной стоимости недвижимого имущества, являющегося предметом ипотеки, обеспечивающей исполнение указанных требований, определенной независимым оценщиком (оценщиками), % | 41,05 |
| Средневзвешенный по остатку основного долга размер текущих процентных ставок по обеспеченным ипотекой требованиям, составляющим ипотечное покрытие: по требованиям, выраженным в валюте Российской Федерации, % годовых; по требованиям, выраженным в иностранных валютах (отдельно по каждой иностранной валюте с указанием такой валюты), % годовых | 12,19 0 |
| Средневзвешенный по остатку основного долга срок, прошедший с даты возникновения обеспеченных ипотекой требований, составляющих ипотечное покрытие, дней | 1113 |
| Средневзвешенный по остатку основного долга срок, оставшийся до даты исполнения обеспеченных ипотекой требований, составляющих ипотечное покрытие, дней | 4753 |

Средневзвешенный по остатку основного долга размер текущих процентных ставок рассчитывается как значение, полученное путем суммирования размера текущей процентной ставки по каждому обеспеченному ипотекой требованию, умноженного на остаток основного долга по такому требованию, деленное на суммарный остаток основного долга по всем обеспеченным ипотекой требованиям, составляющим ипотечное покрытие.

Средневзвешенный по остатку основного долга срок, прошедший с даты возникновения обеспеченных ипотекой требований, рассчитывается как значение, полученное путем суммирования произведения количества дней, прошедших с даты заключения договора, из которого возникло каждое обеспеченное ипотекой требование, на остаток основного долга по такому требованию, деленное на суммарный

остаток основного долга по всем обеспеченным ипотекой требованиям, составляющим ипотечное покрытие.

Средневзвешенный по остатку основного долга срок, оставшийся до даты исполнения обеспеченных ипотекой требований, рассчитывается как значение, полученное путем суммирования произведения количества дней, оставшихся до даты погашения по каждому обеспеченному ипотекой требованию, на остаток основного долга по такому требованию, деленное на суммарный остаток основного долга по всем обеспеченным ипотекой требованиям, составляющим ипотечное покрытие.

4. Сведения о структуре ипотечного покрытия по видам имущества, составляющего ипотечное покрытие:

а) структура ипотечного покрытия по видам имущества, составляющего ипотечное покрытие:

| Вид имущества, составляющего ипотечное покрытие | Доля вида имущества в общем размере ипотечного покрытия, % |
|--|--|
| Обеспеченные ипотекой требования, всего, в том числе: | 97,22 |
| Обеспеченные ипотекой требования, удостоверенные закладными | 97,22 |
| требования, обеспеченные ипотекой незавершенного строительством недвижимого имущества | 0 |
| требования, обеспеченные ипотекой жилых помещений | 97,22 |
| требования, обеспеченные ипотекой недвижимого имущества, не являющегося жилыми помещениями | 0 |
| Ипотечные сертификаты участия | 0 |
| Денежные средства всего, в том числе | 2,78 |
| денежные средства в валюте Российской Федерации | 2,78 |
| денежные средства в иностранной валюте | 0 |
| Государственные ценные бумаги всего, в том числе: | 0 |
| государственные ценные бумаги Российской Федерации | 0 |
| государственные ценные бумаги субъектов Российской Федерации | 0 |
| Недвижимое имущество | 0 |

б) структура составляющих ипотечное покрытие требований, обеспеченных ипотекой жилых помещений:

| Вид имущества, составляющего ипотечное покрытие | Доля вида имущества в общем размере ипотечного покрытия, % |
|---|--|
| Требования, обеспеченные ипотекой жилых помещений, всего в том числе: | 97,22 |
| требования, обеспеченные ипотекой квартир в многоквартирных домах | 91,68 |
| требования, обеспеченные ипотекой жилых домов с прилегающими земельными участками | 5,54 |

в) структура обеспеченных ипотекой требований, составляющих ипотечное покрытие:

| Вид обеспеченных ипотекой требований | Количество обеспеченных ипотекой требований данного вида, штук | Доля обеспеченных ипотекой требований данного вида в совокупном размере обеспеченных ипотекой требований, составляющих ипотечное покрытие, % |
|--------------------------------------|--|--|
|--------------------------------------|--|--|

| | | |
|---|--------------|------------|
| <i>Обеспеченные ипотекой требования, составляющие ипотечное покрытие, всего</i> | <i>3 571</i> | <i>100</i> |
| <i>Требования, обеспеченные ипотекой недвижимого имущества, строительство которого не завершено</i> | <i>0</i> | <i>0</i> |
| <i>из них удостоверенные закладными</i> | <i>0</i> | <i>0</i> |
| <i>Требования, обеспеченные ипотекой жилых помещений,</i> | <i>3 571</i> | <i>100</i> |
| <i>из них удостоверенные закладными</i> | <i>3 571</i> | <i>100</i> |
| <i>Требования, обеспеченные ипотекой недвижимого имущества, не являющегося жилыми помещениями,</i> | <i>0</i> | <i>0</i> |
| <i>из них удостоверенные закладными</i> | <i>0</i> | <i>0</i> |
| <i>Обеспеченные ипотекой требования, составляющие ипотечное покрытие, всего</i> | <i>3 571</i> | <i>100</i> |
| <i>Обеспеченные ипотекой требования, удостоверенные закладными</i> | <i>3 571</i> | <i>100</i> |

5. Сведения о структуре обеспеченных ипотекой требований, составляющих ипотечное покрытие, по видам правового основания возникновения у Эмитента облигаций с ипотечным покрытием прав на такое имущество:

| | |
|---|---|
| <i>Вид правового основания возникновения у эмитента прав на обеспеченные ипотекой требования, составляющие ипотечное покрытие</i> | <i>Доля в общем размере обеспеченных ипотекой требований, составляющих ипотечное покрытие, приходящаяся на обеспеченные ипотекой требования, права на которые возникли по данному виду правового основания, %</i> |
| <i>Выдача (предоставление) обеспеченных ипотекой кредитов или займов</i> | <i>0</i> |
| <i>Внесение в оплату акций (уставного капитала)</i> | <i>0</i> |
| <i>Приобретение на основании договора (договор об уступке требования, договор о приобретении закладных, иной договор)</i> | <i>100</i> |
| <i>Приобретение в результате универсального правопреемства</i> | <i>0</i> |

6. Сведения о структуре обеспеченных ипотекой требований, составляющих ипотечное покрытие, по месту нахождения недвижимого имущества, являющегося предметом ипотеки, с точностью до субъекта Российской Федерации:

| Наименование субъекта Российской Федерации | Количество обеспеченных ипотекой требований, штук | Доля в совокупном размере обеспеченных ипотекой требований, составляющих ипотечное покрытие, % |
|---|--|---|
| Алтайский край | 9 | 0,13 |
| Архангельская область | 3 | 0,03 |
| Астраханская область | 22 | 0,32 |
| Белгородская область | 6 | 0,10 |
| Владимирская область | 2 | 0,02 |
| Волгоградская область | 116 | 1,82 |
| Вологодская область | 3 | 0,03 |
| Воронежская область | 179 | 3,77 |

| | | |
|--|----------|-------------|
| г. Москва | 442 | 26,74 |
| Забайкальский край | 1 | 0,02 |
| Иркутская область | 74 | 1,59 |
| Калининградская область | 42 | 0,79 |
| Камчатский край | 211 | 3,13 |
| Кемеровская область | 87 | 1,95 |
| Краснодарский край | 193 | 3,72 |
| Красноярский край | 35 | 0,63 |
| Курская область | 12 | 0,23 |
| Ленинградская область | 1 | 0,01 |
| Липецкая область | 415 | 15,93 |
| Московская область | 158 | 3,58 |
| Нижегородская область | 1 | 0,02 |
| Новгородская область | 178 | 3,80 |
| Новосибирская область | 46 | 0,85 |
| Омская область | 83 | 1,62 |
| Оренбургская область | 1 | 0,01 |
| Орловская область | 178 | 3,75 |
| Пермский край | 116 | 3,19 |
| Приморский край | 12 | 0,22 |
| Республика Адыгея (Адыгея) | 99 | 2,14 |
| Республика Башкортостан | 2 | 0,03 |
| Республика Коми | 2 | 0,02 |
| Республика Саха (Якутия) | 130 | 2,84 |
| Республика Татарстан (Татарстан) | 109 | 2,63 |
| Республика Хакасия | 2 | 0,02 |
| Ростовская область | 11 | 0,23 |
| Рязанская область | 31 | 1,04 |
| Самарская область | 4 | 0,12 |
| Санкт-Петербург | 124 | 3,40 |
| Сахалинская область | 94 | 1,81 |
| Свердловская область | 2 | 0,04 |
| Ставропольский край | 30 | 0,55 |
| Тверская область | 2 | 0,01 |
| Томская область | 40 | 0,81 |
| Тульская область | 29 | 0,42 |
| Тюменская область | 2 | 0,02 |
| Удмуртская Республика | 109 | 3,21 |
| Ульяновская область | 31 | 1,20 |
| Хабаровский край | 48 | 0,79 |
| Ханты-Мансийский автономный округ - Югра | 1 | 0,00 |
| Челябинская область | 43 | 0,71 |
| Чувашская Республика - Чувашия | 3 571 | 100,00 |
| Ярославская область | 9 | 0,13 |
| ВСЕГО | 3 | 0,03 |

7. Информация о наличии просрочек платежей по обеспеченным ипотекой требованиям, составляющим ипотечное покрытие:

| <i>Срок просрочки платежа</i> | <i>Количество обеспеченных ипотекой требований, штук</i> | <i>Доля в совокупном размере обеспеченных ипотекой требований, составляющих ипотечное покрытие, %</i> |
|--|--|---|
| <i>До 30 дней</i> | 24 | 0,51 |
| <i>31 – 60 дней</i> | 6 | 0,15 |
| <i>61 – 90 дней</i> | 2 | 0,04 |
| <i>91 – 180 дней</i> | 3 | 0,08 |
| <i>Свыше 180 дней</i> | 14 | 0,36 |
| <i>В процессе обращения взыскания на предмет ипотеки</i> | 0 | 0 |

иные сведения о составе, структуре и размере ипотечного покрытия, указываемые эмитентом по своему усмотрению: Отсутствуют.

8.4.2. Дополнительные сведения о залоговом обеспечении денежными требованиями по облигациям эмитента с заложенным обеспечением денежными требованиями

Эмитент не размещал облигации с заложенным обеспечением денежными требованиями, обязательства по которым еще не исполнены

8.5. Сведения об организациях, осуществляющих учет прав на эмиссионные ценные бумаги эмитента

Ведение реестра владельцев именных ценных бумаг Эмитента осуществляется регистратором. Сведения о регистраторе:

| | |
|---|---|
| Полное фирменное наименование | Акционерное общество «Независимая регистраторская компания» |
| сокращенное фирменное наименование | АО «Независимая регистраторская компания»» |
| место нахождения | 121108, г. Москва, ул. Ивана Франко, дом 8 |
| ИНН | 7705038503 |
| ОГРН | 1027739063087 |
| номер лицензии регистратора на осуществление деятельности по ведению реестра владельцев ценных бумаг | 045-13954-000001 |
| дата выдачи лицензии регистратора на осуществление деятельности по ведению реестра владельцев ценных бумаг | 6 сентября 2002 г. |
| срок действия лицензии регистратора на осуществление деятельности по ведению реестра владельцев ценных бумаг | без ограничения срока действия |
| орган, выдавший лицензию | ФКЦБ России |

Дата, с которой регистратор осуществляет ведение реестра владельцев именных ценных бумаг эмитента: **09 октября 2014 года**

Иные сведения о ведении реестра владельцев именных ценных бумаг эмитента, указываемые эмитентом по собственному усмотрению: *иные сведения отсутствуют.*

В обращении находятся документарные ценные бумаги эмитента с обязательным централизованным

хранением:

Облигации класса «А»:

Государственный регистрационный номер выпуска: 4-02-81563-Н

Дата государственной регистрации выпуска: 24 декабря 2014 года.

Облигации класса «Б»:

Государственный регистрационный номер выпуска: 4-01-81563-Н

Дата государственной регистрации выпуска: 24 декабря 2014 года.

Депозитарии:

Полное фирменное наименование: **Небанковская кредитная организация акционерное общество «Национальный расчетный депозитарий»**

Сокращенное фирменное наименование: **НКО АО НРД**

Место нахождения: **город Москва, улица Спартаковская, дом 12**

ИНН: **7708213619**

ОГРН: **1037708002144**

Данные о лицензии на осуществление деятельности депозитария на рынке ценных бумаг

Номер: **177-12042-000100**

Дата выдачи: **19.02.2009**

Дата окончания действия: **без ограничения срока действия**

Наименование органа, выдавшего лицензию: **Центральный банк Российской Федерации (Банк России)**

8.6. Сведения о законодательных актах, регулирующих вопросы импорта и экспорта капитала, которые могут повлиять на выплату дивидендов, процентов и других платежей нерезидентам

Вопросы, связанные с выплатой дивидендов, процентов и других платежей нерезидентам, регулируются в частности следующими нормативными актами:

- **Федеральный закон «О валютном регулировании и валютном контроле» № 173-ФЗ от 10 декабря 2003 г. с последующими изменениями и дополнениями;**
- **Федеральный закон от 26.12.1995 № 208-ФЗ «Об акционерных обществах» с последующими изменениями и дополнениями;**
- **Налоговый кодекс Российской Федерации, часть 1, № 146-ФЗ от 31 июля 1998 г. с последующими изменениями и дополнениями;**
- **Налоговый кодекс Российской Федерации, часть 2, № 117-ФЗ от 05 августа 2000 г., с последующими изменениями и дополнениями;**
- **Федеральный закон «О рынке ценных бумаг» № 39-ФЗ от 22 апреля 1996 г. с последующими изменениями и дополнениями;**
- **Федеральный закон «О Центральном Банке Российской Федерации (Банке России)» № 86-ФЗ от 10 июля 2002 г. с последующими изменениями и дополнениями;**
- **Федеральный закон «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма» от 07 августа 2001 г. № 115-ФЗ. с последующими изменениями и дополнениями;**
- **Федеральный закон «Об иностранных инвестициях в Российской Федерации» от 9 июля 1999 г. № 160-ФЗ. с последующими изменениями и дополнениями;**
- **Федеральный закон «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных иностранных вложений» от 25 февраля 1999 г. № 39-ФЗ с последующими изменениями и дополнениями;**
- **Закон об ипотечных ценных бумагах;**
- **Федеральный закон от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»;**
- **Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ;**
- **Гражданский кодекс Российской Федерации (часть третья) от 26.11.2001 № 146-ФЗ;**
- **Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях (КоАП РФ) от 30.12.2001 № 195-ФЗ;**
- **международные договоры Российской Федерации по вопросам избежания двойного налогообложения;**
- **иные нормативные правовые акты Российской Федерации.**

8.7. Сведения об объявленных (начисленных) и/или о выплаченных дивидендах по акциям эмитента, а также о доходах по облигациям эмитента

8.7.1. Сведения об объявленных и выплаченных дивидендах по акциям эмитента

Для эмитентов, являющихся акционерными обществами, за пять последних завершенных финансовых лет либо за каждый завершённый отчетный год, если эмитент осуществляет свою деятельность менее пяти лет, а также за период с даты начала текущего года до даты окончания отчетного квартала по каждой категории (типу) акций эмитента в табличной форме указываются следующие сведения об объявленных и/или выплаченных дивидендах по акциям эмитента:

В течение указанного периода решений о выплате дивидендов эмитентом не принималось.

8.7.2. Сведения о начисленных и выплаченных доходах по облигациям эмитента

Для эмитентов, осуществивших эмиссию облигаций, по каждому выпуску облигаций, по которым за 5 последних завершённых финансовых лет, а если эмитент осуществляет свою деятельность менее 5 лет - за каждый завершённый финансовый год, а также за период с даты начала текущего года до даты окончания отчетного квартала, выплачивался доход, в табличной форме указываются следующие сведения:

Облигации класса «А»

| Наименование показателя | Отчетный период: с 28 марта 2016 года по 02 июня 2016 года | |
|---|--|---|
| Серия, форма и иные идентификационные признаки выпуска облигаций | неконвертируемые документарные процентные жилищные облигации с ипотечным покрытием на предъявителя с обязательным централизованным хранением класса «А» (далее – «Облигации», «Облигации класса «А»)), обязательства по которым исполняются преимущественно перед обязательствами Акционерного общества «Ипотечный агент ВТБ – БМ 2» (далее – «Эмитент») по жилищным облигациям с ипотечным покрытием класса «Б», обеспеченным залогом того же ипотечного покрытия, с возможностью досрочного погашения по требованию владельцев Облигаций класса «А» и по усмотрению Эмитента, международный идентификационный код ценной бумаги RU000A0JWBA7). | |
| Государственный регистрационный номер выпуска облигаций и дата его государственной регистрации (идентификационный номер выпуска облигаций и дата его присвоения в случае если выпуск облигаций не подлежал государственной регистрации) | 4-02-81563-Н от 24 февраля 2016 года. | |
| Вид доходов, выплаченных по облигациям выпуска (номинальная стоимость, процент (купон), иное) | процентный (купонный) доход | частичное погашение номинальной стоимости облигаций выпуска |
| Размер доходов, подлежавших выплате по облигациям выпуска, в денежном выражении, в расчете на одну облигацию выпуска, руб./иностранн. валюта | 16 рублей 73 копейки | 104 рубля 60 копеек |
| Размер доходов, подлежавших выплате по облигациям выпуска, в денежном выражении в совокупности по всем облигациям выпуска, руб./иностранн. валюта | 111 241 417,14 рублей. | 695 508 202, 8 рублей |
| Срок (дата) выплаты доходов по облигациям выпуска | 02 июня 2016 года | |
| Форма выплаты доходов по облигациям выпуска (денежные средства, иное имущество) | Денежные средства | |
| Общий размер доходов, выплаченных по всем облигациям выпуска, руб./иностранн. валюта | 111 241 417,14 рублей. | 695 508 202, 8 рублей |

| | |
|---|---|
| Доля выплаченных доходов по облигациям выпуска в общем размере подлежавших выплате доходов по облигациям выпуска, % | 100% |
| Причины невыплаты таких доходов в случае, если подлежавшие выплате доходы по облигациям выпуска не выплачены или выплачены эмитентом не в полном объеме | Обязательства исполнены в полном объеме |
| Иные сведения о доходах по облигациям выпуска, указываемые эмитентом по собственному усмотрению | Иных сведений нет |

| | | |
|---|---|---|
| Наименование показателя | Отчетный период: с 02 июня 2016 года по 02 сентября 2016 года | |
| Серия, форма и иные идентификационные признаки выпуска облигаций | неконвертируемые документарные процентные жилищные облигации с ипотечным покрытием на предъявителя с обязательным централизованным хранением класса «А» (далее – «Облигации», «Облигации класса «А»), обязательства по которым исполняются преимущественно перед обязательствами Акционерного общества «Ипотечный агент ВТБ – БМ 2» (далее – «Эмитент») по жилищным облигациям с ипотечным покрытием класса «Б», обеспеченным залогом того же ипотечного покрытия, с возможностью досрочного погашения по требованию владельцев Облигаций класса «А» и по усмотрению Эмитента, международный идентификационный код ценной бумаги RU000A0JWBА7). | |
| Государственный регистрационный номер выпуска облигаций и дата его государственной регистрации (идентификационный номер выпуска облигаций и дата его присвоения в случае если выпуск облигаций не подлежал государственной регистрации) | 4-02-81563-Н от 24 февраля 2016 года. | |
| Вид доходов, выплаченных по облигациям выпуска (номинальная стоимость, процент (купон), иное) | процентный (купонный) доход | частичное погашение номинальной стоимости облигаций выпуска |
| Размер доходов, подлежавших выплате по облигациям выпуска, в денежном выражении, в расчете на одну облигацию выпуска, руб./иностран. валюта | 20,88 рублей | 43,12 рублей |
| Размер доходов, подлежавших выплате по облигациям выпуска, в денежном выражении в совокупности по всем облигациям выпуска, руб./иностран. валюта | 138 835 671,84 рублей | 286 714 280,16 рублей |
| Срок (дата) выплаты доходов по облигациям выпуска | 02 сентября 2016 года | |
| Форма выплаты доходов по облигациям выпуска (денежные средства, иное имущество) | Денежные средства | |
| Общий размер доходов, выплаченных по всем облигациям выпуска, руб./иностран. валюта | 138 835 671,84 рублей | 286 714 280,16 рублей |
| Доля выплаченных доходов по облигациям выпуска в общем размере подлежавших выплате доходов по облигациям выпуска, % | 100% | |

| | |
|---|--|
| Причины невыплаты таких доходов в случае, если подлежавшие выплате доходы по облигациям выпуска не выплачены или выплачены эмитентом не в полном объеме | <i>Обязательства исполнены в полном объеме</i> |
| Иные сведения о доходах по облигациям выпуска, указываемые эмитентом по собственному усмотрению | <i>Иных сведений нет</i> |

| | | |
|---|---|---|
| Наименование показателя | Отчетный период: с 02.09.2016 года по 02.12.2016 года | |
| Серия, форма и иные идентификационные признаки выпуска облигаций | неконвертируемые документарные процентные жилищные облигации с ипотечным покрытием на предъявителя с обязательным централизованным хранением класса «А» (далее – «Облигации», «Облигации класса «А»», обязательства по которым исполняются преимущественно перед обязательствами Акционерного общества «Ипотечный агент ВТБ – БМ 2» (далее – «Эмитент») по жилищным облигациям с ипотечным покрытием класса «Б», обеспеченным залогом того же ипотечного покрытия, с возможностью досрочного погашения по требованию владельцев Облигаций класса «А» и по усмотрению Эмитента, международный идентификационный код ценной бумаги RU000A0JWBA7). | |
| Государственный регистрационный номер выпуска облигаций и дата его государственной регистрации (идентификационный номер выпуска облигаций и дата его присвоения в случае если выпуск облигаций не подлежал государственной регистрации) | 4-02-81563-Н от 24 февраля 2016 года. | |
| Вид доходов, выплаченных по облигациям выпуска (номинальная стоимость, процент (купон), иное) | процентный (купонный) доход | частичное погашение номинальной стоимости облигаций выпуска |
| Размер доходов, подлежавших выплате по облигациям выпуска, в денежном выражении, в расчете на одну облигацию выпуска, руб./иностран. валюта | 19,65 рублей | 43,12 рублей |
| Размер доходов, подлежавших выплате по облигациям выпуска, в денежном выражении в совокупности по всем облигациям выпуска, руб./иностран. валюта | 130 657 133,70 рублей | 305 664 551,46 рублей |
| Срок (дата) выплаты доходов по облигациям выпуска | 02.12 2016 года | |
| Форма выплаты доходов по облигациям выпуска (денежные средства, иное имущество) | Денежные средства | |
| Общий размер доходов, выплаченных по всем облигациям выпуска, руб./иностран. валюта | 130 657 133,70 рублей | 305 664 551,46 рублей |
| Доля выплаченных доходов по облигациям выпуска в общем размере подлежавших выплате доходов по облигациям выпуска, % | 100% | |
| Причины невыплаты таких доходов в случае, если подлежавшие выплате доходы по облигациям выпуска не выплачены или выплачены эмитентом не в полном объеме | <i>Обязательства исполнены в полном объеме</i> | |
| Иные сведения о доходах по облигациям выпуска, указываемые эмитентом по собственному усмотрению | <i>Иных сведений нет</i> | |

| | | |
|---|---|---|
| Наименование показателя | Отчетный период: с 02.12.2016 года по 02.03.2017 года | |
| Серия, форма и иные идентификационные признаки выпуска облигаций | неконвертируемые документарные процентные жилищные облигации с ипотечным покрытием на предъявителя с обязательным централизованным хранением класса «А» (далее – «Облигации», «Облигации класса «А»), обязательства по которым исполняются преимущественно перед обязательствами Акционерного общества «Ипотечный агент ВТБ – БМ 2» (далее – «Эмитент») по жилищным облигациям с ипотечным покрытием класса «Б», обеспеченным залогом того же ипотечного покрытия, с возможностью досрочного погашения по требованию владельцев Облигаций класса «А» и по усмотрению Эмитента, международный идентификационный код ценной бумаги RU000A0JWBA7). | |
| Государственный регистрационный номер выпуска облигаций и дата его государственной регистрации (идентификационный номер выпуска облигаций и дата его присвоения в случае если выпуск облигаций не подлежал государственной регистрации) | 4-02-81563-Н от 24 февраля 2016 года. | |
| Вид доходов, выплаченных по облигациям выпуска (номинальная стоимость, процент (купон), иное) | процентный (купонный) доход | частичное погашение номинальной стоимости облигаций выпуска |
| Размер доходов, подлежавших выплате по облигациям выпуска, в денежном выражении, в расчете на одну облигацию выпуска, руб./иностранная валюта | 18,39 рублей | 42,35 рублей |
| Размер доходов, подлежавших выплате по облигациям выпуска, в денежном выражении в совокупности по всем облигациям выпуска, руб./иностранная валюта | 122 279 119,02 рублей. | 281 594 382,30 рублей |
| Срок (дата) выплаты доходов по облигациям выпуска | 02.03 2017 года | |
| Форма выплаты доходов по облигациям выпуска (денежные средства, иное имущество) | Денежные средства | |
| Общий размер доходов, выплаченных по всем облигациям выпуска, руб./иностранная валюта | 122 279 119,02 рублей. | 281 594 382,30 рублей |
| Доля выплаченных доходов по облигациям выпуска в общем размере подлежавших выплате доходов по облигациям выпуска, % | 100% | |
| Причины невыплаты таких доходов в случае, если подлежавшие выплате доходы по облигациям выпуска не выплачены или выплачены эмитентом не в полном объеме | Обязательства исполнены в полном объеме | |
| Иные сведения о доходах по облигациям выпуска, указываемые эмитентом по собственному усмотрению | Иных сведений нет | |

В течение отчетного квартала доходы по Облигациям класса «Б» Эмитента не начислялись и не выплачивались.

8.9. Иные сведения ОБЛИГАЦИИ КЛАССА «А»

Эмитент предполагает публичное обращение Облигаций класса «А» на Бирже, в связи с чем государственная регистрация выпуска Облигаций класса «А» сопровождалась государственной регистрацией Проспекта.

Предполагаемый срок обращения Облигаций класса «А» – до 02.03.2051

Облигации класса «А» допускаются к свободному обращению на биржевом и внебиржевом рынках.

В любой день между Датой начала размещения Облигаций и датой погашения Облигаций величина НКД по Облигации рассчитывается по следующей формуле:

$$\text{НКД} = C_i \times \text{Not} \times (T_i - T_{i-1}) / 365 / 100\%,$$

где:

НКД – размер накопленного купонного дохода в расчете на одну Облигацию (в рублях);

i – порядковый номер купонного периода;

Not – номинальная стоимость одной Облигации, а в случае осуществления Эмитентом погашения части номинальной стоимости Облигаций в предыдущих купонных периодах – непогашенная в предыдущих купонных периодах часть номинальной стоимости одной Облигации на дату расчета НКД (в рублях);

C_i – размер процентной ставки по i -ому купону (в сотых долях);

T_{i-1} – дата начала купонного периода i -ого купона;

T_i – дата на которую рассчитывается НКД.

Величина НКД в расчете на одну Облигацию выпуска определяется с точностью до одной копейки (округление производится по правилам математического округления до ближайшего целого числа. При этом под правилом математического округления следует понимать метод округления, при котором значение целой копейки (целых копеек) не изменяется, если следующая за округляемой цифра равна от 0 до 4, и изменяется, увеличиваясь на единицу, если следующая цифра равна от 5 до 9).

Обращение Облигаций класса «А» осуществляется в соответствии с условиями Решения о выпуске ценных бумаг в отношении Облигаций класса «А», Проспекта и действующего законодательства Российской Федерации. Обращение Облигаций класса «А» на вторичном рынке запрещается до их полной оплаты.

Обращение Облигаций класса «А» на внебиржевом рынке осуществляется без ограничений до даты погашения Облигаций класса «А».

Нерезиденты могут приобретать Облигации класса «А» в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Обращение Облигаций класса «А» на торгах Бирже осуществляется до даты погашения Облигаций класса «А» с изъятиями, установленными Биржей.

Сведения об организаторе торговли:

Полное фирменное наименование: Публичное акционерное общество «Московская Биржа ММВБ-РТС»

Сокращенное фирменное наименование: ПАО Московская Биржа

Место нахождения: Российская Федерация, 125009, город Москва, Большой Кисловский переулок, дом 13

Номер лицензии биржи: № 077-001

Дата выдачи лицензии: 29.08.2013

Срок действия лицензии: без ограничения срока действия

Орган, выдавший лицензию: ФСФР России

С даты получения Эмитентом допуска размещаемых Облигаций класса «А» к обращению через Биржу Эмитент обязуется письменно уведомлять Биржу обо всех принятых им решениях, связанных с

осуществлением частичного погашения, в том числе о размере непогашенной части номинальной стоимости Облигаций класса «А».

8.10. Сведения о представляемых ценных бумагах и эмитенте представляемых ценных бумаг, право собственности на которые удостоверяется российскими депозитарными расписками

Эмитент не является эмитентом представляемых ценных бумаг, право собственности на которые удостоверяется российскими депозитарными расписками.

Приложение 1 к ежеквартальному отчету.

Отчетность Эмитента, составленная в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО) по итогам 2016 года.



АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

о годовой финансовой отчетности

**Акционерного общества
«Ипотечный агент ВТБ-БМ 2»
за 2016 год**

АКГ «ДЕЛОВОЙ ПРОФИЛЬ» (GGI)
г. Москва, ул. Вятская, 70. Тел: +7 (495) 740-16-01, e-mail: info@delprof.ru, www.delprof.ru

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Акционерам АО «ИА ВТБ-БМ 2»,
иным лицам

СВЕДЕНИЯ ОБ АУДИРУЕМОМ ЛИЦЕ:

Наименование: Акционерное общество «Ипотечный агент ВТБ-БМ 2» (АО «ИА ВТБ-БМ 2»)

Основной государственный регистрационный номер: 1137746839207

Местонахождение: 119435, г. Москва, Большой Саввинский пер., дом № 10, строение 2А

СВЕДЕНИЯ ОБ АУДИТОРЕ:

Наименование: Акционерное общество Аудиторская компания «ДЕЛОВОЙ ПРОФИЛЬ» (АО АК «ДЕЛОВОЙ ПРОФИЛЬ»)

Основной государственный регистрационный номер: 1027700253129

Местонахождение: 117342, г. Москва, ул. Бутлерова, д. 17Б

АО АК «ДЕЛОВОЙ ПРОФИЛЬ» является членом Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации «Содружество» (СРО ААС), включено в реестре аудиторов и аудиторских организаций за основным регистрационным номером записи (ОРНЗ) 11606087136.

Мы провели аудит прилагаемой годовой финансовой отчетности АО «ИА ВТБ-БМ 2» (далее – аудируемое лицо), состоящей из отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2016 года, отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, изменениях в собственном капитале и движении денежных средств за 2016 год, а также примечаний к финансовой отчетности, состоящих из краткого обзора основных положений учетной политики и прочей пояснительной информации за 2016 год.

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ АУДИРУЕМОГО ЛИЦА ЗА ГОДОВУЮ ФИНАНСОВУЮ ОТЧЕТНОСТЬ

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



ОТВЕТСТВЕННОСТЬ АУДИТОРА

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

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

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

МНЕНИЕ

По нашему мнению, годовая финансовая отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение АО «ИА ВТБ-БМ 2» по состоянию на 31 декабря 2016 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2016 год в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности.

АО АК «ДЕЛОВОЙ ПРОФИЛЬ»
Заместитель Директора Департамента
международного аудита и консалтинга

Разумовская Н.А.

« 28 » апреля 2017г.



Финансовая отчетность,
подготовленная в соответствии с международными стандартами финансовой
отчетности (МСФО),
Акционерное общество
«Ипотечный агент ВТБ-БМ 2»
за год, закончившийся 31 декабря 2016

}

Содержание

| | |
|--|----|
| Отчет о о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе | 3 |
| Отчет о финансовом положении | 4 |
| Отчет об изменениях в собственном капитале | 5 |
| Отчет о движении денежных средств | 6 |
| Примечания к финансовой отчетности | 7 |
| 1 Введение | 7 |
| 2 Основа подготовки отчетности | 9 |
| 3 Основные принципы учетной политики | 13 |
| 4 Существенные учетные суждения и оценки | 18 |
| 5 Процентные доходы | 19 |
| 6 Процентные расходы | 19 |
| 7 Прочие доходы | 19 |
| 8 Прочие расходы | 20 |
| 9 Административные расходы | 20 |
| 10 Налог на прибыль | 20 |
| 11 Денежные средства и их эквиваленты | 20 |
| 12 Ипотечные закладные | 21 |
| 13 Прочие краткосрочные активы | 24 |
| 14 Облигации выпущенные | 24 |
| 15 Кредиты полученные | 26 |
| 16 Прочие краткосрочные обязательства | 26 |
| 17 Акционерный капитал | 26 |
| 18 Прибыль на акцию | 27 |
| 19 Анализ по сегментам деятельности | 28 |
| 20 Операции со связанными сторонами | 28 |
| 21 Вознаграждения управленческому персоналу | 29 |
| 22 Управление финансовыми рисками | 30 |
| 23 Оценка справедливой стоимости финансовых активов и обязательств | 37 |
| 24 Условные обязательства | 39 |
| 25 События, произошедшие после отчетной даты | 40 |

Отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе

за год, закончившийся 31 декабря 2016 года

(в тысячах российских рублей)

| | <i>Примечания</i> | <i>2016 год</i> | <i>2015 год</i> |
|--|-------------------|-----------------|-----------------|
| Процентные доходы | 5 | 1 703 665 | 1 755 454 |
| Процентные расходы | 6 | (1 577 955) | (1 658 977) |
| Чистые процентные доходы | | 125 711 | 96 477 |
| Прочие доходы | 7 | 1 739 | 1 364 |
| Прочие расходы | 8 | (45 859) | |
| Операционные доходы | | 81 591 | 97 841 |
| Административные расходы | 9 | (65 214) | (59 470) |
| Прибыль (убыток) до налогообложения | | 16 376 | 38 371 |
| Расход по налогу прибыль | 10 | - | - |
| Чистая прибыль (убыток) | | 16 376 | 38 371 |
| Прочий совокупный доход/(расход) | | | |
| Итого совокупный доход (расход) за период | | 16 376 | 38 371 |

Финансовая отчетность была одобрена к выпуску апреля 2017 года.

Качалина Татьяна Валентиновна

Генеральный директор ООО «Тревеч-Управление»,
управляющей организации АО «ИА ВТБ-БМ 2»

Прилагаемые примечания на страницах 7-33 являются неотъемлемой частью настоящей финансовой отчетности.

Отчет о финансовом положении

на 31 декабря 2016 г.

(в тысячах российских рублей)

| | <i>Примечания</i> | <i>2016 год</i> | <i>2015 год</i> |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| АКТИВЫ | | | |
| Денежные средства и их эквиваленты | 11 | 1 141 656 | 815 388 |
| Ипотечные закладные | 12 | 12 629 550 | 15 445 061 |
| Прочие краткосрочные активы | 13 | 39 724 | 14 966 |
| Итого активы | | 13 810 930 | 16 275 415 |
| КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА | | | |
| Обязательства | | | |
| Облигации выпущенные | 14 | 5 438 163 | - |
| Кредиты полученные | 15 | 8 282 512 | 16 201 323 |
| Прочие заемные средства | 16 | 37 402 | |
| Прочие краткосрочные обязательства | 17 | 315 | 528 |
| Итого обязательства | | 13 720 990 | 16 201 851 |
| Собственный капитал | | | |
| Акционерный капитал | 18 | 10 | 10 |
| Нераспределенная прибыль (убыток) | | 89 940 | 73 554 |
| Итого собственный капитал | | 70 686 | 73 564 |
| Итого капитал и обязательства | | 13 810 930 | 16 275 415 |

Финансовая отчетность была одобрена к выпуску апреля 2017 года.

Качалина Татьяна Валентиновна

Генеральный директор ООО «Тревич-Управление»,
управляющей организации АО «ИА ВТБ-БМ 2»

Прилагаемые примечания на страницах 7-33 являются неотъемлемой частью настоящей финансовой отчетности.

Отчет об изменениях в собственном капитале

за год, закончившийся 31 декабря 2016 г.

(в тысячах российских рублей)

| | Акционерный капитал | Нераспределенная прибыль | Итого собственный капитал |
|---|------------------------|-----------------------------|------------------------------|
| Остаток по состоянию на 31 декабря 2014 г. | 10 | 35 183 | 35 193 |
| Совокупный доход | | 38 371 | 38 371 |
| Остаток по состоянию на 31 декабря 2015 г. | 10 | 73 554 | 73 564 |
| Совокупный доход | - | 16 376 | 16 376 |
| Остаток по состоянию на 31 декабря 2016 г. | 10 | 89 930 | 89 940 |

Финансовая отчетность была одобрена к выпуску апреля 2017 года.

Качалина Татьяна Валентиновна

Генеральный директор ООО «Тревеч-Управление»,
управляющей организации АО «ИА ВТБ-БМ 2»

Прилагаемые примечания на страницах 7-33 являются неотъемлемой частью настоящей финансовой отчетности.

Отчет о движении денежных средств

за год, закончившийся 31 декабря 2016 г.

(в тысячах российских рублей)

| | <i>Примечания</i> | <i>2016 год</i> | <i>2015 год</i> |
|---|-------------------|--------------------|--------------------|
| Денежные потоки от операционной деятельности | | | |
| Проценты полученные | | 1 719 330 | 1 762 098 |
| Проценты выплаченные | | (1 680 327) | (1 504 787) |
| Приобретение закладных | | - | (3 691 259) |
| Поступления по закладным | | 2 73 893 | 2 443 267 |
| Прочие доходы полученные | | 1 712 | 1 057 |
| Прочие расходы оплаченные | | (21) | |
| Административные расходы оплаченные | | (69 212) | (59 165) |
| Чистые денежные потоки от операционной деятельности до налога на прибыль | | 2 705 374 | (1 048 790) |
| Уплаченный налог | | - | |
| Чистые денежные потоки от операционной деятельности | | 2 705 374 | (1 048 790) |
| Денежные потоки от финансовой деятельности | | | |
| Облигации выпущенные | | 6 685 789 | - |
| Облигации погашенные | | (1 287 887) | - |
| Кредиты и займы полученные | | 342 675 | 3 702 297 |
| Кредиты и займы погашенные | | (8 119 683) | (2 325 229) |
| Чистые денежные потоки от финансовой деятельности | | (2 379 107) | 1 377 068 |
| Чистое увеличение денежных средств и их эквивалентов | | 326 268 | 328 278 |
| Денежные средства и их эквиваленты на начало года | | 815 338 | 487 110 |
| Денежные средства и их эквиваленты на конец года | | 1 141 656 | 815 388 |

Финансовая отчетность была одобрена к выпуску апреля 2017 года.

Качалина Татьяна Валентиновна

Генеральный директор ООО «Тревич-Управление»,
управляющей организации АО «ИА ВТБ-БМ 2»

Прилагаемые примечания на страницах 7-33 являются неотъемлемой частью настоящей финансовой отчетности.

Примечания к финансовой отчетности

1 Введение

Основные виды деятельности

Основной деятельностью Акционерного общества «Ипотечный агент ВТБ-БМ 2» (далее – Компания или «Ипотечный агент») является приобретение закладных по ипотечным кредитам (далее – «закладные») для осуществления эмиссий выпуска облигаций с ипотечным покрытием, обслуживания этих выпусков облигаций и осуществления действий, связанных с выпуском, обращением и погашением облигаций с ипотечным покрытием.

Компания является ипотечным агентом на основании Федерального Закона от 11.11.2003 г. №152-ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах».

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

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

Высшим органом управления Компании является Общее собрание акционеров. Единоличным исполнительным органом Компании является ООО «Тревеч-Управление». В соответствии с ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах» ведение бухгалтерского учета передано специализированной организации ООО «Тревеч-Учет».

Компания зарегистрирована в Российской Федерации 13 сентября 2013 года в МИФНС №46 по г. Москве.

Юридический адрес Компании: 119435, РФ, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д.10, стр.2А.

Компания осуществляет свою деятельность в России. Основным источником финансирования Компании – размещение облигаций.

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

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

В рамках уставной деятельности Компания выполняет следующие виды хозяйственных операций:

- приобретение портфелей закладных у originаторов;
- эмиссия выпусков облигаций с ипотечным покрытием;
- начисление процентов по закладным в конце каждого отчетного периода в соответствии с отчетами Сервисного агента;
- получение денежных средств по закладным в оплату основного долга и начисленных процентов, включая досрочное погашение задолженности по закладным;
- начисление процентов по выпущенным облигациям с ипотечным покрытием в соответствии с отчетами платежного агента и их выплата владельцам или номинальным держателям облигаций;

1 Введение (продолжение)

- реализация предмета залога по закладным в случае неплатежеспособности заемщика и (или) получение страхового возмещения при наступлении страхового случая по Договору страхования;
- досрочное погашение облигаций;
- размещение временно свободных денежных средств (вследствие наличия временного лага между датой их получения и датой уплаты) на депозите в банке с целью формирования дополнительных средств для покрытия потенциальных рисков, связанных с приобретенным ипотечным портфелем;
- вступление в договорные отношения со специализированными организациями в связи с формированием и обслуживанием ипотечного покрытия, выпуском облигаций и их обслуживанием, и другими операциями, связанными с осуществлением уставной деятельности;
- продажа оставшихся непогашенными закладных после погашения всех облигаций.

Условия осуществления финансово-хозяйственной деятельности в Российской Федерации

Российская экономика подвержена влиянию рыночных колебаний и снижения темпов экономического развития в мировой экономике. Мировой финансовый кризис привел к возникновению неопределенности относительно будущего экономического роста, доступности финансирования, а также стоимости капитала, что может в будущем негативно повлиять на финансовое положение, результаты операций и экономические перспективы Компании.

Российская Федерация продолжает проявлять некоторые характеристики развивающегося рынка. Эти характеристики включают наличие валюты, которая не является свободно конвертируемой в большинстве стран вне Российской Федерации, ограничительный валютный контроль и относительно высокую инфляцию. Налоговое, валютное и таможенное законодательство Российской Федерации подвержено различающимся интерпретациями и изменениям, которые могут происходить часто.

Политическая и экономическая нестабильность, текущая ситуация с введением санкций, неопределенность и волатильность фондового рынка и другие риски оказали и могут продолжать оказывать влияние на российскую экономику. Будущее экономическое развитие Российской Федерации зависит от внешних факторов и мер внутреннего характера, предпринимаемых правительством для поддержания роста и внесения изменений в налоговую, юридическую и нормативную базу.

Развитие ситуации может отличаться от оценки руководства.

Данные события могут оказать в будущем существенное влияние на результаты деятельности и финансовое положение Компании, и в настоящее время сложно предположить, каким именно будет это влияние. Будущая экономическая и нормативно-правовая ситуация и ее влияние на результаты деятельности Компании могут отличаться от текущих ожиданий руководства. На способность заемщиков погашать задолженность перед Компанией могут повлиять также такие факторы, как падение реальных располагаемых доходов населения и снижение рентабельности в корпоративном секторе. Помимо этого, неблагоприятные изменения экономических условий могут привести к снижению стоимости залогового обеспечения, удерживаемого по закладным. Руководство

Руководство Компании считает, что оно предпринимает надлежащие меры по поддержанию экономической устойчивости Компании в текущих условиях.

2 Основа подготовки отчетности

Общая часть

Настоящая финансовая отчетность за 2016 год подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности («МСФО»).

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

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

Принципы оценки финансовых показателей

Прилагаемая финансовая отчетность подготовлена в соответствии с принципом учета по фактическим затратам.

Функциональная валюта и валюта представления данных финансовой отчетности

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

Российский рубль является также валютой представления данных настоящей финансовой отчетности.

Все данные финансовой отчетности были округлены с точностью до целых тысяч рублей.

Принцип непрерывности деятельности

Настоящая финансовая отчетность была подготовлена исходя из допущения непрерывности деятельности, в соответствии с которым реализация активов и погашение обязательств происходит в ходе обычной деятельности. Настоящая отчетность не включает корректировки, которые необходимо было бы произвести в том случае, если бы Компания не могла продолжить дальнейшее осуществление финансово-хозяйственной деятельности в соответствии с принципом непрерывности деятельности.

Заявление о соответствии

Финансовая отчетность подготовлена Компанией в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности в редакции, опубликованной Советом по Международным стандартам финансовой отчетности и утвержденной к применению на территории РФ.

Новые и пересмотренные стандарты и интерпретации, вступившие в силу с 1 января 2016 г.

Стандарты, поправки и интерпретации к существующим стандартам, которые вступили в силу для годовых отчетных периодов, начинающихся с 1 января 2016 г.:

МСФО (IFRS) 14 «Счета отложенных тарифных разниц».

Поправки к МСФО (IAS) 1 – Инициатива в сфере раскрытия информации -

поправки скорее разъясняют, а не значительно изменяют существующие требования.

Поправки к МСФО (IAS) 16 и МСФО (IAS) 38 «Разъяснение допустимых методов амортизации» - запрещают организациям использовать метод амортизации на основе выручки в отношении объектов основных средств.

2 *Основа подготовки отчетности (продолжение)*

Поправки к МСФО (IAS) 27 «Применение метода долевого участия в отдельной

финансовой отчетности» – поправки, позволяющие организациям применять метод долевого участия как один из возможных методов учета инвестиций в дочерние, совместные и зависимые предприятия в отдельной финансовой отчетности.

Поправки к МСФО (IAS) 16 и МСФО (IAS) 41 «Сельское хозяйство: плодоносящие растения» – поправки, определяющие плодоносящее растение и вносят требование учитывать биологические активы, соответствующие определению плодоносящих растений, в качестве основных средств в соответствии с МСФО (IAS) 16 вместо МСФО (IAS) 41.

Поправки к МСФО (IFRS) 11 «Учет приобретения доли участия в совместных операциях»

– поправки, содержащие разъяснения по учету инвестиций в совместные операции, представляющие собой отдельный бизнес.

Поправки к МСФО (IFRS) 10, МСФО (IFRS) 12 и МСФО (IAS) 28 – Инвестиционные организации: применение исключения из требования о консолидации - поправки регулируют вопросы, возникшие при применении инвестиционными организациями исключения, предусмотренного МСФО (IFRS) 10 «Консолидированная финансовая отчетность». Поправки к МСФО (IFRS) 10 разъясняют, что исключение из требования о представлении консолидированной финансовой отчетности применяется к материнской компании, являющейся дочерней компанией инвестиционной организации, если эта инвестиционная организация оценивает все свои дочерние компании по справедливой стоимости.

Ежегодные усовершенствования МСФО, период 2012-2014 гг.

Вышеуказанные стандарты, поправки к стандартам и интерпретациям не оказали значительного влияния на финансовую отчетность Компании.

Стандарты, поправки и интерпретации к существующим стандартам, не вступившие в силу и не применяемые Компанией досрочно

Ниже представлены стандарты и интерпретации, которые были выпущены, но еще не вступили в силу на дату публикации отдельной финансовой отчетности Компании. Компания планирует применить эти стандарты после их вступления в силу.

МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты»

В июле 2014 года Совет по МСФО опубликовал окончательную версию МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты», которая включает в себя все этапы проекта по финансовым инструментам и заменяет МСФО (IAS) 39 «Финансовые инструменты: признание и оценка», а также все предыдущие версии МСФО (IFRS) 9. Стандарт вводит новые требования в отношении классификации и оценки, а также учета обесценения и хеджирования.

В части классификации и оценки новый стандарт требует, чтобы оценка всех финансовых активов, за исключением долевого и производного инструментов, проводилась на основе комбинированного подхода, исходя из бизнес-модели, используемой организацией для управления финансовыми активами и характеристик финансового актива, связанных с предусмотренными договором денежными потоками.

Вместо категорий, установленных МСФО (IAS) 39, вводятся следующие категории финансовых инструментов: оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток (ПиУ), по справедливой стоимости через прочий совокупный доход (ПСД) и по амортизированной стоимости.

2 *Основа подготовки отчетности (продолжение)*

МСФО (IFRS) 9 также разрешает компаниям продолжать классифицировать (но без права последующей реклассификации) финансовые инструменты, отвечающие критериям признания в качестве оцениваемых по амортизированной стоимости или по справедливой стоимости через ПСД в категорию оцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток, если это позволит устранить или значительно

уменьшить непоследовательность подходов к оценке или признанию.

Долевые инструменты, не предназначенные для торговли, могут относиться (без права последующей реклассификации) в категорию оцениваемых по справедливой стоимости через ПСД, при этом доходы или расходы по таким инструментам в дальнейшем не подлежат отражению в отчете о прибылях и убытках.

МСФО (IFRS) 9 в значительной степени сохраняет существующие требования МСФО (IAS) 39 в части классификации финансовых обязательств.

МСФО (IFRS) 9 вступает в силу для годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2018 г. или после этой даты.

После вступления стандарта в силу Компания планирует классифицировать финансовые активы как учитываемые по амортизированной стоимости.

По предварительной оценке Компании применение требований МСФО (IFRS) 9 в части классификации финансовых обязательств не окажет значительного влияния на ее финансовую отчетность.

В отношении обесценения МСФО (IFRS) 9 вводит новую, ориентированную на будущее модель «ожидаемых кредитных убытков», которая заменяет модель «понесенных кредитных убытков», установленную МСФО (IAS) 39.

Новая модель обесценения будет применяться к финансовым активам, оцениваемым по амортизируемой стоимости или по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, за исключением инвестиций в долевые инструменты, а также к активам по договору.

В соответствии с МСФО (IFRS) 9, оценочные резервы под ожидаемые кредитные убытки будут оцениваться одним из следующих способов:

- на основе 12-месячных ожидаемых кредитных убытков. Это ожидаемые кредитные убытки, которые возникнут вследствие дефолтов, возможных в течение 12 месяцев после отчетной даты.

- на основе ожидаемых кредитных убытков за весь срок. Это ожидаемые кредитные убытки, возникающие вследствие всех возможных случаев дефолта на протяжении всего ожидаемого срока действия финансового инструмента.

Оценка ожидаемых кредитных убытков за весь срок применяется, если кредитный риск по финансовому активу на отчетную дату значительно увеличился с момента первоначального признания. В противном случае применяется оценка ожидаемых кредитных убытков за 12 месяцев после отчетной даты. При этом предприятие вправе использовать допущение, что кредитный риск по финансовому инструменту не увеличился значительно с момента первоначального признания, если было определено, что финансовый инструмент имеет низкий кредитный риск по состоянию на отчетную дату. Однако, в отношении торговой дебиторской задолженности и активов по договору, не содержащих значительных компонентов финансирования, всегда должна применяться оценка ожидаемых кредитных убытков за весь срок. Предприятие может выбрать в качестве своей учетной политики такой же подход и для торговой дебиторской задолженности и активов по договору, содержащих значительные компоненты финансирования.

2 Основа подготовки отчетности (продолжение)

Компания полагает, что применение новой модели обесценения в соответствии с МСФО (IFRS) 9 не приведет к возникновению убытков от обесценения, а также к созданию оценочных резервов под ожидаемые кредитные убытки в связи с тем, что у Компании отсутствует торговая дебиторская задолженность, а все дефолтные закладные подлежат обратному выкупу банком-оригинатором. Методика оценки обесценения закладных описана в примечании 11.

МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с клиентами»

МСФО (IFRS) 15, опубликованный в мае 2014 года, устанавливает новую пятиступенчатую модель учета выручки по договорам с покупателями. Признание выручки по договорам аренды, попадающим в сферу применения МСФО (IAS) 17 «Аренда», и договорам страхования, попадающим в сферу применения МСФО (IFRS) 4 «Договоры страхования», а также выручки, возникающей в связи с наличием финансовых инструментов и прочих договорных прав и

обязательств, попадающих в сферу применения МСФО (IAS) 39 «Финансовые инструменты: признание и оценка» (или, в случае досрочного применения, МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты»), не входит в сферу применения МСФО (IFRS) 15 и регулируется соответствующими стандартами.

Новый стандарт обязателен к применению для всех компаний и заменяет собой все текущие требования МСФО по признанию выручки. Данный стандарт применяется ретроспективно, либо в полном объеме, либо с использованием упрощений практического характера, в отношении годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2018 г. или после этой даты.

МСФО (IFRS) 16 «Аренда»

В январе 2016 года Совет по МСФО выпустил новый стандарт МСФО (IFRS) 16 «Аренда», регулирующий учет договоров аренды. Для арендодателей порядок учета договоров аренды по новому стандарту существенно не изменится. Однако для арендаторов вводится требование признавать большинство договоров аренды путем отражения на балансе обязательств по аренде и соответствующих им активов в форме права пользования.

Арендаторы должны использовать единую модель для всех признаваемых договоров аренды, но имеют возможность не признавать краткосрочную аренду и аренду, в которой базовый актив имеет низкую стоимость.

Порядок признания прибыли или убытка по всем признаваемым договорам аренды в целом соответствует текущему порядку признания финансовой аренды, при этом процентные и амортизационные расходы должны будут признаваться отдельно в отчете о прибылях и убытках.

МСФО (IFRS) 16 вступает в силу для годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2019 г. или после этой даты.

Поправки к МСФО (IAS) 12 «Налоги на прибыль»

В январе 2016 года Совет по МСФО опубликовал поправки к МСФО (IAS) 12, разъясняющие порядок учета отложенных налоговых активов, связанных с долговыми инструментами, которые для целей бухгалтерского учета оцениваются по справедливой стоимости, а для целей налогового учета – по первоначальной стоимости.

Поправки к МСФО (IAS) 7 «Отчет о движении денежных средств»

В январе 2016 года Совет по МСФО опубликовал поправки к МСФО (IAS) 7 «Отчет о движении денежных средств», чтобы улучшить раскрытие компаниями информации о

2 Основа подготовки отчетности (продолжение)

своей финансовой деятельности и обеспечить пользователям более точное представление о позиции компаний по ликвидности. Согласно новым требованиям, компании должны будут раскрывать информацию об изменениях в обязательствах, обусловленных финансовой деятельностью, включая как изменения, обусловленные денежными потоками, так и изменения, не обусловленные ими (например, в результате колебаний валютных курсов). Поправки вступают в силу 1 января 2017 г.

Поправки к МСФО (IFRS) 2 «Выплаты на основе акций»

Совет по МСФО выпустил поправки к МСФО (IFRS) 2 «Выплаты на основе акций», относящиеся к классификации и оценке операций по выплатам на основе акций. Поправки призваны устранить расхождения в практике применения стандарта, но рассматривают ограниченный круг вопросов, касающихся только классификации и оценки.

Данные поправки вступают в силу для годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2018 г. или после этой даты.

Руководство предполагает, что вышеуказанные стандарты и поправки к стандартам не окажут значительного влияния на финансовую отчетность Компании.

3 Основные принципы учетной политики

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

Финансовые активы

Первоначальное признание

В соответствии с положениями МСФО (IAS) 39 финансовые активы классифицируются как финансовые активы, переоцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток; кредиты и дебиторская задолженность; инвестиции, удерживаемые до погашения; финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи. При первоначальном отражении в учете финансовых активов Компания присваивает им соответствующую категорию, и в дальнейшем может переклассифицировать финансовые активы в определенных случаях, предусмотренных стандартом.

Дата признания

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

Финансовые активы, переоцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток

Финансовые активы, классифицируемые в качестве предназначенных для торговли, включаются в категорию «финансовые активы, переоцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток». Финансовые активы классифицируются в качестве предназначенных для торговли, если они приобретены для целей продажи в ближайшем будущем. Производные инструменты также классифицируются как предназначенные для торговли, за исключением случаев, когда они представляют собой эффективные инструменты хеджирования. Доходы и расходы по финансовым активам, предназначенным для торговли, отражаются в составе отчета о совокупном доходе.

Инвестиции, удерживаемые до погашения

3 Основные принципы учетной политики (продолжение)

Непроизводные финансовые активы с фиксированными или определяемыми платежами и фиксированным сроком погашения классифицируются в качестве удерживаемых до погашения в случае, если Компания намерена и способна удерживать их до срока погашения. Инвестиции, которые Компания намерена удерживать в течение неопределенного периода времени, не включаются в данную категорию. Инвестиции, удерживаемые до погашения, впоследствии учитываются по амортизированной стоимости. Доходы и расходы отражаются в составе прибыли или убытка при обесценении инвестиций, а также в процессе амортизации.

Кредиты и дебиторская задолженность

Кредиты и дебиторская задолженность – это непроизводные финансовые активы, не обращающиеся на активном рынке, с фиксированными или определяемыми платежами. Они не предназначены для немедленной продажи или продажи в ближайшем будущем, и не классифицированы в качестве торговых ценных бумаг или инвестиционных ценных бумаг, имеющих в наличии для продажи» Такие активы отражаются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной ставки процента. Доходы и расходы по таким активам отражаются в составе прибыли или убытка при выбытии или обесценении таких активов, а также в процессе амортизации.

Компания классифицирует ипотечные закладные как кредиты и дебиторскую задолженность.

Финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи

Финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи, представляют собой непроизводные финансовые активы, классифицированные как имеющиеся в наличии для продажи или не включенные ни в одну из трех вышеуказанных категорий. После первоначального отражения в учете финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи, оцениваются по справедливой стоимости, при этом доходы и расходы отражаются в прочем совокупном доходе до момента выбытия или обесценения инвестиций. В этом случае накопленные доходы и расходы, ранее отраженные в прочем совокупном доходе, переклассифицируются в отчет о совокупном доходе. Однако проценты, рассчитываемые по методу эффективной ставки процента, отражаются в составе прибыли или убытка.

Оценка финансовых инструментов при первоначальном признании

При первоначальном признании финансовые инструменты оцениваются по справедливой стоимости, которая корректируется с учетом непосредственно связанных с ними комиссий и затрат в случае инструментов, не переоцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток.

Наилучшим доказательством справедливой стоимости финансового инструмента при первоначальном признании обычно является цена сделки. Если Компания приходит к выводу, что справедливая стоимость при первоначальном признании отличается от цены сделки:

- если справедливая стоимость подтверждается котировками на активном рынке для идентичного актива или обязательства (т.е. исходные данные Уровня 1) или основана на методике оценки, которая использует данные исключительно наблюдаемых рынков, Компания признает разницу между справедливой стоимостью при первоначальном признании и ценой сделки в качестве дохода или расхода;
- во всех остальных случаях первоначальная оценка финансового инструмента корректируется для отнесения на будущие периоды разницы между справедливой стоимостью при первоначальном признании и ценой сделки. После первоначального признания Компания признает отложенную разницу в качестве дохода или расхода

3 Основные принципы учетной политики (продолжение)

исключительно в том случае, если исходные данные становятся наблюдаемыми либо если признание инструмента прекращается.

Обесценение активов

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

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

Финансовые обязательства

Финансовые обязательства классифицируются либо как финансовые обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыли и убытки, либо как прочие финансовые обязательства. У Компании отсутствуют финансовые обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыли и убытки.

Прочие финансовые обязательства, включающие облигационные заемные средства, иную кредиторскую задолженность, принимаются к учету по справедливой стоимости за вычетом расходов по операции.

В дальнейшем прочие финансовые обязательства оцениваются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки.

Компания списывает финансовые обязательства только в случае их погашения, аннулирования или истечения срока действия.

Взаимозачет активов и обязательств

Финансовые активы и обязательства взаимозачитываются и отражаются в отчете о финансовом положении в свернутом виде в том случае, если для этого существуют юридические основания и намерение сторон урегулировать задолженность путем взаимозачета, или реализовать актив и исполнить обязательство одновременно.

Прекращение признания финансовых активов и обязательств

Финансовые активы

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

- срок действия прав на получение денежных потоков от актива истек;
- Компания передала право на получение денежных потоков от актива или приняла обязательство перечислить полученные денежные потоки полностью без существенной задержки третьей стороне на условиях «транзитного» соглашения; а также
-

3 Основные принципы учетной политики (продолжение)

- Компания либо (а) передала практически все риски и выгоды от актива, либо (б) не передала, но и не сохранила за собой все риски и выгоды от актива, но передала контроль над данным активом.

В случае если Компания передала свои права на получение денежных потоков от актива, при этом ни передав, ни сохранив за собой практически всех рисков и выгод, связанных с ним, а также не передав контроль над активом, такой актив отражается в учете в пределах продолжающегося участия Компании в этом активе.

Продолжение участия в активе, имеющее форму гарантии по переданному активу, оценивается по наименьшему из значений первоначальной балансовой стоимости актива и максимального размера возмещения, которое может быть предъявлено к оплате Компании.

Финансовые обязательства

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

При замене одного существующего финансового обязательства другим обязательством перед тем же кредитором на существенно отличных условиях или в случае внесения существенных изменений в условия существующего обязательства, первоначальное обязательство снимается с учета, а новое обязательство

отражается в учете с признанием разницы в балансовой стоимости обязательств в отчете о прибылях и убытках.

Денежные средства и их эквиваленты

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

Заемные средства

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

В случае приобретения Компанией своей собственной задолженности, последняя исключается из отчета о финансовом положении, а разница между балансовой стоимостью обязательства и суммой уплаченных средств отражается в отчете о прибылях и убытках.

Резервы

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

3 Основные принципы учетной политики (продолжение)

Акционерный капитал

Акционерный капитал состоит из номинальной стоимости выпущенных Компанией полностью оплаченных и зарегистрированных акций.

Возможность Компании объявлять и выплачивать дивиденды подпадает под регулирование действующего законодательства Российской Федерации.

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

Процентные доходы и расходы и административные расходы

Процентные доходы и процентные расходы отражаются в составе прибылей и убытков с использованием метода эффективной процентной ставки, при дисконтировании по которой ожидаемые будущие денежные платежи или поступления на протяжении предполагаемого срока использования финансового инструмента или в течение более короткого периода времени, где это применимо, в точности приводятся к чистой балансовой стоимости финансового актива или финансового обязательства.

При расчете учитываются все договорные условия по финансовому инструменту (например, право на досрочное погашение) и комиссионные или дополнительные расходы, непосредственно связанные с инструментом, которые являются неотъемлемой частью эффективной процентной ставки, но не учитываются будущие убытки по кредитам. Балансовая стоимость финансового актива или финансового обязательства корректируется в случае пересмотра Компанией оценок платежей или поступлений. Скорректированная балансовая стоимость рассчитывается на основании первоначальной эффективной процентной ставки, а изменение балансовой стоимости отражается как процентные доходы или расходы.

В случае снижения отраженной в финансовой отчетности стоимости финансового актива или группы аналогичных финансовых активов вследствие обесценения, процентные доходы продолжают признаваться по первоначальной эффективной процентной ставке на основе новой балансовой стоимости.

Административные расходы признаются на момент оказания соответствующей услуги.

Операции в иностранной валюте

Операции в иностранной валюте переводятся в функциональную валюту по валютному курсу,

действовавшему на дату совершения операции.

Монетарные активы и обязательства, выраженные в иностранных валютах, по состоянию на отчетную дату, переводятся в функциональную валюту по валютному курсу, действовавшему на отчетную дату. Доходы и расходы, возникающие при пересчете операций в иностранных валютах, отражаются в отчете о прибылях и убытках.

Немонетарные статьи, отражаемые по фактической стоимости в иностранной валюте, пересчитываются по обменному курсу, действующему на дату операции. Немонетарные статьи, отражаемые по справедливой стоимости в иностранной валюте, пересчитываются по обменному курсу, действующему на дату определения справедливой стоимости.

Курсовые разницы, возникающие при пересчете отражаются в составе прибылей и убытков за исключением разницы, возникающей при пересчете инвестиций в капитал, имеющихся в наличии для продажи.

3 Основные принципы учетной политики (продолжение)

Разница между договорным обменным курсом по операции в иностранной валюте и официальным курсом ЦБ РФ на дату такой операции включается в состав доходов за вычетом расходов по операциям в иностранной валюте.

По состоянию на 31 декабря 2016 г. официальные валютные курсы, установленные Центральным банком Российской Федерации и использованные для перевода остатков, выраженных в иностранной валюте, составили 60,6569 рублей за 1 доллар США и 63,8111 рублей за 1 евро (31 декабря 2015 г.: 72,8827 рублей за 1 доллар США и 79,6972 рублей за 1 евро).

4 Существенные учетные суждения и оценки

Использование оценок и суждений

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

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

Резерв под обесценение закладных

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

Компания оценивает изменения будущих денежных потоков на основе наблюдаемых данных, указывающих на неблагоприятное изменение в статусе погашения обязательств заемщиками в составе группы или изменение государственных либо местных экономических условий, которое соотносится со случаями невыполнения обязательств по активам.

Оценка справедливой стоимости

Справедливая стоимость актива или обязательства оценивается с использованием допущений, которые использовались бы участниками рынка при определении цены актива или обязательства, при этом предполагается, что участники рынка действуют в своих лучших интересах.

Оценка справедливой стоимости финансового актива учитывает возможность участника рынка генерировать экономические выгоды либо посредством использования актива наилучшим и наиболее эффективным образом, либо в результате его продажи другому участнику рынка, который будет использовать данный актив наилучшим и наиболее эффективным образом.

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

4 Существенные учетные суждения и оценки (продолжение)

Все активы и обязательства, справедливая стоимость которых оценивается или раскрывается в финансовой

отчетности, классифицируются в рамках описанной ниже иерархии источников справедливой стоимости на основе исходных данных самого низкого уровня, которые являются существенными для оценки справедливой стоимости в целом:

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

Компания определяет политику и процедуры для периодической оценки справедливой стоимости некотируемых финансовых активов и финансовых обязательств, отражающихся по амортизированной стоимости.

Для целей раскрытия информации о справедливой стоимости Компания классифицировала активы и обязательства на основе их характера, присущих им характеристик и рисков, а также применимого уровня в иерархии источников справедливой стоимости, как указано выше.

5 Процентные доходы

| | <i>2016 год</i> | <i>2015 год</i> |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| Проценты к получению по закладным | 1 703 665 | 1 755 454 |
| Итого | 1 703 665 | 1 755 454 |

6 Процентные расходы

| | <i>2016 год</i> | <i>2015 год</i> |
|------------------------------------|-------------------|--------------------|
| Начисленные проценты по облигациям | (420 164) | - |
| Проценты к уплате по кредитам | (1 157 791) | (1 658 977) |
| Итого | (1 57 955) | (1 658 977) |

7 Прочие доходы

| | <i>2016 год</i> | <i>2015 год</i> |
|----------------------------|-----------------|-----------------|
| Курсовые разницы | - | 307 |
| Судебные издержки, пошлины | 168 | - |
| Штрафы, пени по закладным | 1 571 | 1 057 |
| Итого | 1 739 | 1 364 |

8 Административные расходы

| | <i>2016 год</i> | <i>2015 год</i> |
|--|-----------------|-----------------|
| Комиссии за услуги сервисного агента | (30 821) | (31 752) |
| Услуги по предоставлению поручительства | (8 725) | - |
| Налоги и сборы, за исключением налога на прибыль | (7 780) | (8 498) |
| Юридические услуги | (7 500) | (10 075) |
| Расходы по управлению | (2 153) | (1 520) |

| | | |
|---|-----------------|-----------------|
| Расходы на ведение бухгалтерского учета | (2 025) | (1 769) |
| Расходы на услуги депозитария | (1 765) | - |
| Расходы на услуги спец. депозитария | (1 452) | (1 867) |
| Расходы на услуги биржи | (1 414) | - |
| Расходы на услуги расчетного агента | (600) | - |
| Расходы на аудит | (299) | (2 710) |
| Расходы на услуги банков | (140) | (118) |
| Прочие административные расходы | (540) | (1 161) |
| Итого | (65 214) | (59 470) |

9 Налог на прибыль

В соответствии с главой 25 Налогового кодекса РФ доходы, полученные ипотечным агентом в результате его уставной деятельности, не увеличивают налогооблагаемую базу для исчисления налога на прибыль.

10 Денежные средства и их эквиваленты

Денежные средства и их эквиваленты составляют:

| | <i>2016 год</i> | <i>2015 год</i> |
|---|------------------|-----------------|
| Денежные средства на текущих счетах в российских банках | 805 073 | 815 388 |
| Денежные средства на расчетных и специальных счетах, ограниченные в использовании | 336 583 | - |
| Итого | 1 141 656 | 815 388 |

Средства с ограниченным правом использования размещены на счете ипотечного покрытия в ПАО БАНК ВТБ г.Москва в качестве обеспечения выпущенных облигаций и предназначены исключительно для выплат номинальной стоимости и купонного дохода по выпущенным облигациям. Данные о движении денежных средств за отчетный период, закончившийся 31.12.2016 года, представлены в Отчете о движении денежных средств.

11 Ипотечные закладные

Закладные по ипотечным кредитам включают в себя следующие позиции:

| | <i>2016 год</i> | <i>2015 год</i> |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Долгосрочные ипотечные закладные | 11 715 251 | 14 460 853 |
| Краткосрочные ипотечные закладные | 914 299 | 984 208 |
| Итого | 12 629 550 | 15 445 061 |

Долгосрочные ипотечные закладные

| | <i>2016 год</i> | <i>2015 год</i> |
|--|-------------------|-------------------|
| Ипотечные закладные - со сроком погашения от 1 года до 5 лет | 838 065 | 1 114 111 |
| Ипотечные закладные - со сроком погашения свыше 5 лет | 10 877 186 | 13 346 742 |
| Итого | 11 715 251 | 14 460 853 |

Краткосрочные ипотечные закладные

Основная сумма долга

| | <i>2016 год</i> | <i>2015 год</i> |
|---|-----------------|-----------------|
| Ипотечные закладные - со сроком погашения до 1 года | 132 062 | 100 467 |
| Ипотечные закладные - текущая часть долгосрочных закладных - со сроком погашения от 1 года до 5 лет | 313 302 | 59 571 |
| Ипотечные закладные - текущая часть долгосрочных закладных - со сроком погашения свыше 5 лет | 372 532 | 709 116 |
| Итого | 817 896 | 869 154 |
| Проценты к получению по ипотечным закладным | | |
| | <i>2016 год</i> | <i>2015 год</i> |
| Проценты к получению по ипотечным закладным | 96 403 | 115 054 |
| Итого краткосрочных ипотечных закладных | 914 896 | 984 208 |

11 Ипотечные закладные (продолжение)

Концентрация ипотечных закладных

По состоянию на 31 декабря 2016 г. Компания не имела заемщиков или групп связанных заемщиков, задолженность которых превышала бы 10% от совокупной задолженности по закладным. По состоянию на 31 декабря 2016 г. ни один сервисный агент не обслуживал пакет закладных на общую сумму, превышающую 10% от совокупной задолженности по закладным.

Обеспечения, полученные при покупке ипотечных закладных

| | <i>2016 год</i> | <i>2015 год</i> |
|--------------------------|-----------------|-----------------|
| Обеспечение по закладным | 31 731 963 | 35 695 180 |

Суммы обеспечений приведены по справедливой стоимости на основе оценки, производимой независимым оценщиком.

На отчетную дату было проанализировано наличие объективных признаков обесценения финансового актива или группы финансовых активов, т.е. существует ли объективное свидетельство обесценения в результате одного или более событий, произошедших после первоначального признания актива (произошедший «случай наступления убытка») и случай (или случаи) наступления убытка, которые оказывают влияние на ожидаемые будущие потоки денежных средств от финансового актива или группы финансовых активов, которое можно надежно оценить.

Согласно условиям договоров купли-продажи закладных в случае наступления одного из нижеперечисленных событий:

- нарушение заемщиком по соответствующему ипотечному кредиту сроков внесения платежей по Закладной более чем на 3 (Три) календарных месяца;
- полностью либо частично утрачен предмет ипотеки, в том числе вследствие вступления в законную силу решения суда о признании недействительным или прекращении по иным основаниям права залога на предмет ипотеки;
- вступило в законную силу решение суда о признании обязательства, права по которому удостоверяются закладной, договора купли-продажи соответствующего объекта недвижимости, договоров (полисов) страхования или самой закладной недействительным или о прекращении их по иным основаниям;
- признание Заемщика несостоятельным (банкротом);
- наложение ареста или обращение взыскания на предмет ипотеки;
- отсутствие в течение более чем 6 (Шести) календарных месяцев страхования предмета ипотеки от риска утраты или повреждения, в том числе по причине неисполнения заемщиком по закладной обязательств по уплате страховых взносов;

соответствующие закладные признаются дефолтными и подлежат передаче (обратной продаже)

оригинатору.

В Компании налажена система, обеспечивающая своевременное выявление фактов возникновения вышеперечисленных событий.

Дефолтные закладные выкупаются оригинатором по их полной балансовой стоимости на дату выкупа с учетом всех просроченных платежей.

В покупную цену закладных по договору обратного выкупа входит остаток основного долга на дату обратного выкупа, проценты, начисленные на дату выкупа, включая проценты на просроченный основной долг, а также любые штрафы, пени и судебные издержки.

Все ипотечные закладные обеспечены предметом залога, который в свою очередь застрахован.

На основании вышеизложенного руководство Компании полагает, что закладные, находящиеся в собственности Компании, не имеют признаков обесценения. Резерв обесценения закладных не создается.

11 Ипотечные закладные (продолжение)

Классификация ипотечных закладных по срокам погашения

| | Со сроком погашения до года | 1 | Со сроком погашения от 1 года до 5 лет | Со сроком погашения свыше 5 лет | Итого ипотечных закладных |
|---|-----------------------------------|---|--|---------------------------------------|------------------------------|
| По состоянию на 31.12.2016 | | | | | |
| Ипотечные закладные – номинальная стоимость | 132 062 | | 1 151 367 | 11 249 718 | 12 533 147 |
| Ипотечные закладные – проценты по ипотечным закладным | 96 403 | | - | - | 96 403 |
| Итого дебиторская задолженность по ипотечным закладным | 228 465 | | 1 151 367 | 11 249 718 | 12 629 550 |
| По состоянию на 31.12.2015 | | | | | |
| Ипотечные закладные – номинальная стоимость | 100 467 | | 1 173 682 | 14 055 858 | 15 330 007 |
| Ипотечные закладные – проценты по ипотечным закладным | 115 054 | | - | - | 115 054 |
| Итого дебиторская задолженность по ипотечным закладным | 215 521 | | 1 173 682 | 14 055 858 | 15 445 061 |

12 Прочие краткосрочные активы

| | 2016 год | 2015 год |
|----------------------------------|---------------|---------------|
| Авансы выданные поставщикам | 5 359 | 784 |
| Прочая дебиторская задолженность | 28 156 | 14 182 |
| Прочие активы | 6 209 | |
| Итого прочих активов | 39 724 | 14 966 |

13 Облигации выпущенные

В отчетном периоде Компания имела неконвертируемые документарные процентные жилищные облигации с ипотечным покрытием на предъявителя с обязательным централизованным хранением класса «А» и жилищные облигации с ипотечным покрытием класса «Б», обеспеченные залогом того же ипотечного покрытия, с возможностью досрочного погашения по требованию владельцев Облигаций и по усмотрению Компании.

Обязательства класса А исполняются преимущественно перед обязательствами класса «Б».

| | 2016 год | 2015 год |
|---------------------------------|------------------|----------|
| Долгосрочные облигации | 5 398 733 | - |
| Проценты к оплате по облигациям | 39 430 | - |
| Итого | 5 438 163 | - |

Движение по облигациям выпущенным

| | 2016 год | 2015 год |
|-------------------------------|----------|----------|
| Остаток на начало года | | |
| Долгосрочные облигации | - | - |
| Итого | - | - |

Движение облигаций выпущенных за год

| | | |
|---------------------|------------------|----------|
| Выпуск облигаций | 6 686 620 | - |
| Погашение облигаций | (1 287 887) | - |
| Итого | 5 398 733 | - |

Остаток на конец года

| | | |
|------------------------|------------------|----------|
| Долгосрочные облигации | 5 398 733 | - |
| Итого | 5 398 733 | - |

Движение процентов к оплате по облигациям выпущенным

| | 2016 год | 2015 год |
|-------------------------------|-----------|----------|
| Остаток на начало года | - | |
| Начислено за период | 420 164 | - |
| Выплачено за период | (380 734) | - |

Остаток на конец года

39 430

-

13 Облигации выпущенные (продолжение)

По состоянию на 31.12.2016

| <i>номер выпуска</i> | <i>срок погашения</i> | <i>ставка купона</i> | <i>количество облигаций, шт.</i> | <i>номинал единицы, руб.</i> | <i>номинальная стоимость, тыс.руб.</i> | <i>проценты по облигациям, тыс.руб.</i> | <i>итого балансовая стоимость, тыс.руб.</i> |
|---|-----------------------|----------------------|----------------------------------|------------------------------|--|---|---|
| Жилищные облигации с ипотечным покрытием класса "А" | | | 6 649 218 | 1 000,00 | 5 361 331 | 39 430 | 5 400 761 |
| Жилищные облигации с ипотечным покрытием класса "Б" | | | 37 402 | 1 000,00 | 37 402 | | 37 402 |
| Итого облигации выпущенные | | | | | 5 398 733 | 39 430 | 5 438 163 |

14 Кредиты банков

| | <i>2016 год</i> | <i>2015 год</i> |
|-----------------------------------|------------------|-------------------|
| Долгосрочные кредиты | 8 130 024 | 15 907 032 |
| Проценты по долгосрочным кредитам | 152 488 | 294 291 |
| Итого | 8 282 512 | 16 201 323 |

Движение по кредитам банков

| | <i>2016 год</i> | <i>2015 год</i> |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|
| Остаток на начало года | | |
| Долгосрочные кредиты | 15 907 032 | 14 529 964 |
| Итого | 15 907 032 | 14 529 964 |

Движение кредитов за год

| | | |
|-------------------|--------------------|------------------|
| Получено кредитов | 342 675 | 3 702 297 |
| Погашено кредитов | (8 119 683) | (2 325 229) |
| Итого | (7 777 008) | 1 377 068 |

Остаток на конец года

| | | |
|----------------------|------------------|-------------------|
| Долгосрочные кредиты | 8 130 024 | 15 907 032 |
| Итого | 8 130 024 | 15 907 032 |

Движение процентов к оплате по кредитам банков

| | <i>2016 год</i> | <i>2015 год</i> |
|-------------------------------|-----------------|-----------------|
| Остаток на начало года | 294 291 | 140 100 |
| Начислено за период | 1 157 791 | 1 658 978 |
| Выплачено за период | (1 299 594) | (1 504 787) |
| Остаток на конец года | 152 488 | 294 291 |

15 Прочие краткосрочные обязательства

| | <i>2016 год</i> | <i>2015 год</i> |
|--|-----------------|-----------------|
| Задолженность перед поставщиками услуг | 280 | 528 |
| Прочая кредиторская задолженность | 34 | - |
| Итого прочих обязательств | 314 | 528 |

16 Акционерный капитал

Акционерный капитал Компании составляет 10 100 (десять тысяч сто) рублей и состоит из номинальной стоимости акций Компании, приобретенных акционерами. Акционерный капитал Компании разделен на 10 000 (десять тысяч) обыкновенных именных бездокументарных акций номинальной стоимостью 1 (один) рубль каждая.

16 Акционерный капитал

| <i>На 31.12.2016</i> | | <i>Номинальная стоимость, руб.</i> | <i>Кол-во акций, шт</i> | <i>Балансовая стоимость, руб.</i> |
|---|-------------------------------|--|---------------------------------|---|
| Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования «Платформа 1» | Обыкновенные именные акции | 1 | 10 000 | 10 |
| | | | | |
| Итого | | | | 10 |

| <i>На 31.12.2015</i> | | <i>Номинальная стоимость, руб.</i> | <i>Кол-во акций, шт</i> | <i>Балансовая стоимость, руб.</i> |
|---|-------------------------------|--|---------------------------------|---|
| Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования «Платформа 1» | Обыкновенные именные акции | 1 | 10 000 | 10 |
| | | | | |
| Итого | | | | 10 |

Все акции полностью оплачены в денежной форме. Дивиденды в течение 2016 года не начислялись и не выплачивались.

17 Прибыль на акцию

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

| | <i>За год, закончившийся 31.12.2016</i> | <i>За год, закончившийся 31.12.2015</i> |
|--|---|---|
| Чистая прибыль (убыток) от продолжающей деятельности, приходящаяся на акционеров компании | 16 376 | 38 371 |
| Средневзвешенное количество обыкновенных акций в обращении за отчетный период | 10 000 | 10 000 |
| Базовая прибыль (убыток) на акцию | 2 | 4 |

18 Анализ по сегментам деятельности

В настоящее время Компания осуществляет свою деятельность в одном операционном сегменте – приобретение закладных для осуществления эмиссий выпуска облигаций с ипотечным покрытием, обслуживания этих выпусков облигаций и осуществления действий, связанных с выпуском, обращением и погашением облигаций с ипотечным покрытием.

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

19 Операции со связанными сторонами

В соответствии с МСФО (IAS) 24 «Раскрытие информации о связанных сторонах», связанными

считаются стороны, одна из которых имеет возможность контролировать или в значительной степени влиять на операционные и финансовые решения другой стороны. При решении вопроса о том, являются ли стороны связанными, принимается во внимание содержание взаимоотношений сторон, а не только их юридическая форма.

Список основных связанных сторон по отношению к Компании приведен ниже:

| | <i>Страна</i> | <i>Характер влияния</i> |
|-------------------------------|---------------|---|
| ООО «Тревеч-Управление» | Россия | Является Управляющей организацией Компании на основании Договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа Общества от 29.10.2014 г. |
| ООО «Тревеч-Учет» | Россия | Является Бухгалтерской организацией Компании на основании Договора об оказании услуг по ведению бухгалтерского и налогового учета от 29.10.2014 г. |
| Качалина Татьяна Валентиновна | Россия | Является Генеральным директором Управляющей организации на основании Договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа Общества от 29.10.2014 г. |
| Банк ВТБ (ПАО) | Россия | Является инициатором сделки секьюритизации ипотечных кредитов, кредитором по которым является Компания и контролирующей стороной. |

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

| | <i>2016 год</i> | <i>2015 год</i> |
|----------------------------|-----------------|-----------------|
| Дебиторская задолженность | 661 | 693 |
| Кредиторская задолженность | 15 | 57 |

Доходы/расходы по связанным сторонам за отчетные годы следующие:

| | <i>2016 год</i> | <i>2015 год</i> |
|-------------------------------|-----------------|-----------------|
| Административные расходы | 32 676 | 34 632 |
| Проценты по займам полученным | 1 157 791 | 1 658 977 |

Движение по полученным займам и процентам к оплате со связанными сторонами за отчетные годы следующее:

19 Операции со связанными сторонами (продолжение)

| | <i>2016 год</i> | <i>2015 год</i> |
|----------------------------------|-----------------|-----------------|
| Остаток на начало отчетного года | 15 907 032 | 14 529 964 |
| Получено займов | 342 675 | 3 702 297 |
| | | 148 |

| | | |
|----------------------------------|-----------|------------|
| Погашено займов | 8 119 683 | 2 325 229 |
| Остаток на конец отчетного года | 8 130 024 | 15 907 032 |
| Остаток на начало отчетного года | 294 291 | 140 100 |
| Начислено процентов | 1 157 791 | 1 658 977 |
| Выплачено процентов | 1 299 593 | 1 504 787 |
| Остаток на конец отчетного года | 152 489 | 294 291 |

Остатки по счетам, открытым в Банк ВТБ (ПАО) следующее

| | <i>2016 год</i> | <i>2015 год</i> |
|----------------------------------|-----------------|-----------------|
| Остаток на начало отчетного года | - | - |
| Остаток на конец отчетного года | 1 116 977 | - |

20 Вознаграждения управленческому персоналу

Ключевой управленческий персонал не предусмотрен уставом Компании.

Функции единоличного исполнительного органа Компании переданы управляющей организации ООО «Тревич-Управление».

21 Управление финансовыми рисками

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

Политика и процедуры по управлению рисками

Политика по управлению рисками направлена на повышение эффективности деятельности, обеспечение непрерывности бизнес-процессов и обеспечение высокого уровня собственной кредитоспособности и безусловного исполнения обязательств Компании.

Действующие процедуры нацелены на определение, анализ и управление рисками, которым подвержена Компания, на установление лимитов рисков и соответствующих контролей, а также на постоянную оценку уровня риска и его соответствия установленным лимитам. Политика и процедуры по управлению рисками пересматриваются на регулярной основе с целью отражения изменений рыночной ситуации и учета накопленного опыта.

Страновые риски

Основные страновые риски, влияющие на Компанию, это риски Российской Федерации.

- Политическая нестабильность может негативно отразиться на деятельности и финансовом положении. В последнее время в Российской политической системе наблюдается стабилизация, однако, в целом она в существенной степени подтверждена различным формам волнений.
- Конфликты между федеральными и региональными органами власти и прочие конфликты могут создать неблагоприятные экономические условия, что может негативно отразиться на деятельности и финансовом положении.
- Производственная инфраструктура России (энергетическая система, системы сообщения и связи) находится в неудовлетворительном состоянии и, в течение более десяти последних лет не поддерживалась достаточным финансированием и обслуживанием.
- Правительство активно разрабатывает планы реорганизации систем железных дорог, электроэнергетики и телефонной связи. Любая такая реорганизация может привести к увеличению платежей и тарифов. Износ производственной инфраструктуры России наносит вред

национальной экономике, нарушает доступ к средствам связи, приводит к росту затрат на осуществление коммерческой деятельности в России и срывам в ее осуществлении, что может оказать неблагоприятное воздействие на коммерческую деятельность Компании.

- Социальная нестабильность может привести к расширению поддержки возобновленного государственного централизма, национализма или насилия, оказав тем самым существенное неблагоприятное влияние на возможности Компании по эффективному ведению бизнеса.
- Слабость российской юридической системы и российского законодательства создает неопределенную среду для инвестиций и хозяйственной деятельности.

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

Отраслевые риски

Согласно требованиям Закона об ипотечных ценных бумагах, правоспособность Компании ограничена, в связи с чем Компания не ведет никакой хозяйственной деятельности, за исключением видов деятельности, предусмотренных уставом. Согласно уставу исключительным предметом деятельности Компании является приобретение требований по кредитам, обеспеченным ипотекой, и (или) зкладных.

21 Управление финансовыми рисками (продолжение)

К рискам, которые могут повлиять на деятельность Компании и исполнение Компанией обязательств по облигациям, связанным с возможным ухудшением экономической ситуации на российском рынке ипотечного кредитования, и являющимся наиболее значимыми, по мнению Компании, относятся следующие:

Кредитный риск по зкладным, входящим в состав ипотечного покрытия

Данный риск связан с потенциальной неспособностью или нежеланием заемщиков выполнять свои обязанности по обеспеченным ипотекой обязательствам, удостоверенным зкладными, входящими в состав ипотечного покрытия облигаций. Неисполнение обязательств по зкладным 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.).

Согласно требованиям Закона об ипотечных ценных бумагах предмет ипотеки страхуется заемщиком от риска утраты и/или повреждения. Страховая сумма в течение всего срока действия

обязательств по каждому договору должна быть не менее, чем размер (сумма) обеспеченного ипотекой требования о возврате суммы основного долга.

Риск падения цен на недвижимое имущество на рынке РФ

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

Кредитный риск

Кредитный риск определен как вероятность убытков из-за неспособности другого участника операции с данным финансовым инструментом выполнить условия договора. Цель управления

кредитным риском заключается в предотвращении потери ликвидных средств, депонированных у таких контрагентов или инвестированных в них. Финансовые активы, которые потенциально подвергают Компанию кредитному риску, состоят, в основном из зкладных с учётом начисленных процентов, денежных средств на расчётных счетах и прочей дебиторской задолженности.

Политика и процедуры управления кредитным риском включают требования к выкупаемым зкладным и оценке платежеспособности заемщиков, лимиты рефинансирования на поставщиков зкладных, требования к сервисным агентам, которые обеспечивают обслуживание зкладных Компании.

Компания приобретает зкладные по кредитам, предоставленным для приобретения и строительства жилой недвижимости, которые удовлетворяют установленным требованиям. Все зкладные обеспечены залогом жилой недвижимости. Требования к приобретаемым зкладным включают соответствие интервалу текущего значения коэффициента соотношения суммы ипотечного кредита к сумме стоимости обеспечения, что подтверждается независимой оценкой.

Страхование жизни и потери трудоспособности заемщика не является обязательным требованием Компании. Однако в случае отсутствия данного вида страхования к процентной ставке по кредиту или займу устанавливается дополнительная надбавка за отсутствие личного

страхования. Требованием Компании является страхование квалифицированными страховыми компаниями имущества, находящегося в обеспечении по ипотечным кредитам. Компания устанавливает минимальные требования к финансовому положению заемщиков, а также

21 Управление финансовыми рисками (продолжение)

определяет максимальную сумму кредита и объем ежемесячных выплат в зависимости от финансового положения заемщика.

Компания ежемесячно отслеживает своевременность выплат по закладным и выявляет закладные с просроченными выплатами. Компанией разработаны политика и процедуры в отношении взыскания задолженности по просроченным и дефолтным закладным.

Методика определения обесценения закладных описана в примечании 11.

Ниже представлен анализ просроченных закладных по срокам, прошедшим с даты задержки платежа по состоянию на отчетные даты:

| Закладные | 2016 год | 2015 год |
|--|-------------------|-------------------|
| без просроченных платежей | 12 610 710 | 14 955 647 |
| с задержкой платежа на срок до 30 дней | 11 508 | 219 217 |
| с задержкой платежа на срок от 31 до 90 дней | 2 674 | 52 311 |
| с задержкой платежа на срок от 91 до 180 дней | 2 944 | 38 537 |
| с задержкой платежа на срок от 180 до 360 дней | 1 713 | 179 349 |
| Итого закладных | 12 295 550 | 15 445 061 |

Закладные с задержкой платежа на срок свыше 90 дней переведены в статус дефолтных. В связи с тем, что на дату выпуска настоящей финансовой отчетности оригинатор Компании находится на стадии банкротства по дефолтным закладным создан резерв обесценения закладных исходя из 100% невыплаченного основного долга и начисленных процентов по ним.

Компания оценивает свою подверженность кредитному риску как высокую, так как вероятность убытков от неисполнения заемщиками своих обязательств высока в связи с банкротством оригинатора.

Рыночный риск

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

Валютный риск

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

Риск изменения процентных ставок

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

Для управления риском изменения процентных ставок Компания:

- выбирает параметры выпуска облигаций с учетом ожидаемого среднего срока жизни портфеля закладных;
- выпускает облигации с правом досрочного погашения части номинала;

- прогнозирует уровень досрочного погашения закладных;

21 Управление финансовыми рисками (продолжение)

- осуществляет финансовое планирование и моделирование параметров с целью оптимизации условий выпуска облигаций.

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

Руководство Компании считает, что подверженность и чувствительность к процентному риску незначительна.

Ценовой риск

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

По состоянию на 31 декабря 2016 Компания в целом не была подвержена значительному ценовому риску.

Риск досрочного погашения

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

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

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

Полные досрочные погашения в значительной степени связаны с перекредитованием и определяются главным образом изменением рыночных процентных ставок. Частичные

досрочные погашения связаны, главным образом, с получением заемщиками дополнительных доходов, как регулярных (увеличение заработной платы), так и нерегулярных (например, средства материнского семейного капитала).

Риск ликвидности

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

В ходе обычной деятельности Компания убеждается в том, что она имеет достаточное количество свободных денежных средств в наличии для осуществления ожидаемых операционных расходов, включая выполнение финансовых обязательств.

Потенциальное воздействие чрезвычайных обстоятельств, которые не могут быть обоснованно спрогнозированы, таких как природные катаклизмы, при этом не учитывается.

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

Позиция Компании по недисконтированным прогнозируемым потокам денежных средств может быть представлена следующим образом:

21 Управление финансовыми рисками (продолжение)

По состоянию на 31.12.2016

| | <i>До 1 года</i> | <i>От 1 года до 5 лет</i> | <i>Свыше 5 лет</i> | <i>Итого</i> |
|------------------------------------|------------------|---------------------------|--------------------|-------------------|
| Денежные средства и их эквиваленты | 1 141 656 | - | - | 1 141 656 |
| Ипотечные закладные | 914 299 | 838 065 | 10 877 186 | 12 629 550 |
| Прочие краткосрочные активы | 34 365 | - | - | 34 365 |
| Итого активы | 2 090 320 | 838 065 | 10 877 186 | 13 805 571 |
| Обязательства | | | | |
| Облигации выпущенные | 857 326 | 838 065 | 3 742 772 | 5 438 163 |
| Кредиты полученные | 152 488 | - | 8 130 024 | 8 282 512 |
| Прочие обязательства | 315 | - | - | 315 |
| Итого обязательств | 1 010 129 | 838 064 | 11 872 796 | 13 720 990 |
| Чистая позиция | 1 080 191 | - | (995 610) | 84 581 |

21 Управление финансовыми рисками (продолжение)

По состоянию на 31.12.2015

| | <i>До 1 года</i> | <i>От 1 года до 5 лет</i> | <i>Свыше 5 лет</i> | <i>Итого</i> |
|------------------------------------|------------------|---------------------------|--------------------|-------------------|
| Активы | | | | |
| Денежные средства и их эквиваленты | 815 388 | - | - | 815 388 |
| Ипотечные закладные | 984 208 | 1 114 111 | 13 346 742 | 15 445 061 |
| Прочие краткосрочные активы | 14 182 | - | - | 14 182 |
| Итого активы | 1 813 778 | 1 114 111 | 13 346 742 | 16 274 631 |
| Обязательства | | | | |
| Облигации выпущенные | - | 1 114 111 | (1 114 111) | - |
| Кредиты полученные | 294 291 | - | 15 907 032 | 16 201 323 |
| Прочие обязательства | 528 | - | - | 528 |
| Итого обязательств | 294 819 | 1 114 111 | 14 792 921 | 16 201 851 |
| Чистая позиция | 1 518 959 | - | (1 446 179) | 72 780 |

22 Оценка справедливой стоимости финансовых активов и обязательств

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

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

В следующей таблице представлен анализ балансовой и справедливой стоимости финансовых инструментов в разрезе уровней иерархии источников справедливой стоимости:

| активы/обязательства | уровень 1 | уровень 2 | уровень 3 | итого |
|--|-----------|-----------|-------------------|-------------------|
| Активы, справедливая стоимость которых раскрывается: | | | | |
| Денежные средства и их эквиваленты | - | - | 1 141 656 | 1 141 656 |
| Закладные | - | - | 12 629 550 | 12 629 550 |
| Прочие краткосрочные активы | | | 34 365 | 34 365 |
| Итого активы на 31.12.2016 | - | - | 13 805 571 | 13 805 571 |
| Обязательства, справедливая стоимость которых раскрывается: | | | | |
| Облигации выпущенные | 5 438 163 | - | - | 5 438 163 |
| Кредиты полученные | - | - | 8 282 512 | 8 282 512 |
| Прочие обязательства | - | - | 315 | 315 |
| Итого обязательства на 31.12.2016 | 5 438 163 | - | - | 13 720 990 |
| Активы, справедливая стоимость которых раскрывается: | | | | |
| Денежные средства и их эквиваленты | - | - | 815 388 | 815 388 |
| Закладные | - | - | 15 445 061 | 15 445 061 |
| Прочие краткосрочные активы | | | 14 182 | 14 182 |
| Итого активы на 31.12.2015 | - | - | 16 274 631 | 16 274 631 |
| Обязательства, справедливая стоимость которых раскрывается: | | | | |
| Кредиты банков | - | - | 16 201 323 | 16 201 323 |
| Прочие обязательства | - | - | 528 | 528 |
| Итого обязательства на 31.12.2015 | - | - | 16 201 851 | 16 201 851 |

22 Оценка справедливой стоимости финансовых активов и обязательств

Ниже приводится сравнение балансовой стоимости и справедливой стоимости в разрезе классов финансовых инструментов Компании, которые не отражаются по справедливой стоимости в отчете о финансовом положении. В таблице не приводятся значения справедливой стоимости нефинансовых активов и нефинансовых обязательств.

| 31 декабря 2016 года | балансовая стоимость | справедливая стоимость | непризнанный доход/(расход) |
|------------------------------------|---------------------------------|-----------------------------------|--|
| Финансовые активы: | | | |
| Денежные средства и их эквиваленты | 1 141 656 | 1 141 656 | - |
| Закладные | 12 629 550 | 12 629 550 | - |
| Прочие краткосрочные активы | 34 365 | 34 365 | - |
| Итого активы на 31.12.2016 | 13 805 571 | 13 805 571 | - |
| Финансовые обязательства: | | | |
| Облигации выпущенные | 5 438 163 | | |
| Кредиты банков | 8 282 512 | 8 282 512 | - |
| Прочие обязательства | 315 | 315 | - |
| Итого обязательства на 31.12.2016 | | | - |
| 31 декабря 2015 года | | | |
| | балансовая стоимость | справедливая стоимость | непризнанный доход/(расход) |
| Финансовые активы: | | | |
| Денежные средства и их эквиваленты | 815 388 | 815 388 | - |
| Закладные | 15 445 061 | 15 445 061 | - |
| Прочие краткосрочные активы | 14 182 | 14 182 | - |
| Итого активы на 31.12.2015 | 16 274 631 | 16 274 631 | - |
| Финансовые обязательства: | | | |
| Кредиты банков | 16 201 323 | 16 201 323 | - |
| Прочие обязательства | 528 | 528 | - |
| Итого обязательства на 31.12.2015 | 16 201 851 | 16 201 851 | - |

Финансовые инструменты, отраженные по справедливой стоимости

Ниже приводится описание методов определения справедливой стоимости финансовых инструментов, которые отражаются по справедливой стоимости, при помощи методик оценки. Они включают в себя оценку Компанией допущений, которые могли бы использоваться участником рынка при определении стоимости инструментов.

Закладные, дебиторская задолженность

По мнению руководства Компании, справедливая стоимость закладных незначительно отличается от их балансовой стоимости. Это объясняется существующей практикой пересмотра процентных ставок с целью отражения текущих рыночных условий, в результате чего проценты по большинству остатков начисляются по ставкам, приблизительно равным рыночным процентным ставкам.

22 Оценка справедливой стоимости финансовых активов и обязательств

Облигации

В случае наличия котировок на бирже финансовых инструментов справедливая стоимость основана на объявленных рыночных ценах. Так по облигациям «А» имеются котировки на бирже. В случае некотируемых финансовых инструментов используются котировки иных инструментов со схожими

условиями размещения либо используется модель дисконтированных денежных потоков по текущей процентной ставке с учетом оставшегося периода времени до погашения для долговых инструментов с аналогичными условиями и кредитным риском. При использовании методов дисконтирования потоков денежных средств оценка будущих потоков денежных средств базируется на оценке руководства, а в качестве ставки дисконтирования используется рыночная ставка по аналогичным инструментам по состоянию на отчетную дату. Справедливая стоимость облигаций класса «Б» рассчитывается, исходя из биржевых котировок облигаций класса «А».

23 Условные обязательства

Контрактные обязательства, выданные гарантии, поручительства

В обеспечение выплат по выпущенным Компанией облигациям сформировано ипотечное покрытие, которое состоит из обеспеченных ипотекой требований, удостоверенных закладными, а также из резерва денежных средств на общую сумму 12 852 293 тыс. рублей по состоянию на 31.12.2016 г. Размер ипотечного покрытия облигаций по состоянию на 31 декабря 2015 г. составлял 15 697 059 тыс. рублей.

На 31 декабря 2016 года Компания не имеет обязательств по договорам поручительства.

Налогообложение

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

Компании могут противоречить интерпретациям соответствующих региональных и федеральных властей.

По состоянию на 31 декабря 2016 года руководство Компании полагает, что его интерпретация существующего законодательства является соответствующей и трактовка Компанией налогового, валютного и таможенного законодательства будет поддержана.

Страхование

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

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

Судебные разбирательства

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

24 События, произошедшие после отчетной даты

В течение периода с 01 января 2017 года по ____ апреля 2017 года дивиденды по результатам финансового года, закончившегося 31 декабря 2016 года не начислялись и не выплачивались.

02 марта 2017 года Компанией были осуществлены выплаты по следующим классам облигаций:

Класс «А» купонный доход – 122 279 тыс.руб.

.

Иных существенных событий, без знания о которых для пользователей финансовой отчетности была бы невозможна достоверная оценка финансового состояния, движения денежных средств или результатов деятельности Компании, в период между отчетной датой и датой подписания финансовой отчетности за отчетный год не произошло.

Приложение 2. Аудиторское заключение к годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности эмитента

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

о годовой бухгалтерской
(финансовой) отчетности
Акционерного общества
«Ипотечный агент ВТБ - БМ 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 АО «ИА ВТБ - БМ 2»,
генеральному директору Управляющей компании ООО «Тревеч - Управление»,
иным пользователям

Аудируемое лицо:

| | |
|---|---|
| Полное наименование: | Акционерное общество «Ипотечный агент ВТБ - БМ 2» |
| Сокращенное наименование: | АО «ИА ВТБ - БМ 2» |
| Наименование на иностранном языке: | Joint Stock Company «Mortgage agent VTB - BM 2» (JSC «MA VTB - BM 2») |
| Место нахождения: | 119435, Российская Федерация, г. Москва, Большой Саввинский переулок, дом 10, строение 2А |
| Государственный регистрационный номер (ОГРН): | 1137746839207 |

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

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Акционерного общества «Ипотечный агент ВТБ - БМ 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 Акционерного общества «Ипотечный агент ВТБ - БМ 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.

10.03.2017



119435 РФ, г. Москва,
Б. Саввинский переулок, д. 10,
стр. 2А
тел: +7 (499) 286–20–31
факс: 7 (499) 286–20–36

РЕШЕНИЕ № 07/02/2016/МА ВТВ-ВМ 2
Об утверждении учетной политики Общества

г. Москва

30 декабря 2016 года

Общество с ограниченной ответственностью «Тревеч - Управление», осуществляющее функции единоличного исполнительного органа Акционерного общества «Ипотечный агент ВТБ-ВМ 2» в лице Генерального директора Т.В. Качалиной, действующего на основании Устава, приняло следующее решение:

1. Утвердить учетную политику Акционерного общества «Ипотечный агент ВТБ-ВМ 2» (далее – Общество) для целей бухгалтерского и налогового учета (Приложение 1).
2. Утвердить рабочий план счетов бухгалтерского учета, содержащий синтетические и аналитические счета, необходимые для ведения бухгалтерского учета в Обществе в соответствии с требованиями своевременности и полноты учета и отчетности; формы первичных учетных документов, регистров бухгалтерского учета, а также документов для внутренней бухгалтерской отчетности; порядок проведения инвентаризации активов и обязательств организации; способы оценки активов и обязательств.
3. Утвердить график документооборота в Обществе.
4. Учетная политика вступает в действие с 01.01.2017 г.
5. Контроль за выполнением настоящего приказа возложить на Генерального директора Общества с ограниченной ответственностью «Тревеч-Учет», осуществляющего ведение бухгалтерского учета Общества.

Генеральный директор Общества с ограниченной ответственностью "Тревеч - Управление", осуществляющего функции единоличного исполнительного органа Акционерного общества "Ипотечный агент ВТБ-ВМ 2" на основании Договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа № 6/н от "29" октября 2014 года

Т. В. Качалина

УЧЕТНАЯ ПОЛИТИКА ОРГАНИЗАЦИИ ДЛЯ ЦЕЛЕЙ БУХГАЛТЕРСКОГО И НАЛОГОВОГО УЧЕТА

Содержание:

| | |
|--|--------------------|
| I. НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ | 164 |
| II. АО "ИПОТЕЧНЫЙ АГЕНТ ВТБ-БМ 2" КАК ЮРИДИЧЕСКОЕ ЛИЦО И ЕГО ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ | 165 |
| III. ОРГАНИЗАЦИЯ БУХГАЛТЕРСКОГО УЧЕТА и внутреннего контроля | 165 |
| IV. АКТИВЫ И ПАССИВЫ ИПОТЕЧНОГО АГЕНТА В ЦЕЛЯХ БУХГАЛТЕРСКОГО УЧЕТА | 166 |
| АКТИВЫ:..... | 171 |
| ПАССИВЫ:..... | 175 |
| V. ДОХОДЫ И РАСХОДЫ | 177 |
| VI. ОРГАНИЗАЦИЯ И ГРАФИК ДОКУМЕНТООБОРОТА..... | 180 |
| VII. СОЗДАВАЕМЫЕ РЕЗЕРВЫ | 1806 |
| VIII. НАЛОГОВАЯ ПОЛИТИКА | 184 |
| Налог на прибыль..... | 184 |
| Налог на добавленную стоимость | 185 |
| Налог на доходы, удерживаемый у источника выплаты..... | 20 |
| Приложение № 1 Рабочий план счетов | 22 |
| Приложение № 2 Отражение операций с залоговыми на балансовых счетах бухгалтерского учета | 188 |
| Приложение № 3 Формы регистров учета налогооблагаемых доходов и расходов..... | 193 |
| Приложение № 4 Формы бухгалтерской (финансовой) отчетности..... | 195 |
| ПРИЛОЖЕНИЕ № 5 ФОРМЫ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ ЗАКЛАДНЫХ..... | 37 |
| ПРИЛОЖЕНИЕ № 6 ФОРМЫ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ ОБЛИГАЦИЙ..... | 38 |
| Приложение № 6зб Формы инвентаризации забалансовых счетов | 39 |
| Приложение № 6кз Формы инвентаризации кредитов и займов | 39 |
| Приложение № 7,7р Формы инвентаризации денежных средств..... | 39 |
| Приложение № 8 Формы акта проверки на обесценение ценных бумаг..... | 40 |
| ПРИЛОЖЕНИЕ № 9 ФОРМЫ АКТА ВЫЯВЛЕНИЯ СОМНИТЕЛЬНОЙ ЗАДОЛЖЕННОСТИ..... | 41 |
| ПРИЛОЖЕНИЕ № 10 ПЕРЕЧЕНЬ СВЯЗАННЫХ СТОРОН..... | 42 |

I. НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ

Учетная политика для целей бухгалтерского и налогового учета разработана с учетом требований следующих нормативных документов:

- **Федеральный закон от 06.12.2011 N 402-ФЗ "О бухгалтерском учете";**
- **Положение по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденное Приказом Минфина России от 29.07.1998 N 34н (в ред. всех изменений и дополнений);**
- **Положение по бухгалтерскому учету "Учетная политика организации" ПБУ 1/2008, утвержденное Приказом Минфина России от 6 октября 2008 г. N 106н;**
- **Положение по бухгалтерскому учету «Бухгалтерская отчетность организации» ПБУ 4/99, утвержденное Приказом Минфина России от 6 июля 1999 г. № 43н (в ред. Приказа Минфина РФ от 18.09.2006 N 115н); дополнения к редакции**
- **Положение по бухгалтерскому учету «События после отчетной даты» ПБУ 7/98, утвержденное Приказом Минфина России от 25 ноября 1998 г. № 56н (в ред. Приказа Минфина РФ от 20.12.2007 N 143н);**
- **Положение по бухгалтерскому учету «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы» ПБУ 8/2010, утвержденное Приказом Минфина России от 13.12.2010 №167н**
- **Положение по бухгалтерскому учету "Доходы организации" ПБУ 9/99, утвержденное Приказом Минфина России от 06 мая 1999г №32н (в ред. всех изменений и дополнений);**
- **Положение по бухгалтерскому учету "Расходы организации" ПБУ 10/99, утвержденное Приказом Минфина России от 06.05.1999г №33н (в ред. всех изменений и дополнений);**
- **Положение по бухгалтерскому учету «Информация о связанных сторонах» ПБУ 11/2008, утвержденное Приказом Минфина России от 29 апреля 2008 г. № 48н;**
- **Положение по бухгалтерскому учету "Учет расходов по займам и кредитам" ПБУ 15/08, утвержденное Приказом Минфина России от 6 октября 2008 г. N 107н;**
- **Положение по бухгалтерскому учету "Учет финансовых вложений" ПБУ 19/02, утвержденный Приказом Минфина России от 10.12.2002 г №126н (в ред. Приказов Минфина РФ от 18.09.2006 N 116н, от 27.11.2006 N 156н); дополнения к редакции**
- **Приказ Минфина России от 02.07.2010 г №66н «О формах бухгалтерской отчетности организаций»;**
- **План счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций и Инструкция по его применению, утвержденные Приказом Минфина России от 31.10.2000г №94н;**
- **Методические указания по инвентаризации имущества и финансовых обязательств, утвержденные приказом МФ РФ от 13.06.1995 № 49;**
- **Налоговый кодекс РФ (в ред. всех изменений и дополнений);**

- **Федеральный Закон от 11.11.03г № 152-ФЗ "Об ипотечных ценных бумагах"** (в ред. всех изменений и дополнений) (далее Федеральный Закон "Об ипотечных ценных бумагах");
- **Федеральный Закон от 26 декабря 1995 года N 208-ФЗ «Об акционерных обществах»** (в ред. всех изменений и дополнений);

II. АО "ИПОТЕЧНЫЙ АГЕНТ ВТБ-БМ 2" КАК ЮРИДИЧЕСКОЕ ЛИЦО И ЕГО ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ

(в дальнейшем именуемое также как Общество или Ипотечный агент) зарегистрировано как акционерное общество и является ипотечным агентом на основании Федерального Закона "Об ипотечных ценных бумагах".

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

Высшим органом управления Общества является Общее собрание акционеров.

Единоличным исполнительным органом Ипотечного агента является ООО "Тревич - Управление".

В соответствии с Федеральным законом "Об ипотечных ценных бумагах" ведение бухгалтерского учета передано специализированной организации ООО "Тревич - Учет".

В соответствии с Уставом предметом деятельности АО «Ипотечный агент ВТБ-БМ 2» является приобретение требований по кредитам (займам), обеспеченных ипотекой и (или) залладных (далее по тексту совместно – «обеспеченные ипотекой требования»).

АО «ИА ВТБ-БМ 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,
- формирование необходимых средств для покрытия потенциальных рисков, связанных с приобретенным ипотечным портфелем.

В рамках уставной деятельности Ипотечный агент выполняет следующие виды хозяйственных операций:

- приобретение обеспеченных ипотекой требований у банка ВТБ 24 (ПАО);
- эмиссию облигаций с ипотечным покрытием;
- начисление процентов по обеспеченным ипотекой требованиям в конце каждого отчетного периода в соответствии с отчетами Сервисного агента;
- получение денежных средств по обеспеченным ипотекой требованиям в оплату основного долга, начисленных процентов и пени, включая досрочное погашение задолженности по обеспеченным ипотекой требованиям, страховые возмещения от страховых компаний, перечисления материнского капитала в счет погашения задолженности по обеспеченным ипотекой требованиям;
- 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 обеспеченным ипотекой требованиям 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;
- размещение временно свободных денежных средств (вследствие наличия временного лага между датой их получения и датой уплаты) на депозите в банке с целью формирования дополнительных средств для покрытия потенциальных рисков, связанных с приобретенным ипотечным портфелем;
- вступление в договорные отношения со специализированными организациями в связи с формированием и обслуживанием ипотечного покрытия, выпуском облигаций с ипотечным покрытием и их обслуживанием и другими операциями, связанными с осуществлением уставной деятельности;
- продажа оставшихся непогашенными ипотекой требований после погашения всех облигаций с ипотечным покрытием в полном объеме.

III. ОРГАНИЗАЦИЯ БУХГАЛТЕРСКОГО УЧЕТА И ВНУТРЕННЕГО КОНТРОЛЯ

A. ОРГАНИЗАЦИЯ БУХГАЛТЕРСКОГО УЧЕТА

Ведение бухгалтерского учета Ипотечного агента передано на договорных началах специализированной организации ООО "Тревич - Учет" (далее ООО "Тревич-Учет").

Обеспечение контроля и ответственность за полноту и своевременность отражения хозяйственных операций Ипотечного агента в бухгалтерском учете возлагается на ООО "Тревич-Учет".

Ответственность за организацию бухгалтерского учета, соблюдение законодательства при выполнении хозяйственных операций возлагается на генерального директора Управляющей компании ООО «Тревич - Управление» (далее ООО "Тревич-Управление").

Уполномоченными лицами, имеющими право подписывать расчетно-платежные документы, документы финансовой и налоговой отчетности Ипотечного агента, являются генеральный директор ООО "Тревич-Управление" и генеральный директор ООО "Тревич-Учет".

Для ведения бухгалтерского учета применяется компьютерная технология обработки учетной информации с использованием программы автоматизации бухгалтерского учета "1.С:Предприятие 8".

Бухгалтерский учет ведется на основе журнально-ордерной системы в электронном виде с применением форм регистров, предусмотренных программным обеспечением "1.С:Предприятие 8".

Аналитические и синтетические регистры бухгалтерского учета распечатываются ежеквартально.

Бухгалтерский учет осуществляется с применением рабочего плана счетов, разработанного на основе типового Плана счетов, утвержденного Приказом Минфина России от 31.10.2000 г. № 94н.

В случае необходимости более полного и детализированного отражения информации о хозяйственных операциях Ипотечного агента к основным синтетическим счетам рабочего плана счетов могут быть открыты дополнительные субсчета в разрезе требующейся детализации.

В случае введения новых аналитических счетов бухгалтерского учета, не поименованных в настоящей учетной политике, изменения в учетную политику не вносятся. Рабочий план счетов представлен в Приложении № 1.

В связи с тем, что уставная деятельность Ипотечного агента не связана с производственным процессом и оказанием услуг, а также осуществлением торговой деятельности, доходы по финансовым вложениям в рамках уставной деятельности признаются в учете Ипотечного агента прочими поступлениями с учетом требований п.4 ПБУ 9/99 "Доходы организации" и п.34 ПБУ 19/02 "Учет финансовых вложений".

Оценка имущества, обязательств и хозяйственных операций отражается в рублях и копейках.

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

Уровень существенности для ошибки в целях ПБУ 22/2010 признается суммой, отношение которой к общему итогу соответствующих статей бухгалтерской отчетности за отчетный год составляет не менее 5 процентов.

Уровень существенности для определения снижения учетной стоимости финансовых вложений относительно их расчетной стоимости составляет 5% и более.

Общество определяет детализацию показателей по статьям баланса и отчета о финансовых результатах, коды показателей указываются согласно приказу Минфина РФ №66н (приложение №4). Уровень существенности для детализации существенных

показателей определяется в процентах от итога по соответствующему разделу баланса или от величины, представленной по каждой из строк. Пояснения оформляются в табличной и текстовой формах.

В случае незначительности (менее 5 процентов) величины затрат на приобретение финансовых вложений по сравнению с суммой, уплачиваемой в соответствии с договором продавцу, такие затраты признаются прочими расходами организации в том отчетном периоде, в котором были приняты к бухгалтерскому учету ценные бумаги.

При возвращении денежных средств от поставщиков или авансов покупателям суммы возврата отражаются при составлении «Отчета о движении денежных средств» сторно в соответствии с строками указанной формы.

Инвентаризация активов и обязательств Ипотечного агента проводится в соответствии с требованиями статьи 11 Федерального Закона от 06.12.2011 №402-ФЗ. Обязанность по проведению инвентаризации и ответственность за отражение результатов инвентаризации в бухгалтерском учете в соответствии с требованиями законодательства возложены на ООО "Тревич-Учет".

Организация и проведение инвентаризации финансовых вложений в целях обеспечения достоверности бухгалтерского учета таких финансовых вложений проводится ежегодно по состоянию на 31 декабря отчетного финансового года.

Инвентаризация приобретенных обеспеченных ипотекой требований проводится путем сверки остатков сумм, числящихся на счетах бухгалтерского учета Ипотечного агента, с данными актов (отчетов) Сервисного агента (Приложение №5).

Инвентаризация облигаций (основного долга и процентов) проводится путем сверки остатка размещенных облигаций по данным бухгалтерского учета Общества с данными отчетов Расчетного агента (Приложение №6).

Инвентаризация расчетов по кредитам и займам заключается в проверке обоснованности сумм, числящихся на счетах бухгалтерского учета (Приложение №6кз).

Инвентаризация расчетов по забалансовым счетам заключается в проверке обоснованности сумм, числящихся на счетах бухгалтерского учета (Приложение №6зб).

Инвентаризация денежных средств, хранящихся на расчетных и других счетах банков производится регулярно на постоянно действующей основе посредством писем-подтверждений остатка денежных средств на счетах в кредитной организации. Результат сверки оформляется путем составления акта инвентаризации денежных средств (Приложение №7,7р).

Инвентаризация обязательств Ипотечного агента проводится ежегодно по состоянию на 31 декабря отчетного финансового года.

Сверка данных с налоговой инспекцией проводится не реже 1 раза в год на основе полученных справок:

- о состоянии расчетов по налогам, сборам, пеням, штрафам, процентам;

- об исполнении обязанности по уплате налогов, сборов, пеней, штрафов, процентов на основании данных налогового органа.

В. ОРГАНИЗАЦИЯ ВНУТРЕННЕГО КОНТРОЛЯ

Внутренний контроль совершаемых фактов хозяйственной жизни, ведения бухгалтерского учета и составления бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества осуществляется Управляющей организацией и Бухгалтерской организацией и заключается в следующих мероприятиях:

- арифметическая проверка правильности бухгалтерских записей;
- проведение сверок расчетов с контрагентами;
- проверка правильности осуществления документооборота и наличия разрешительных записей руководящего персонала;
- осуществление мер, направленных на физическое ограничение доступа несанкционированных лиц к активам предприятия, системе ведения документации и записей по бухгалтерским счетам.
- Проведение инвентаризаций активов и обязательств. Порядок и сроки проведения инвентризации активов и обязательств описан в разделе III настоящей Учетной политики.

Кроме того, в целях обеспечения наиболее эффективного внутреннего контроля совершаемых фактов хозяйственной жизни, к которым у Управляющей организации и Бухгалтерской организации отсутствует самостоятельный доступ, Управляющая организация от имени Общества заключает договоры с третьими лицами, которые осуществляют такой контроль в соответствующих областях согласно предметам соответствующих договоров. К таким лицам относятся:

Сервисный агент

Сервисный агент осуществляет внутренний контроль совершаемых фактов хозяйственной жизни Общества в части:

- Осуществления контроля за исполнением обязательств по обеспеченным ипотекой требованиям, принадлежащим Обществу и договорам страхования, заключенным в отношении ипотечных кредитов;
- Осуществления контроля за состоянием Предметов ипотеки;
- Взыскание просроченной задолженности по обеспеченным ипотекой требованиям, принадлежащим Обществу.

Расчетный агент

Расчетный агент осуществляет внутренний контроль совершаемых фактов хозяйственной жизни Общества в части:

- ведение операционных регистров денежных средств Общества;
- расчет размера процентного (купонного) дохода и сумм погашения (частичного погашения) по Облигациям;
- расчет распределения денежных средств Общества в соответствии с Порядком распределения поступлений;

- подготовка отчетов.

Специализированный депозитарий ипотечного покрытия

Специализированный депозитарий ипотечного покрытия осуществляет внутренний контроль совершаемых фактов хозяйственной жизни Общества в части:

- осуществления хранения и учет имущества, составляющего Ипотечное покрытие, обособленно от иного имущества Общества, имущества Специализированного депозитария и других его клиентов;
- составление и ведение реестра ипотечного покрытия;
- осуществление контроля в отношении имущества, составляющего Ипотечное покрытие, за соблюдением Обществом требований Федерального Закона «Об ипотечных ценных бумагах» от 11.11.2003г. №152-ФЗ и Федерального Закона «О рынке ценных бумаг» от 22.04.1996 №39-ФЗ, иных нормативных правовых актов Российской Федерации, условий эмиссии, установленных зарегистрированными Решениями о выпуске облигаций, а также условий Договоров уступки прав (требований);
- осуществление контроля за соблюдением Обществом требований по информированию владельцев Облигаций о наличии у них права досрочного погашения принадлежащих им облигаций, стоимости (цене) и порядке осуществления досрочного погашения;
- осуществление контроля за распоряжением Обществом имуществом, входящим в состав Ипотечного покрытия, и предоставление согласия на распоряжение таким имуществом (в том числе на перечисление денежных средств, входящих в состав Ипотечного покрытия, на новый счет Эмитента, предназначенный для учета денежных средств, входящих в состав Ипотечного покрытия) при условии, что в результате такого распоряжения не будут нарушены требования к размеру ипотечного покрытия и иные требования, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации;

Депозитарий облигаций

Депозитарий облигаций осуществляет внутренний контроль совершаемых фактов хозяйственной жизни Общества в части:

- Осуществления обязательного централизованного хранения и учета сертификатов облигаций путем открытия и ведения эмиссионного счета, предназначенного для учета ценных бумаг при их размещении и погашении
- Осуществления передачи выплат;
- Формирования списка владельцев.

Также, внутренний контроль ведения бухгалтерского учета и составления бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества осуществляется ревизором Общества в рамках компетенции и полномочий, определенных Положением о Ревизоре АО "Ипотечный агент ВТБ-БМ 2".

Ревизор осуществляет внутренний контроль ведения бухгалтерского учета и составления бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества в части:

- осуществления проверки (ревизии) финансово-хозяйственной деятельности и текущей документации Общества по итогам деятельности Общества за год. Проверки

могут осуществляться также во всякое время по решению общего собрания акционеров, по требованию акционера (акционеров), владеющего в совокупности не менее чем 10% голосующих акций Общества, а также по инициативе Ревизора Общества;

- осуществления проверки финансовой (бухгалтерской) документации Общества, сравнение указанных документов с данными первичного бухгалтерского учета;
- осуществления проверки законности заключенных договоров от имени Общества, совершаемых сделок, расчетов с контрагентами;
- проведения анализа соответствия ведения бухгалтерского учета существующим нормативно-правовым актам Российской Федерации;
- проверка соблюдения в финансово-хозяйственной деятельности Общества установленных нормативов, правил и пр.;
- проведения анализа финансового положения Общества, его платежеспособности, ликвидности активов, соотношения собственных и заемных средств, выявление резервов улучшения экономического состояния Общества и выработка рекомендаций для органов управления Общества;
- проведения проверки правильности составления бухгалтерской отчетности Общества, налоговых деклараций (расчетов) и иной отчетности для налоговой инспекции, статистических органов и органов государственного управления.
- осуществление проверки и визирование предоставленных Управляющей организацией или Бухгалтерской организацией актов об оказании услуг, в которых одной из сторон (принимающей/оказывающей услуги) является Общество;
- предварительное согласование счетов на оплату дополнительного вознаграждения Управляющей организации или Бухгалтерской организации;
- предварительное согласование счетов на оплату возмещаемых в соответствии с условиями договоров с Управляющей организацией и Бухгалтерской организацией расходов, произведенных ими в связи с исполнением своих обязанностей;

Кроме того, с целью формирования полного представления о финансовом положении организации, финансовых результатах ее деятельности и изменениях в ее финансовом положении в годовой бухгалтерской отчетности Общества в составе ежеквартального отчета, предоставляемого в ЦБР, раскрываются показатели и пояснения о потенциально существенных рисках хозяйственной деятельности, которым подвержено Общество, в том числе:

- отраслевые риски;
- страновые и региональные риски;
- финансовые риски;
- правовые риски;
- риски, связанные с деятельностью эмитента

IV. АКТИВЫ И ПАССИВЫ ИПОТЕЧНОГО АГЕНТА В ЦЕЛЯХ БУХГАЛТЕРСКОГО УЧЕТА

В результате осуществления уставной деятельности у Ипотечного агента формируются следующие Активы и Пассивы:

АКТИВЫ:

Долговые ценные бумаги.

Классификация

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)»), и наряду с приобретаемыми обеспеченными ипотекой требованиями по кредитам (займам), не удостоверенными закладными, включаются в состав финансовых вложений.

Финансовые вложения подразделяются в зависимости от срока обращения (погашения) на краткосрочные и долгосрочные. Активы и обязательства относятся к краткосрочным, если срок обращения (погашения) по ним не более 12 месяцев после отчетной даты или продолжительности операционного цикла, если он превышает 12 месяцев. Все остальные активы и обязательства относятся к долгосрочным.

В бухгалтерской отчетности производится расчет краткосрочных и долгосрочных финансовых вложений на основании документов Сервисного агента (письма о плановых погашениях, графики платежей и пр.)

Оценка

Финансовые вложения, принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью финансовых вложений, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат Ипотечного агента на их приобретение (за исключением НДС и других возмещаемых налогов).

В случае, если Ипотечный агент 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 Ипотечного агента.

Расчет оценки обеспеченных ипотекой требований по дисконтированной стоимости не производится.

Фактическими затратами на приобретение обеспеченных ипотекой требований признается сумма, уплаченная по договорам, на основании которых осуществлялось приобретение Обществом обеспеченных ипотекой требований, состоящая из суммы основного долга (ссудной задолженности) по обеспеченным ипотекой требованиям и начисленных невыплаченных процентов по таким обеспеченным ипотекой требованиям.

Разница между первоначальной и номинальной стоимостью закладных, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, не относится на финансовые результаты общества по мере причитающегося по ним процентного дохода. Под номинальной стоимостью закладной понимается стоимость равная сумме обеспеченного ипотекой основного обязательства по договору займа, возникшего в момент предоставления денежных средств заемщика.

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.

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

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

Одновременно, первоначальная стоимость обеспеченного ипотекой 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 обеспеченных ипотекой требований отражает экономическую суть проводимых операций. При получении аннуитетного платежа кредиторская задолженность не возникает, а уменьшается сумма требования по обеспеченному ипотекой требованию. Таким образом, полученные аннуитетные платежи в части, относящейся к погашению задолженности по обеспеченному ипотекой требованию, частично уменьшают сумму задолженности по нему. При этом отражаются доходы и расходы, возникающие в результате частичного выбытия финансовых вложений.

Признание дохода по процентам, причитающимся по обеспеченным ипотекой требованиям, производится ежемесячно.

Поступления денежных средств от сервисного агента на расчетные счета Общества в части обеспеченных ипотекой требований отражаются в бухгалтерском учете общей суммой (основной долг, проценты и пени) и учитываются в составе денежных потоков от инвестиционных операций. Для раскрытия информации по строкам отчета о движении денежных средств сервисный агент на ежемесячной основе предоставляет расшифровку поступлений с разделением на суммы, полученные в оплату по основному долгу, процентам и пени.

Поступления и возвраты денежных средств по обеспеченным ипотекой требованиям в отчете о движении денежных средств отражаются свернуто.

Бухгалтерские счета

Для учета финансовых вложений Планом счетов бухгалтерского учета предусмотрен счет **58** "Финансовые вложения" с открытием отдельных субсчетов по видам финансовых вложений (**58.2** "Долговые ценные бумаги").

Аналитический учет финансовых вложений Ипотечного агента будет организован в соответствии со структурой обеспеченных ипотекой требований.

Документы

Запись по счету 58 на сумму приобретенных обеспеченных ипотекой требований производится на основании Договора купли-продажи обеспеченных ипотекой требований, Акта приемки-передачи и других документов в соответствии с условиями Договора.

Отражение операций по движению закладных приведено в Приложении №2.

Обеспечения

Учет обеспечения, полученного при покупке обеспеченных ипотекой требований, осуществляется на забалансовом счете **008** "Обеспечения обязательств и платежей полученные". Запись по забалансовому счету 008 на сумму полученного обеспечения исполнения обязательств производится по стоимости, указанной в отчете оценщика (договор ипотеки) или (при наличии) по стоимости, согласованной сторонами договора о залоге (доп.обеспечение по договору залога).

Учет требований и иного имущества, составляющих ипотечное покрытие, осуществляется специализированным депозитарием путем ведения реестра ипотечного покрытия. Основанием отражения обеспечений является справка о размере ипотечного покрытия. Для обобщения информации о наличии и движении выданных гарантий в обеспечение выполнения обязательств и платежей используется счет 009 «Обеспечения обязательств и платежей выданные».

Сведения о требованиях и об ином имуществе, составляющих ипотечное покрытие, вносятся в реестр ипотечного покрытия с указанием в отношении каждого из них:

- суммы (размера) требования (в том числе основной суммы долга и размера процентов) или стоимости (денежной оценки) имущества;
- названия и достаточного для идентификации описания имущества, составляющего ипотечное покрытие, и (или) имущества, на которое установлена ипотека в обеспечение исполнения обязательства, требование по которому составляет ипотечное покрытие;
- рыночной стоимости (денежной оценки) имущества, на которое установлена ипотека;
- срока уплаты суммы требования или, если эта сумма подлежит уплате по частям, сроков (периодичности) соответствующих платежей и размера каждого из них либо условий, позволяющих определить эти сроки и размеры платежей (плана погашения долга);
- степени исполнения обязательства, требование по которому составляет ипотечное покрытие;
- иных сведений, установленных федеральным органом исполнительной власти по рынку ценных бумаг.

Денежные средства.

Классификация

Денежные средства на счетах в банках.

Оценка

Все поступления денежных средств от осуществления уставной деятельности в валюте Российской Федерации - рублях.

Бухгалтерские счета

Для учета денежных средств используется синтетический счет 51.

Аналитический учет организован по видам открытых счетов в банках.

Расходы будущих периодов

Классификация

Расходы будущих периодов, не отвечающие условиям признания актива, установленных в ПБУ 6/01, ПБУ 14/2007, ПБУ 5/01, предназначены для обобщения информации о расходах, произведенных в данном отчетном периоде, но относящихся к будущим отчетным периодам.

Оценка

Списание расходов будущих периодов производится равномерно в течение периода, к которому они относятся.

Бухгалтерские счета

Учтенные на счете 97 "Расходы будущих периодов" расходы списываются в дебет счета 91.02 «Прочие расходы».

ПАССИВЫ:

Уставный капитал

Классификация

Уставный капитал формируется из вкладов учредителей Ипотечного агента согласно [Уставу](#) Общества для осуществления уставной деятельности.

Оценка

Уставный капитал признается в денежной оценке согласно Уставу Общества.

Бухгалтерские счета

Для учета Уставного капитала предназначен синтетический счет 80 "Уставный капитал". Аналитический учет по счету 80 "Уставный капитал" организуется таким образом, чтобы обеспечивать формирование информации по учредителям организации, стадиям формирования капитала и видам акций.

Резервный капитал

Классификация

Резервный фонд создается в размере, предусмотренном уставом общества, но не менее 5 процентов от его уставного капитала.

Резервный фонд Общества формируется путем обязательных ежегодных отчислений до достижения им размера, установленного уставом общества. Размер ежегодных отчислений предусматривается уставом Общества, но не может быть менее 5 процентов от чистой прибыли до достижения размера, установленного уставом общества.

Резервный фонд Общества предназначен для покрытия его убытков, а также для погашения облигаций Общества и выкупа акций Общества в случае отсутствия иных средств.

Резервный фонд не может быть использован для иных целей

Бухгалтерские счета

Для отражения резервного капитала используется синтетический счет **82** "Резервный капитал".

Долгосрочные займы. Эмиссия выпусков облигаций с ипотечным покрытием

Классификация

Эмиссия выпусков 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 Ипотечного Агента.

Оценка

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

Бухгалтерские счета

Поскольку эмиссия облигаций осуществляется в целях привлечения заемного капитала, то операции, связанные с их движением отражаются в бухгалтерском учете в соответствии с ПБУ 15/08 "Учет расходов по займам и кредитам".

Для отражения в бухгалтерском учете кредиторской задолженности в виде выпущенных и проданных облигаций используется счет **67** "Расчеты по долгосрочным кредитам и займам". Счет **67** "Расчеты по долгосрочным кредитам и займам" предназначен для обобщения информации о состоянии долгосрочных (на срок более 12 месяцев) кредитов и займов, полученных организацией.

Ипотечный Агент производит начисление процентов по размещенным облигациям ежемесячно, уплату процентов – ежемесячно или ежеквартально в соответствии с условиями выпуска облигаций с ипотечным покрытием. Начисление купонного дохода производится в соответствии с проспектом эмиссии ценных бумаг.

Учет номинальной стоимости облигаций и процентов, начисленных по облигациям, ведется на открытых к счету **67** субсчетах:

67.03 - Долгосрочные займы по облигациям

67.04 - Проценты по облигациям

Аналитический учет долгосрочных кредитов и займов организуется таким образом, чтобы обеспечивать формирование информации по видам кредитов и займов, кредитным организациям и другим заимодавцам, предоставившим их, и отдельным кредитам и займам. Кредиты и займы, не оплаченные в срок, учитываются обособленно.

Дополнительные расходы по займам отражаются в бухгалтерском учете и отчетности в том учетном периоде, к которому они относятся.

Обязательства относятся к краткосрочным, если срок обращения (погашения) по ним не более 12 месяцев после отчетной даты. Все остальные обязательства представляются как долгосрочные. Перевод долгосрочной задолженности в краткосрочную не производится.

V. ДОХОДЫ И РАСХОДЫ

5.1 Перечень доходов и расходов Ипотечного агента в рамках его уставной деятельности.

В связи с тем, что уставная деятельность Ипотечного агента не связана с производственным процессом и оказанием услуг, а также осуществлением торговой деятельности, доходы по финансовым вложениям в рамках уставной деятельности признаются Ипотечным агентом прочими поступлениями с учетом требований п.4 ПБУ 9/99 "Доходы организации" и п.34 ПБУ 19/02 "Учет финансовых вложений".

Для обобщения информации о доходах и расходах в рамках уставной деятельности Ипотечного агента 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.

Записи по субсчету **91.01** "Прочие доходы" обобщают информацию о следующих доходах Ипотечного агента:

- доходы от выбытия (погашения) обеспеченных ипотекой требований;
- доходы от процентов по обеспеченным ипотекой требованиям, причитающихся к получению в течение срока их обращения;
- доходы от размещения денежных средств на банковском депозитном счете;
- доходы от кредиторской задолженности по непогашенным обеспеченным ипотекой требованиям с истекшим сроком исковой давности;
- доходы от реализации непогашенных обеспеченных ипотекой требований;
- доходы в виде пеней и штрафов за просрочку уплаты аннуитетных платежей;

- доходы в виде суммы превышения цены размещения облигаций над их номинальной стоимостью в случае размещения облигаций по цене выше их номинальной стоимости;
- прочие доходы.

Записи по субсчету **91.02** "Прочие расходы" обобщают информацию о следующих расходах Ипотечного агента:

- расходы по выбытию (погашению) обеспеченных ипотекой требований;
- расходы на услуги Сервисного агента;
- расходы на кастодиальное обслуживание;
- расходы на услуги Специализированного депозитария;
- расходы на услуги Андеррайтера;
- расходы на проценты (купонный доход) по выпущенным облигациям;
- расходы на оплату услуг кредитных организаций;
- расходы по управленческим услугам, оказываемым Управляющей компанией;
- расходы на бухгалтерское обслуживание, осуществляемое специализированной компанией;
- расходы на обязательный аудит;
- расходы на программное обеспечение Таксом для предоставления обязательной бухгалтерской и налоговой отчетности по электронным каналам связи;
- прочие расходы.

Финансовый результат деятельности Ипотечного агента формируется из следующих видов доходов и расходов:

| Виды доходов | Классификация и признание доходов в целях бухгалтерского учета |
|--|--|
| Процентный доход по обеспеченным ипотекой требованиям | Прочие доходы. Начисляются за каждый истекший период в соответствии с условиями договора. |
| Доходы от выбытия (погашения) обеспеченных ипотекой требований | Прочие доходы. Начисляются в момент погашения обеспеченных ипотекой требований. |
| Доходы от реализации непогашенных обеспеченных ипотекой требований | Прочие доходы. Начисляются на дату перехода права собственности. |
| Доходы в виде пеней и штрафов за просрочку уплаты аннуитетных платежей | Прочие доходы. Начисляются за каждый истекший период в соответствии с условиями договора. |
| Доходы в виде суммы превышения цены размещения облигаций над их номинальной стоимостью в случае размещения облигаций по цене выше их номинальной стоимости | Прочие доходы. Признаются равномерно в течение срока обращения облигаций. |
| Доходы от полученных процентов по остаткам на счетах в банках | Прочие доходы. Начисляются за каждый истекший период в соответствии с условиями договора. |
| Виды расходов | Классификация и признание расходов в |

| | целях бухгалтерского учета |
|--|--|
| Расходы по выбытию (погашению) обеспеченных ипотекой требований | Прочие расходы. Признаются в момент погашения обеспеченных ипотекой требований. |
| Расходы по начисленным процентам (купоном) по ипотечным облигациям | Прочие расходы. Начисляются за каждый истекший период в соответствии с условиями облигационного договора. |
| Расходы от реализации непогашенных обеспеченных ипотекой требований | Прочие расходы. Признаются на дату перехода права собственности. |
| Прямые расходы по услугам, связанным с приобретением обеспеченных ипотекой требований. | Если стоимость таких услуг превышает 10% от покупной стоимости обеспеченных ипотекой требований, они включаются в первоначальную стоимость обеспеченных ипотекой требований. Если эта стоимость менее 10%, такие затраты признаются в составе расходов по обычным видам деятельности того отчетного периода, к которому они относятся. |
| Прямые расходы по услугам, связанным с выпуском облигаций с ипотечным покрытием | Прочие расходы. Признаются в составе прочих расходов того отчетного периода, к которому они относятся. |
| Косвенные расходы по прочим услугам, связанным с уставной деятельностью. | Прочие расходы. Признаются в составе прочих расходов того отчетного периода, к которому они относятся. |
| Комиссии банка | Прочие расходы. Признаются в составе расходов того отчетного периода, к которому они относятся. |

6.2 Перечень прочих поступлений и выбытий, не участвующих в формировании финансового результата Ипотечного агента в рамках его уставной деятельности.

| Виды поступлений | Классификация поступлений в целях бухгалтерского учета |
|--|--|
| Поступления от частичного планового и досрочного погашения задолженности по обеспеченным ипотекой требованиям до момента реализации | Рассматриваются как предоплата (аванс) в счет погашения (реализации) обеспеченных ипотекой требований. |
| Доходы от получения страхового возмещения при наступлении страхового случая по договору страхования предмета залога по обеспеченным ипотекой требованиям | Рассматриваются как исполнение требований по обеспеченным ипотекой требованиям. |

| | |
|--|--|
| Поступления денежных средств от размещения облигаций в сумме, не превышающей номинальную стоимость облигаций | Отражаются как кредиторская задолженность по займам |
| Виды выбытий | Классификация выбытий в целях бухгалтерского учета |
| Расходы в виде частичного досрочного или полного погашения основной суммы долга по облигациям | Рассматривается как погашение обязательства по <u>ипотечным облигациям</u> |

VI. ОРГАНИЗАЦИЯ И ГРАФИК ДОКУМЕНТООБОРОТА

Хозяйственные операции в бухгалтерском учете оформляются типовыми первичными документами, утвержденными законодательно, а также нетиповыми формами, являющимися обязательными к применению в соответствии с договорами, заключенными с третьими лицами, в рамках осуществления уставной деятельности Ипотечного агента (приложения к договорам).

Организация документооборота входящей и исходящей документации (первичных документов и отчетов, предусмотренных договорами, заключенными с третьими лицами, в рамках уставной деятельности Ипотечного агента) осуществляется следующим образом:

| Вид / наименование входящего (исходящего) документа / отчета | Дата / срок предоставления документа / отчета | Дата / период для обработки документов / отчетов бухгалтерией | Содержание хозяйственной операции |
|--|--|---|---|
| Акт приема-передачи, Реестр закладных | Согласно условий Дог. Купли-Продажи | Дата подписания Акта приема-передачи | Приобретение обеспеченных ипотекой требований |
| Выписка банка о поступивших денежных средствах | В день перечисления Ипотечному агенту аккумулированных средств, поступивших от заемщиков | По мере поступления отчетов сервисного агента | Получение денежных средств по обеспеченным ипотекой требованиям |
| Отчет о фактически сделанных заемщиками платежах (ежемесячный) | Не позднее 23 (двадцать третьего) числа каждого календарного месяца | По мере поступления отчетов | Для аналитического учета (основной долг + проценты+пени/штрафы) |

| | | | |
|--|--|--|--|
| Отчет о непоступивших от Заемщиков платежах по состоянию на 1 (первое) число текущего месяца | Не позднее 23 (двадцать третьего) числа месяца, следующего за отчетным | Ежемесячно | Для аналитического учета просроченной и текущей задолженности |
| Отчет о просроченных платежах по состоянию на 1 (первое) число текущего месяца | Не позднее 23 (двадцать третьего) числа месяца, следующего за отчетным | Ежемесячно | Для аналитического учета просроченной и текущей задолженности |
| Выписка банка о поступивших денежных средствах | Не позднее рабочего дня, следующего за днем получения денежных средств от Заемщика | Дата выписки банка о получении денежных средств | Получение денежных средств в качестве досрочного частичного или полного погашения долга по закладной. |
| Информация о полном досрочном погашении закладных | Не позднее 3 рабочих дней следующих после получения денежных средств. | Дата выписки банка о получении денежных средств | Для учета выбытия закладных и их обеспечения |
| Выписка банка о поступивших денежных средствах | Согласно Дог. купли-продажи ценных бумаг с Андеррайтером | Согласно Дог. купли-продажи ценных бумаг с Андеррайтером | Получение денежных средств при размещении облигаций (выпусков облигаций) |
| Отчет калькуляционного агента | Согласно Дог. об оказании услуг расчетного агента | Ежемесячно | Для начисления купонного дохода (процентов) по облигациям |
| Выписка банка о списанных денежных средствах (платежное поручение) | Дата выписки банка | Дата выписки банка | Перечисление денежных средств платежному агенту для выплат купонного дохода и досрочного погашения облигаций |

Входящие документы по операциям, связанным с услугами третьих лиц, принимаются к учету и обрабатываются в соответствии с договорами, заключенными с третьими лицами, в рамках осуществления уставной деятельности Ипотечного Агента (приложения к договорам).

VII. СОЗДАВАЕМЫЕ РЕЗЕРВЫ

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

А. 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.

В. Резерв под обесценение финансовых вложений

Законодательство по бухгалтерскому учету предусматривает обязанность создавать оценочные резервы под обесценение финансовых вложений, по которым не определяется их текущая рыночная стоимость, включая вклады в уставные капиталы других организаций.

Резерв под обесценение финансовых вложений формируется в соответствии с порядком, установленном в п. 37, 38 ПБУ 19/02,.

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

1. УСЛОВИЯ, ХАРАКТЕРИЗУЮЩИЕ УСТОЙЧИВОЕ СУЩЕСТВЕННОЕ СНИЖЕНИЕ СТОИМОСТИ ФИНАНСОВЫХ ВЛОЖЕНИЙ

Резерв формируется при наличии условий, характеризующих устойчивое существенное снижение стоимости финансовых вложений. Устойчивое снижение стоимости финансовых вложений характеризуется одновременным наличием следующих условий:

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

Наличие условий, характеризующих устойчивое существенное снижение стоимости финансовых вложений, Общество определяет один раз в год по состоянию на 31 декабря отчетного года.

2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РАСЧЕТНОЙ СТОИМОСТИ ФИНАНСОВЫХ ВЛОЖЕНИЙ

Расчетная стоимость финансовых вложений определяется залоговой стоимостью обеспеченного ипотекой требования. Залоговая стоимость рассчитывается оценщиком на момент выдачи ипотечного кредита и может пересматриваться в течение срока кредитования.

3. ПРОВЕРКА НАЛИЧИЯ УСЛОВИЙ ХАРАКТЕРИЗУЮЩИХ УСТОЙЧИВОЕ СУЩЕСТВЕННОЕ СНИЖЕНИЕ СТОИМОСТИ ФИНАНСОВЫХ ВЛОЖЕНИЙ

Проверка наличия условий, характеризующих устойчивое существенное снижение стоимости финансовых вложений, проводится следующим образом:

- а. По состоянию на 31 декабря отчетного года Общество проводит инвентаризацию финансовых вложений.
- б. По состоянию на 31 декабря отчетного года Общество проводит инвентаризацию полученных обеспечений по финансовым вложениям.

с. Из общей суммы финансовых вложений выделяется доля, приходящаяся на дефолтные кредиты, по которым существует просроченная задолженность более 90 дней. Задолженность по дефолтным кредитам сопоставляется с обеспечением по такому кредиту.

d. Информация о проверке отражается в акте и в пояснительной записке к годовой отчетности.

4. СОЗДАНИЕ РЕЗЕРВОВ ПОД ОБЕСЦЕНЕНИЕ ФИНАНСОВЫХ ВЛОЖЕНИЙ

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

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 обеспеченное ипотекой требование 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 обеспеченных ипотекой требований, т.к. они по-прежнему обеспечены предметом залога и получение убытков от реализации предмета залога в случае существенных просрочек платежей крайне маловероятно.

При наличии устойчивого снижения стоимости финансовых вложений, резерв создается исходя из конкретного обеспеченного ипотекой требования. Сумма резерва определяется по итогам проверки наличия условий устойчивого снижения стоимости финансовых вложений, как разница между учетной стоимостью и расчетной стоимостью таких финансовых вложений.

Проверка оформляется актом проверки на обесценение ценных бумаг (Приложение №8).

С. *Резерв по сомнительным долгам*

На основании п. 70 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в РФ (в ред. Приказа Минфина РФ от 24.12.2010 N 186н) организация создает резервы по сомнительным долгам, в случае признания дебиторской задолженности сомнительной с отнесением сумм резервов на финансовые результаты организации.

Резерв по сомнительным долгам в бухучете является оценочным значением. Его создание, увеличение или уменьшение в обязательном порядке должны отражаться в бухучете в составе расходов или доходов.

Обществом разработана Методика создания и использования резерва по сомнительным долгам:

1. КРИТЕРИИ ПРИЗНАНИЯ ЗАДОЛЖЕННОСТИ СОМНИТЕЛЬНОЙ

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.

2. ФОРМИРОВАНИЕ РЕЗЕРВА ПО СОМНИТЕЛЬНЫМ ДОЛГАМ

Резерв по сомнительным долгам формируется следующим образом:

- а. Определяется задолженность контрагентов, которая не была погашена в сроки, определенные договорами, и не обеспечена необходимыми гарантиями (сомнительные долги);
- б. Отдельно по каждому сомнительному долгу определяется сумма, на которую необходимо создать резерв, в зависимости от финансового состояния должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично;
- с. По состоянию на 31 декабря отчетного года Общество проводит инвентаризацию дебиторской задолженности. Информация по формированию резерва отражается в акте и в пояснительной записке к годовой отчетности.

3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СУММЫ РЕЗЕРВА

Сумма резерва по сомнительным долгам определяется по результатам проведенной на последнее число отчетного (налогового) периода инвентаризации дебиторской задолженности и исчисляется следующим образом:

- а. По сомнительной задолженности со сроком возникновения свыше 90 календарных дней в сумму создаваемого резерва включается полная сумма выявленной на основании инвентаризации задолженности;
- б. По сомнительной задолженности со сроком возникновения от 45 до 90 календарных дней (включительно) в сумму резерва включается 50 процентов задолженности;
- с. Сомнительная задолженность со сроком возникновения до 45 дней не увеличивает сумму создаваемого резерва.

По результатам выявления такой задолженности составляется акт выявления сомнительной задолженности (Приложение №9).

VIII. НАЛОГОВАЯ ПОЛИТИКА

Налог на прибыль

Налоговый учет и налогообложение Ипотечного агента для целей исчисления налога на прибыль базируется на требованиях и положениях главы 25 Налогового кодекса РФ.

Отчетным периодом признается квартал, как для вновь созданной организации. В случае превышения ограничений, содержащихся в п.5 ст.287 Налогового кодекса РФ, начиная с месяца, следующего за месяцем, в котором такое превышение имеет место, авансовые платежи по налогу на прибыль исходя из фактически полученной прибыли будут учитываться на ежемесячной основе.

В соответствии с Налоговым кодексом РФ (статья 251 пункт 1 подпункт 29) доходы в виде имущества, включая денежные средства и (или) имущественных прав, которые получены Ипотечным агентом в связи с осуществлением его уставной деятельности, не облагаются налогом на прибыль.

Расходы, связанные с получением доходов от уставной деятельности, не уменьшают налогооблагаемую базу по налогу на прибыль.

В случае появления в процессе деятельности Ипотечного агента прочих доходов, подлежащих налогообложению налогом на прибыль, учет таких доходов ведется отдельно от доходов от уставной деятельности для обеспечения полноты и достоверности формирования налоговой базы для исчисления налога на прибыль.

Налогооблагаемые доходы признаются Ипотечным агентом по методу начисления в соответствии с порядком признания доходов, установленным 25 главой Налогового кодекса РФ.

Расходы, возникающие при получении доходов, подлежащих налогообложению налогом на прибыль, могут уменьшать налоговую базу в целях исчисления налога на прибыль при соблюдении требований и ограничений, установленных 25 главой Налогового кодекса РФ.

При формировании у Ипотечного агента налогооблагаемой прибыли для расчета налога на прибыль применяются соответствующие ставки налога, установленные Налоговым кодексом РФ (статья 284).

Ипотечный агент не ведет отдельный налоговый регистр для учета доходов получаемых и расходов, понесенных Ипотечным агентом. Для целей налогового учета Ипотечный агент использует данные бухгалтерского учета.

В случае возникновения налогооблагаемых доходов и расходов и при необходимости признания для налоговых целей доходов и расходов, не учтенных в регистрах бухгалтерского учета, Ипотечный агент составляет отдельный налоговый регистр (*Приложение № 3*).

Величина текущего налога на прибыль определяется на основе данных, сформированных в бухгалтерском учете в соответствии с пунктами 20 и 21 ПБУ 18/02. При этом величина текущего налога на прибыль должна соответствовать сумме исчисленного налога на прибыль, отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль.

Налог на добавленную стоимость

Порядок учета налога на добавленную стоимость базируется на требованиях и положениях главы 21 Налогового кодекса РФ.

Порядок учета входящего НДС:

- Суммы НДС, предъявленные поставщиками (подрядчиками) при приобретении товаров, работ, услуг и имущественных прав, используемых в деятельности

Ипотечного агента, не облагаемой НДС, вычету не подлежат и включаются в стоимость соответствующих приобретаемых товаров, работ, услуг и имущественных прав.

- Суммы НДС, предъявленные поставщиками (подрядчиками) при приобретении товаров, работ, услуг и имущественных прав, используемых в деятельности Ипотечного агента, облагаемой НДС, подлежат вычету в полном объеме.
- Суммы НДС, предъявленные поставщиками (подрядчиками) при приобретении товаров, работ, услуг и имущественных прав, используемых как в деятельности, облагаемой НДС, так и в деятельности, НДС не облагаемой, учитываются Ипотечным агентом в стоимости товаров, работ, услуг, имущественных прав или принимаются к вычету в пропорции, определяемой исходя из стоимости отгруженных товаров (работ, услуг), имущественных прав, операции по реализации которых подлежат налогообложению, в общей стоимости отгруженных товаров (работ, услуг), имущественных прав, отгруженных за налоговый период.

Налог на доходы, удерживаемый у источника выплаты.

При осуществлении основной деятельности у Ипотечного агента может возникать обязательство по уплате налога на купонный доход, удерживаемого у источника выплаты.

Собственниками облигаций, выпущенных Ипотечным агентом, в отношении которых Ипотечный Агент может выступать налоговым агентом по уплате налога на доходы, могут быть следующие категории приобретателей:

1. Иностранные организации;
2. физические лица, являющиеся резидентами РФ;
3. физические лица, не являющиеся резидентами РФ.

1) В соответствии с Налоговым кодексом РФ (статья 309 п.1 пп. 3) доходы иностранной организации, которые не связаны с ее предпринимательской деятельностью в Российской Федерации, относятся к доходам иностранной организации от источников в Российской Федерации и подлежат обложению налогом, удерживаемым у источника выплаты доходов.

Проценты по облигациям с ипотечным покрытием, выплачиваемые в качестве купонного дохода, определяемого в соответствии с вышеуказанной статьей, подлежат обложению по ставке согласно статьи 284 п.4 пп.1 (гл.25 НК РФ) и удерживаются согласно статьи 309 (гл.25 НК РФ).

3) Порядок учета налога на доходы физических лиц базируется на требованиях и положениях главы 23 Налогового кодекса РФ.

В соответствии со статьей 226 п.1 Налогового кодекса РФ российские организации, от которых или в результате отношений с которыми физическое лицо получило доходы, обязаны исчислить, удержать у налогоплательщика и уплатить сумму налога на доходы физических лиц.

Проценты по облигациям с ипотечным покрытием, выплачиваемые в качестве дохода физическим лицам, подлежат обложению по ставке согласно статьи 224 п.5.

4) В случае приобретения облигаций с ипотечным покрытием нерезидентами РФ организация выполняет функции налогового агента по уплате налога на доходы по процентам, выплаченным по облигациям, по ставке 30%.

Приложение № 1 Рабочий план счетов

| Код | Наименование | Вал | Кол | Заб | Акт | Субконто 1 | Субконто | Субконто 3 |
|---------|---|-----|-----|-----|-----|------------------|--------------------------|------------|
| 19 | Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям | | | | А | | | |
| 19.03 | Налог на добавленную стоимость по приобретенным МПЗ | | | | А | Контрагенты | Счета-фактуры полученные | |
| 19.04 | Налог на добавленную стоимость по приобретенным услугам | | | | А | Контрагенты | Счета-фактуры полученные | |
| 41 | Товары | | | | А | Номенклатура | | |
| 51 | Расчетные счета | | | | А | Банковские счета | Движение ден. средств | |
| 57 | Переводы в пути | | | | А | | | |
| 57.01 | Переводы в пути (в рублях) | | | | А | | | |
| 57.02 | Приобретение иностранной валюты | | | | А | | | |
| 57.21 | Переводы в пути в валюте | | | | А | | | |
| 57.22 | Реализация иностранной валюты | | | | А | | | |
| 58 | Финансовые вложения | | | | А | Контрагенты | | |
| 58.02 | Долговые ценные бумаги | | | | А | Контрагенты | Договоры | |
| 58.02.1 | Долговые ценные бумаги (Расчеты по основному долгу) | | | | А | Контрагенты | Договоры | |
| 58.02.2 | Долговые ценные бумаги (Расчеты по процентам) | | | | А | Контрагенты | Договоры | |
| 60 | Расчеты с поставщиками и подрядчиками | | | | АП | Контрагенты | Договоры | |
| 60.01 | Расчеты с поставщиками и подрядчиками (в рублях) | | | | П | Контрагенты | Договоры | |
| 60.02 | Расчеты по авансам выданным (в рублях) | | | | А | Контрагенты | Договоры | |
| 60.21 | Расчеты с поставщиками в валюте | + | | | П | Контрагенты | Договоры | |
| 60.22 | Расчеты по авансам выданным в валюте | + | | | А | Контрагенты | Договоры | |
| 60.31 | Расчеты с поставщиками и подрядчиками (в условных единицах) | + | | | П | Контрагенты | Договоры | |
| 60.32 | Расчеты по авансам выданным (в условных единицах) | + | | | А | Контрагенты | Договоры | |
| 66 | Расчеты по краткосрочным кредитам и займам | | | | П | Контрагенты | Договоры | |
| 66.01 | Краткосрочные кредиты (в рублях) | | | | П | Контрагенты | Договоры | |
| 66.02 | Проценты по краткосрочным кредитам (в рублях) | | | | П | Контрагенты | Договоры | |
| 66.03 | Краткосрочные займы (в рублях) | | | | П | Контрагенты | Договоры | |
| 66.04 | Проценты по краткосрочным займам (в рублях) | | | | П | Контрагенты | Договоры | |
| 66.21 | Краткосрочные кредиты (в валюте) | | | | П | Контрагенты | Договоры | |

| | | | | | | | | |
|---------|---|---|--|--|----|---------------------|----------|--|
| 66.22 | Проценты по краткосрочным кредитам (в валюте) | | | | П | Контрагенты | Договоры | |
| 66.23 | Краткосрочные займы (в валюте) | | | | П | Контрагенты | Договоры | |
| 66.24 | Проценты по краткосрочным займам (в валюте) | | | | П | Контрагенты | Договоры | |
| 67 | Расчеты по долгосрочным кредитам и займам | | | | П | Контрагенты | Договоры | |
| 67.01 | Долгосрочные кредиты | | | | П | Контрагенты | Договоры | |
| 67.02 | Проценты по долгосрочным кредитам | | | | П | Контрагенты | Договоры | |
| 67.03 | Долгосрочные займы | | | | П | Контрагенты | Договоры | |
| 67.04 | Проценты по долгосрочным займам | | | | П | Контрагенты | Договоры | |
| 67.21 | Долгосрочные кредиты (в валюте) | + | | | П | Контрагенты | Договоры | |
| 67.22 | Проценты по долгосрочным кредитам (в валюте) | + | | | П | Контрагенты | Договоры | |
| 67.23 | Долгосрочные займы (в валюте) | + | | | П | Контрагенты | Договоры | |
| 67.24 | Проценты по долгосрочным займам (в валюте) | + | | | П | Контрагенты | Договоры | |
| 68 | Расчеты по налогам и сборам | | | | АП | | | |
| 68.01 | Налог на доходы физических лиц | | | | АП | Виды плат. в бюджет | | |
| 68.02 | Налог на добавленную стоимость | | | | АП | Виды плат. в бюджет | | |
| 68.04 | Налог на прибыль | | | | АП | | | |
| 68.04.1 | Расчеты с бюджетом | | | | АП | Виды плат. в бюджет | Бюджеты | |
| 68.04.2 | Расчет налога на прибыль | | | | АП | | | |
| 68.10 | Прочие налоги и сборы | | | | АП | Виды плат. в бюджет | | |
| 75 | Расчеты с учредителями | | | | АП | | | |
| 75.01 | Расчеты по вкладам в уставный капитал | | | | А | Контрагенты | | |
| 75.02 | Расчеты по выплате доходов | | | | П | Контрагенты | | |
| 76 | Расчеты с разными дебиторами и кредиторами | | | | АП | | | |
| 76.01 | Расчеты по имущественному страхованию | | | | АП | Контрагенты | Договоры | |
| 76.01.1 | Расчеты по имущественному страхованию | | | | АП | Контрагенты | Договоры | |
| 76.02 | Расчеты по претензиям | | | | А | Контрагенты | Договоры | |
| 76.03 | Расчеты по причитающимся дивидендам и другим доходам | | | | АП | Контрагенты | | |
| 76.05 | Расчеты по финансовым вложениям (в рублях) | | | | АП | Контрагенты | Договоры | |
| 76.05.0 | Расчеты по приобретению финансовых вложений | | | | АП | Контрагенты | Договоры | |
| 76.05.1 | Расчеты по финансовым вложениям по основной сумме долга | | | | АП | Контрагенты | Договоры | |

| | | | | | | | | |
|---------|---|---|--|--|----|-------------------------|----------|-----------------------------------|
| 76.05.2 | Расчеты по финансовым вложениям по процентам | | | | АП | Контрагенты | Договоры | |
| 76.05.3 | Расчеты по финансовым вложениям по штрафам и пени | | | | АП | Контрагенты | Договоры | |
| 76.05.4 | Расчеты по финансовым вложениям с сервисным агентом (плательщиками по финансовым вложениям) | | | | АП | Контрагенты | Договоры | |
| 76.05.5 | Прочие расчеты по финансовым вложениям | | | | АП | Контрагенты | Договоры | |
| 76.05.Н | Расчеты по финансовым вложениям по НВП | | | | АП | Контрагенты | Договоры | |
| 76.07 | Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками (в рублях) | | | | АП | Контрагенты | Договоры | Документы расчетов с контрагентом |
| 76.09 | Прочие расчеты с разными дебиторами и кредиторами | | | | АП | Контрагенты | Договоры | |
| 76.22 | Расчеты по претензиям (в валюте) | + | | | А | Контрагенты | Договоры | Документы расчетов с контрагентом |
| 76.25 | Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками (в валюте) | + | | | АП | Контрагенты | Договоры | Документы расчетов с контрагентом |
| 76.29 | Прочие расчеты с разными дебиторами и кредиторами (в валюте) | + | | | АП | Контрагенты | Договоры | Документы расчетов с контрагентом |
| 76.32 | Расчеты по претензиям (в у.е.) | + | | | А | Контрагенты | Договоры | Документы расчетов с контрагентом |
| 76.35 | Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками (в у.е.) | + | | | АП | Контрагенты | Договоры | Документы расчетов с контрагентом |
| 76.39 | Прочие расчеты с разными дебиторами и кредиторами (в у.е.) | + | | | АП | Контрагенты | Договоры | Документы расчетов с контрагентом |
| 80 | Уставный капитал | | | | П | Контрагенты | | |
| 82 | Резервный капитал | | | | П | | | |
| 82.01 | Резервы, образованные в соответствии с законодательством | | | | П | | | |
| 83 | Добавочный капитал | | | | П | | | |
| 83.02 | Эмиссионный доход | | | | П | | | |
| 83.03 | Другие источники | | | | П | | | |
| 84 | Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) | | | | АП | | | |
| 84.01 | Прибыль, подлежащая распределению | | | | АП | | | |
| 84.02 | Убыток, подлежащий покрытию | | | | АП | | | |
| 84.03 | Нераспределенная прибыль в обращении | | | | АП | | | |
| 84.04 | Нераспределенная прибыль использованная | | | | АП | | | |
| 91 | Прочие доходы и расходы | | | | АП | | | |
| 91.01 | Прочие доходы | | | | П | Прочие доходы и расходы | | |

| | | | | | | | | |
|---------|--|--|--|---|----|-------------------------|-------------|-------------------------------|
| 91.02 | Прочие расходы | | | | А | Прочие доходы и расходы | | |
| 91.09 | Сальдо прочих доходов и расходов | | | | АП | | | |
| 97 | Расходы будущих периодов | | | | А | Расх. буд. пер. | | |
| 98 | Доходы будущих периодов | | | | П | | | |
| 98.01 | Доходы, полученные в счет будущих периодов | | | | П | Дох. буд. пер. | Контрагенты | Договоры |
| 99 | Прибыли и убытки | | | | АП | | | |
| 99.01 | Прибыли и убытки | | | | АП | Прибыли и убытки | | |
| 99.02 | Налог на прибыль | | | | АП | | | |
| 99.02.1 | Условный расход по налоу на прибыль | | | | А | | | |
| 99.02.2 | Условный доход по налогу на прибыль | | | | П | | | |
| 99.02.3 | Постоянное налоговое обязательство | | | | А | | | |
| 99.02.4 | Пересчет отложенных налоговых активов и обязательств | | | | АП | | | |
| 008 | Обеспечения обязательств и платежей полученные | | | + | А | Контрагенты | Договоры | Виды обеспечения обязательств |
| 009 | Обеспечения обязательств и платежей выданные | | | + | А | Контрагенты | Договоры | Виды обеспечения обязательств |
| НВП | Начисленные, но не выплаченные проценты | | | + | А | Контрагенты | Договоры | Ценные бумаги |

Приложение № 2 Отражение операций с закладными на счетах бухгалтерского учета

| Отражение в учете | Содержание операции |
|----------------------|--|
| Д 58.02 / К 76.05.0 | Покупка закладных |
| Д 76.05.0 / К 51 | |
| Д 008 | |
| Д НВП | |
| Д 51 / К 76.05.4 | Погашение основного долга по закладным за месяц |
| Д 76.05.4 / К 76.5.1 | |

| | |
|--|--|
| Д 76.05.1 / К 91.01 (Погашение закладных) | |
| Д 91.02 (Погашение закладных) / К 58.2 | |
| К 008* | |
| Д 51 / К 76.05.4 | Погашение процентов по закладным за месяц |
| Д 76.05.4 / К 76.05.2 | |
| Д 76.05.2 / К 91.01 (Начисление процентов) | |
| Д 51 / К 76.05.4 | Пени по закладным за месяц |
| Д 76.05.4 / К 76.05.3 | |
| Д 76.05.3 / К 91.01 (Начисление пеней к получению) | |
| Д 76.05.1 / К 91.01 (Реализация закладных по обратному выкупу) | Обратный выкуп закладных за месяц |
| Д 51/ К 76.05.4 | |
| Д 76.05.4 / К 76.05.1 | |
| Д 76.05.2 / К 91.01 (Реализация закладных по обратному выкупу) | |
| Д 51 / К 76.05.4 | |
| Д 76.05.4 / К 76.05.2 | |
| Д 91.02 (Реализация закладных по обратному выкупу) / К 58.02 | |
| К 008 | |
| Д 91.02 (Реализация закладных по обратному выкупу) / К 76.05.2 | |
| Д 76.05.2 / К 76.05.1 | Погашение НВП за месяц |
| К НВП | |
| Д 76.05.1 / К 91.01 (Погашение закладных) | |
| Д 91.02 (Погашение закладных) / К 58.02 | |

* К 008 отражается только в месяце полного погашения оставшегося долга по закладной.

Приложение № 3 Формы регистров учета налогооблагаемых доходов и расходов

Регистр учета налогооблагаемых доходов Ипотечного агента за _____ месяц:

| Дата операции | Первичный документ и его номер | Наименование дохода | Сумма, руб |
|---------------|--------------------------------|---------------------|------------|
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| Итого : | | | |

Ответственное лицо

подпись

Регистр учета расходов, принимаемых в целях налогообложения Ипотечного агента, за _____ месяц:

| Дата операции | Первичный документ и его номер | Наименование расхода | Сумма, руб. |
|---------------|--------------------------------|----------------------|-------------|
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| Итого: | | | |

Ответственное лицо

подпись

Приложение № 4 Формы бухгалтерской (финансовой) отчетности

Приложение № 1
к Приказу Министерства
финансов
Российской Федерации
от 02.07.2010 № 66н

Бухгалтерский баланс

на _____ 20 ____ г.

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

Организация _____

Идентификационный номер налогоплательщика _____

Вид экономической
деятельности _____

Организационно-правовая форма/форма собственности _____

по ОКПО

ИНН

по
ОКВЭД

по ОКОПФ/ОКФС

Единица измерения: тыс. руб. (млн. руб.)

по ОКЕИ

Местонахождение (адрес) _____

Коды

0710001

384 (385)

| Пояснения | Наименование показателя | На _____ 20 ____ г. | На 31 декабря 20 ____ г. | На 31 декабря 20 ____ г. |
|-----------|---|------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| | АКТИВ | | | |
| | I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ | | | |
| | Нематериальные активы | | | |
| | Результаты исследований и разработок | | | |
| | Основные средства | | | |
| | Доходные вложения в материальные ценности | | | |
| | Финансовые вложения | | | |
| | Отложенные налоговые активы | | | |
| | Прочие внеоборотные активы | | | |
| | Итого по разделу I | | | |
| | II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ | | | |
| | Запасы | | | |
| | Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям | | | |
| | Дебиторская задолженность | | | |
| | Финансовые вложения | | | |
| | Денежные средства | | | |
| | Прочие оборотные активы | | | |
| | Итого по разделу II | | | |
| | БАЛАНС | | | |

| Пояснения | Наименование показателя | На _____ 20 ____ г. | На 31 декабря 20 ____ г. | На 31 декабря 20 ____ г. |
|-----------|--|------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| | ПАССИВ | | | |
| | III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ | | | |
| | Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей) | | | |
| | Собственные акции, выкупленные у акционеров | () | () | () |
| | Переоценка внеоборотных активов | | | |
| | Добавочный капитал (без переоценки) | | | |
| | Резервный капитал | | | |
| | Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) | | | |
| | Итого по разделу III | | | |
| | IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА | | | |
| | Заемные средства | | | |
| | Отложенные налоговые обязательства | | | |
| | Резервы под условные обязательства | | | |
| | Прочие обязательства | | | |
| | Итого по разделу IV | | | |
| | V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА | | | |
| | Заемные средства | | | |
| | Кредиторская задолженность | | | |
| | Доходы будущих периодов | | | |
| | Резервы предстоящих расходов | | | |
| | Прочие обязательства | | | |
| | Итого по разделу V | | | |
| | БАЛАНС | | | |

Генеральный директор
 ООО «Гревеч - Управление»
 - управляющей организации
 АО «Ипотечный
 агент ВТБ-БМ 2» _____
 (подпись) (расшифровка подписи)

_____ 20__ года

Отчет о финансовых результатах

за _____ 20 ____ г.

Организация _____
Идентификационный номер налогоплательщика _____
Вид экономической деятельности _____
Организационно-правовая форма/форма собственности _____

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

| Коды | | |
|-----------|--|--|
| 0710002 | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| 384 (385) | | |

Единица измерения: тыс. руб. (млн. руб.)

| Пояснения | Наименование показателя | За _____ г. | _____ |
|-----------|--|-------------|-------|
| | Выручка | | |
| | Себестоимость продаж | () | () |
| | Валовая прибыль (убыток) | | |
| | Коммерческие расходы | () | () |
| | Управленческие расходы | () | () |
| | Прибыль (убыток) от продаж | | |
| | Проценты к получению (по закладным) | | |
| | Проценты к получению (банковские) | | |
| | Проценты к уплате | () | () |
| | Прочие доходы | | |
| | Доходы, связ. с реализацией закладных | | |
| | Расходы, связ. с реализацией закладных | () | () |
| | Расходы на управление и бухг. обслуж-е | () | () |
| | Расходы на услуги по обслуж. закладных | () | () |
| | Прибыль (убыток) до налогообложения | | |
| | Текущий налог на прибыль | () | () |
| | в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы) | | |
| | Изменение отложенных налоговых обязательств | | |
| | Изменение отложенных налоговых активов | | |
| | Прочее | | |
| | Чистая прибыль (убыток) | | |

| Пояснения | Наименование показателя | За _____ 20 ____ г. | За _____ 20 ____ г. |
|-----------|---|------------------------|------------------------|
| | СПРАВОЧНО | | |
| | Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода | | |
| | Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода | | |
| | Совокупный финансовый результат периода | | |
| | Базовая прибыль (убыток) на акцию | | |
| | Разводненная прибыль (убыток) на акцию | | |

Генеральный директор
 ООО «Тревеч - Управление»
 - управляющей организации
 АО «Ипотечный
 агент ВТБ-БМ 2» _____

(подпись)

(расшифровка подписи)

_____ 20__ года

Отчет об изменениях капитала

за 20__ г.

| | | |
|---|-----------|------|
| | | Коды |
| Форма по ОКУД | 0710003 | |
| Дата (число, месяц, год) | | |
| Организация _____ по ОКПО | | |
| Идентификационный номер налогоплательщика _____ ИНН | | |
| Вид экономической деятельности _____ по ОКВЭД | | |
| Организационно-правовая форма/форма собственности _____ по ОКОПФ/ОКФС | | |
| Единица измерения: тыс. руб. (млн. руб.) _____ по ОКЕИ | 384 (385) | |

1. Движение капитала

| Наименование показателя | Уставный капитал | Собственные акции, выкупленные у акционеров | Добавочный капитал | Резервный капитал | Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) | Итого |
|--|------------------|---|--------------------|-------------------|--|-------|
| Величина капитала на 31 декабря 20__ г. | | () | | | | |
| За 20__ г. ----- | | | | | | |
| Увеличение капитала - всего: | | | | | | |
| в том числе: | | | | | | |
| чистая прибыль | X | X | X | X | | |
| переоценка имущества | X | X | | X | | |
| доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала | X | X | | X | | |
| дополнительный выпуск акций | | | | X | X | |
| увеличение номинальной стоимости акций | | | | X | X | |
| реорганизация юридического лица | | | | | | |

Форма 0710023 с. 2

| Наименование показателя | Уставный капитал | Собственные акции, выкупленные у акционеров | Добавочный капитал | Резервный капитал | Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) | Итого |
|--|------------------|---|--------------------|-------------------|--|-------|
| Уменьшение капитала - всего: | () | | () | () | () | () |
| в том числе: | | | | | | |
| убыток | X | X | X | X | () | () |
| переоценка имущества | X | X | () | X | () | () |
| расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение | X | X | () | X | () | () |

| | | | | | | |
|---|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| капитала | | | | | | |
| уменьшение номинальной стоимости акций | () | | | X | | () |
| уменьшение количества акций | () | | | X | | () |
| реорганизация юридического лица | | | | | | () |
| дивиденды | X | X | X | X | () | () |
| Изменение добавочного капитала | X | X | | | | X |
| Изменение резервного капитала | X | X | X | | | X |
| Величина капитала на 31 декабря 20__ | | () | | | | |
| За 20__ г. ----- | | | | | | |
| Увеличение капитала - всего: | | | | | | |
| в том числе: чистая прибыль | X | X | X | X | | |
| переоценка имущества | X | X | | X | | |
| доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала | X | X | | X | | |
| дополнительный выпуск акций | | | | X | X | |
| увеличение номинальной стоимости акций | | | | X | X | |
| реорганизация юридического лица | | | | | | |
| Уменьшение капитала - всего: | () | | () | () | () | () |
| в том числе: убыток | X | X | X | X | () | () |
| переоценка имущества | X | X | () | X | () | () |
| расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала | X | X | () | X | () | () |
| уменьшение номинальной стоимости акций | () | | | X | | () |
| уменьшение количества акций | () | | | X | | () |
| реорганизация юридического лица | | | | | | () |
| дивиденды | X | X | X | X | () | () |
| Изменение добавочного капитала | X | X | | | | X |
| Изменение резервного капитала | X | X | X | | | X |
| Величина капитала на 31 декабря 20__ г. | | () | | | | |
| | | | | | | |

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

| Наименование показателя | На 31 декабря 20__ г. | Изменения капитала за 20__ г. | | На 31 декабря 20__ г. |
|--|-----------------------|---------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| | | за счет чистой прибыли (убытка) | за счет иных факторов | |
| Капитал - всего | | | | |
| до корректировок | | | | |
| корректировка в связи с: | | | | |
| изменением учетной политики | | | | |
| исправлением ошибок | | | | |
| после корректировок | | | | |
| в том числе: | | | | |
| нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) : | | | | |
| до корректировок | | | | |
| корректировка в связи с: | | | | |
| изменением учетной политики | | | | |
| исправлением ошибок | | | | |
| после корректировок | | | | |
| другие статьи капитала, по которым осуществлены корректировки: | | | | |
| (по статьям) | | | | |
| до корректировок | | | | |
| корректировка в связи с: | | | | |

Отчет о движении денежных средств

за _____ 20__ г.

| | | |
|---|---------|---------|
| | | Коды |
| Форма по ОКУД | 0710004 | |
| Дата (число, месяц, год) | | |
| Организация _____ по ОКПО | | |
| Идентификационный номер налогоплательщика | ИНН | |
| Вид экономической деятельности _____ по ОКВЭД | | |
| Организационно-правовая форма/форма собственности _____ по ОКОПФ/ОКФС | | |
| Единица измерения: тыс. руб./млн. руб. (ненужное зачеркнуть) | по ОКЕИ | 384/385 |

| Наименование показателя | За _____ 20__ г. | За _____ 20__ г. |
|---|---------------------|---------------------|
| Движение денежных средств по текущей деятельности | | |
| Поступило денежных средств - всего | | |
| в том числе: | | |
| от продажи продукции, товаров, работ и услуг | | |
| арендные платежи, лицензионные платежи, гонорары, комиссионные платежи и пр. | | |
| прочие поступления | | |
| Направлено денежных средств - всего | () | () |
| в том числе: | | |
| на оплату товаров, работ, услуг | () | () |
| на оплату труда | () | () |
| на выплату процентов по долговым обязательствам | () | () |
| на расчеты по налогам и сборам | () | () |
| на прочие выплаты, перечисления | () | () |
| Результат движения денежных средств от текущей деятельности | | |
| Движение денежных средств по инвестиционной деятельности | | |
| Поступило денежных средств - всего | | |

| | | |
|--|-----|-----|
| в том числе: | | |
| от продажи объектов основных средств и иного имущества | | |
| дивиденды, проценты по финансовым вложениям | | |
| прочие поступления | | |
| Направлено денежных средств - всего | () | () |
| в том числе: | | |
| на приобретение объектов основных средств (включая доходные вложения в материальные ценности) и нематериальных активов | () | () |
| на финансовые вложения | () | () |
| на прочие выплаты, перечисления | () | () |
| Результат движения денежных средств от инвестиционной деятельности | | |

Форма 0710004 с. 2

| Наименование показателя | За ____ 20__ г. | За ____ 20__ г. |
|---|--------------------|--------------------|
| Движение денежных средств по финансовой деятельности | | |
| Поступило денежных средств - всего | | |
| в том числе: | | |
| кредитов и займов | | |
| бюджетных ассигнований и иного целевого финансирования | | |
| вкладов участников | | |
| другие поступления | | |
| Направлено денежных средств - всего | () | () |
| в том числе: | | |
| на погашение кредитов и займов | () | () |
| на выплату дивидендов | () | () |
| на прочие выплаты, перечисления | () | () |
| Результат движения денежных средств от финансовой деятельности | | |
| Результат движения денежных средств за отчетный период | | |

| | | |
|--|--|--|
| Остаток денежных средств на начало отчетного периода | | |
| Остаток денежных средств на конец отчетного периода | | |
| Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю | | |

Генеральный директор
ООО «Гревеч -Управление»
- управляющей организации
АО «Ипотечный
агент ВТБ-БМ 2»

(подпись) (расшифровка подписи)

__ __ 20__ года

Приложение №5

Утверждена постановлением Госкомстата
России от 18.08.98 № 88

| | | | |
|---|--|-----------------------------|----------------------------|
| | | Форма по ОКУД по ОКПО | Код 0317015 89563061 |
| (организация) | | | |
| (структурное подразделение) | | Вид деятельности | 65.23 |
| Основание для проведения инвентаризации: | приказ, постановление, распоряжение (ненужное зачеркнуть) | номер | |
| | | дата | |
| | | Вид операции | |

АК
Т

| Номер документа | Дата составления |
|--------------------|------------------|
| | |

инвентаризации расчетов по закладным, а также с покупателями, поставщиками и прочими дебиторами и кредиторами

Акт составлен комиссией о том, что по состоянию на « ____ » ____ г. проведена инвентаризация
расчетов по счетам 58.2, 76.05.1, 76.05.2, 76.05.3.

При инвентаризации установлено следующее:

В соответствии с договором Сервисного агента по счету
58.2

Остаток на 31.12. __ г. _____ шт.

Поступило _____ шт.

Выбыло _____ шт.

Остаток на 31.12. __ г

шт.

| |
|-------|
| _____ |
| _____ |
| _____ |
| _____ |
| _____ |

Председатель комиссии

Ген. директор

(должность)

(подпись)

(расшифровка
подписи)

Члены комиссии:

Гл. бухгалтер

(должность)

(подпись)

(расшифровка
подписи)

Пом.
руководителя

(должность)

(подпись)

(расшифровка
подписи)

В соответствии с договором Сервисного агента по счету 76.05.1

| | | |
|------------------------|-------|-----|
| Остаток на 31.12. __ г | _____ | шт. |
| Поступило | _____ | шт. |
| Выбыло | _____ | шт. |
| Остаток на 31.12. __ г | _____ | шт. |

В соответствии с договором Сервисного агента по счету 76.05.2

| | | |
|------------------------|-------|------|
| Остаток на 31.12. __ г | _____ | руб. |
| Поступило | _____ | руб. |
| Выбыло | _____ | руб. |
| Остаток на 31.12. __ г | _____ | руб. |

В соответствии с договором Сервисного агента по счету 76.05.3

| | | |
|------------------------|-------|------|
| Остаток на 31.12. __ г | _____ | руб. |
| Поступило | _____ | руб. |
| Выбыло | _____ | руб. |
| Остаток на 31.12. __ г | _____ | руб. |

Результаты сверки согласованы с данными Сервисного Агента.

Председатель комиссии

Ген. директор

(должность)

(подпись)

(расшифровка)

Члены комиссии:

| | | |
|-------------------|-----------|--------------------------|
| <hr/> | <hr/> | <hr/> |
| Гл. бухгалтер | | подписи) |
| <hr/> | <hr/> | <hr/> |
| (должность) | (подпись) | (расшифровка подписи) |
| Пом. руководителя | | |
| <hr/> | <hr/> | <hr/> |
| (должность) | (подпись) | (расшифровка подписи) |

Приложение №6

Утверждена постановлением Госкомстата
России от 18.08.98 № 88

| | | |
|--|-------------------------------------|----------|
| | | Код |
| Форма по ОКУД | | |
| по ОКПО | | 89563061 |
| (организация) | | |
| (структурное подразделение) | | |
| Вид деятельности | | |
| Основание для проведения инвентаризации: | приказ, постановление, распоряжение | номер |
| | (ненужное зачеркнуть) | дата |
| Вид операции | | |

| | |
|-----------------|------------------|
| Номер документа | Дата составления |
| | |

инвентаризации расчетов с покупателями, поставщиками и прочими дебиторами и кредиторами

Акт составлен комиссией о том, что по состоянию на "31" декабря 20__ г проведена инвентаризация расчетов с держателями облигаций по начисленному купонному доходу. При инвентаризации установлено следующее:

| Наименование счета бухгалтерского учета и дебитора | Номер счета | Количество на начало года | Сумма начисленного, но не погашенного купонного дохода на начало года | Общая сумма начисленного, но не погашенного купонного дохода на начало года | Количество на конец года | Сумма начисленного, но не погашенного купонного дохода на конец года | н |
|--|-------------|---------------------------|---|---|--------------------------|--|---|
| Облигации класса А | | | | | | | к |
| Облигации класса Б | | | | | | | |
| Итого | | | | | | | |

Все подсчеты по срокам, страницам и в целом по акту инвентаризации проверены.

| | | | |
|-----------------------|-------------------|-----------|--------------------------|
| Председатель комиссии | Ген. директор | | |
| | (должность) | (подпись) | (расшифровка подписи) |
| Члены комиссии: | Гл. бухгалтер | | |
| | (должность) | (подпись) | (расшифровка подписи) |
| | Пом. руководителя | | |
| | (должность) | (подпись) | (расшифровка подписи) |

Утверждена постановлением Госкомстата
России от 18.08.98 № 88

| | | |
|--|-------------------------------------|----------|
| | | Код |
| Форма по ОКУД | | |
| по ОКПО | | 89563061 |
| (организация) | | |
| (структурное подразделение) | | |
| Вид деятельности | | |
| Основание для проведения инвентаризации: | приказ, постановление, распоряжение | номер |
| | (ненужное зачеркнуть) | |
| | | дата |
| Вид операции | | |

| Номер документа | Дата составления |
|-----------------|------------------|
| | |

инвентаризации расчетов с покупателями, поставщиками и прочими дебиторами и кредиторами

Акт составлен комиссией о том, что по состоянию на "31" декабря 20__ г проведена инвентаризация расчетов с держателями облигаций по сумме номинальной стоимости . При инвентаризации установлено следующее:

| Наименование счета бухгалтерского учета и дебитора | Номер счета | Количество на начало года | Номинальная стоимость на начало года | Общая номинальная стоимость на начало года | Количество на конец года | Номинальная стоимость на конец года | Общая номинальная стоимость на конец года |
|--|-------------|---------------------------|--------------------------------------|--|--------------------------|-------------------------------------|---|
| Облигации класса А | | | | | | | |
| Облигации класса Б | | | | | | | |
| Итого | | | | | | | |

Все подсчеты по срокам, страницам и в целом по акту инвентаризации проверены.

Председатель комиссии

Члены комиссии:

| | | |
|-------------------|-----------|--------------------------|
| Ген. директор | | |
| (должность) | (подпись) | (расшифровка подписи) |
| Гл. бухгалтер | | |
| (должность) | (подпись) | (расшифровка подписи) |
| Пом. руководителя | | |
| (должность) | (подпись) | (расшифровка подписи) |

Унифицированная форма № ИНВ-17
Утверждена постановлением Госкомстата
России от 18.08.98 № 88

| | | | |
|---|---|--------------------------|----------------|
| | | Форма по ОКУД по ОКПО | Код 0317015 |
| (организация) | | | |
| (структурное подразделение) | | Вид деятельности | |
| Основание для проведения инвентаризации: | приказ, постановление, распоряжение <small>(ненужное зачеркнуть)</small> | номер | |
| | | дата | |
| | | Вид операции | |

| | | |
|--|-----------------|------------------|
| АКТ | Номер документа | Дата составления |
| | | |
| инвентаризации расчетов по забалансовым счетам | | |

Акт составлен комиссией о том, что по состоянию на « _____ » _____ г. проведена инвентаризация расчетов по забалансовым счетам.
При инвентаризации установлено следующее:

| Наименование счета бухгалтерского учета и контрагента | Номер счета | Сумма по счету, руб. коп. | | | |
|---|-------------|---------------------------|---------------------------|-------------------|------------------------------------|
| | | всего | в том числе задолженность | | |
| | | | подтвержденная | не подтвержденная | с истекшим сроком исковой давности |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |

| | | | | | |
|--|-------|--|--|--|--|
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | Итого | | | | |

Все подсчеты по акту инвентаризации проверены.

Председатель комиссии

Члены
комиссии:

Ген. директор

(должность)

(подпись)

(расшифровка подписи)

Гл. бухгалтер

(должность)

(подпись)

(расшифровка подписи)

Бухгалтер

(должность)

(подпись)

(расшифровка подписи)

Унифицированная форма № ИНВ-17
 Утверждена постановлением Госкомстата
 России от 18.08.98 № 88

| | | | |
|--|---|------------------|---------|
| | | Форма по ОКУД | Код |
| | | по ОКПО | 0317015 |
| (организация) | | | |
| (структурное подразделение) | | Вид деятельности | |
| Основание для проведения инвентаризации: | приказ, постановление, распоряжение <small>(ненужное зачеркнуть)</small> | номер | |
| | | дата | |
| | | Вид операции | |

| | | |
|---|-----------------|------------------|
| АКТ инвентаризации расчетов по кредитам и займам | Номер документа | Дата составления |
| | | |

Акт составлен комиссией о том, что по состоянию на « _____ » _____ г. проведена инвентаризация расчетов по заемным средствам.
 При инвентаризации установлено следующее:

| Наименование счета бухгалтерского учета и контрагента | Номер счета | Сумма по балансу, руб. коп. | | | |
|---|-------------|-----------------------------|---------------------------|-------------------|------------------------------------|
| | | всего | в том числе задолженность | | |
| | | | подтвержденная | не подтвержденная | с истекшим сроком исковой давности |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |

| | | | | | |
|--|-------|--|--|--|--|
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | Итого | | | | |

Все подсчеты по акту инвентаризации проверены.

Председатель комиссии

Ген. директор
(должность)

(подпись)

(расшифровка подписи)

Члены
комиссии:

Гл. бухгалтер
(должность)

(подпись)

(расшифровка подписи)

Бухгалтер
(должность)

(подпись)

(расшифровка подписи)

| | | |
|---|-------|---------|
| | | Код |
| Форма по ОКУД по ОКПО | | 0317013 |
| (организация) | | |
| (структурное подразделение) | | |
| Вид деятельности | | |
| Основание для проведения инвентаризации: приказ, постановление, распоряжение (ненужное зачеркнуть) | номер | |
| | дата | |
| Вид операции | | |

АКТ

| Номер документа | Дата составления | |
|-----------------|------------------|--|
| | | |

инвентаризации наличных денежных средств,
находящихся по состоянию на “ _____ ” _____ Г.

РАСПИСКА

К началу проведения инвентаризации все расходные и приходные документы на денежные средства сданы в бухгалтерию и все денежные средства, разные ценности и документы, поступившие на мою ответственность, оприходованы, а выбывшие списаны в расход.

Материально ответственное лицо: _____
(должность) (подпись) (расшифровка подписи)

Акт составлен комиссией, которая установила следующее:

| | | |
|-------------------|------------|------------|
| 1) наличных денег | _____ руб. | _____ коп. |
| 2) марок | _____ руб. | _____ коп. |
| 3) ценных бумаг | _____ руб. | _____ коп. |
| 4) | _____ руб. | _____ коп. |
| 5) | _____ руб. | _____ коп. |

Итого фактическое наличие на сумму _____ руб. _____ коп.
(цифрами)

_____ руб. _____ коп.
(прописью)

По учетным данным на сумму _____ руб. _____ коп.
(цифрами)

_____ руб. _____ коп.
(прописью)

Результаты инвентаризации: излишек _____ руб. _____ коп.
недостача _____ руб. _____ коп.

Последние номера кассовых ордеров: приходного № _____,
расходного № _____

Председатель комиссии _____

| | (должность) | (подпись) | (расшифровка подписи) |
|-----------------|-------------|-----------|-----------------------|
| Члены комиссии: | _____ | _____ | _____ |
| | (должность) | (подпись) | (расшифровка подписи) |
| | _____ | _____ | _____ |
| | (должность) | (подпись) | (расшифровка подписи) |
| | _____ | _____ | _____ |
| | (должность) | (подпись) | (расшифровка подписи) |

Подтверждаю, что денежные средства, перечисленные в акте, находятся на моем ответственном хранении.

Материально ответственное лицо: _____

| | (должность) | (подпись) | (расшифровка подписи) |
|------------|-------------|-----------|-----------------------|
| “ ” | _____ | _____ | _____ |
| _____ Г. | | | |

Объяснение причин излишков или недостат

This image shows a blank sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and extend across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

Материально ответственное лицо

(ДОЛЖНОСТЬ)

(подпись)

(расшифровка подписи)

Решение руководителя организации

[illegible]

(ДОЛЖНОСТЬ)

(подпись)

(расшифровка подписи)

“ ” Г.

| | | |
|---|-------|-----|
| | | Код |
| Форма по ОКУД | | |
| по ОКПО | | |
| (организация) | | |
| (структурное подразделение) | | |
| Вид деятельности | | |
| Основание для проведения инвентаризации: приказ, постановление, распоряжение (ненужное зачеркнуть) | номер | |
| | дата | |
| Вид операции | | |

| | | | |
|-----|-----------------|------------------|--|
| АКТ | Номер документа | Дата составления | |
| | | | |

инвентаризации денежных средств на расчетных и специальных счетах,
по состоянию на “ _____ ” _____ Г.

РАСПИСКА

К началу проведения инвентаризации все расходные и приходные документы на денежные средства сданы в бухгалтерию и проведены в учете.

Материально ответственное лицо: _____
(должность) (подпись) (расшифровка подписи)

Акт составлен комиссией, которая установила следующее:

| №п/п | Наименование банка | Номер счета | Сумма согласно выпискам банка | Сумма согласно оправдательных документов | Сумма согласно подтвержденным остаткам |
|------|--------------------|-------------|-------------------------------|--|--|
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |

Итого согласно подтвержденным остаткам на сумму _____ руб. _____ коп.
(цифрами)

_____ (прописью) _____ руб. _____ коп.

По учетным данным на сумму _____ руб. _____ коп.
(цифрами)

_____ (прописью) _____ руб. _____ коп.

Результаты инвентаризации: излишек _____ руб. _____ коп.
недостача _____ руб. _____ коп.

Председатель комиссии

(должность)

(подпись)

(расшифровка подписи)

Члены комиссии:

(должность)

(подпись)

(расшифровка подписи)

(должность)

(подпись)

(расшифровка подписи)

(должность)

(подпись)

(расшифровка подписи)

Подтверждаю, что денежные средства, перечисленные в акте, находятся на моем ответственном хранении.

Материально ответственное лицо:

(должность)

(подпись)

(расшифровка подписи)

“ ” _____ Г.

(расшифровка подписи)

Γ.

АКТ
проверки на обесценение ценных бумаг

г. Москва

«__» _____ 20__ г.

Рабочая инвентаризационная комиссия ЗАО (ООО) «_____» в лице председателя комиссии _____, членов комиссии _____ провели проверку финансовых вложений на предмет обесценения:

Период проверки: 20 _____ год

Объект проверки: финансовые вложения

Счет учета: 58

В ходе проверки было выявлено следующее:

Наименование финансовых вложений: _____

Общий размер финансовых вложений составляет _____ рублей, общий объем портфеля финансовых вложений Общества составляет _____ штук, из них по состоянию на 31.12.20__ года _____ финансовые вложения с задержкой уплаты аннуитетных платежей более 90 дней. Сумма обеспечения по указанным финансовым вложениям составляет _____ рублей.

В последний день года все ценные бумаги, текущая (справедливая) стоимость которых может быть надежно определена, оцениваются (переоцениваются) по текущей (справедливой) стоимости. Информация об оценке справедливой стоимости финансовых вложений проводится на основании писем Сервисного агента (приложение к акту).

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 финансовое вложение 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 финансовых вложений, 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 _____ резерв под обесценение финансовых вложений по состоянию на 31.12.20__г.

Подписи сторон:

Председатель комиссии

_____/_____

Помощник руководителя:

_____/_____

Главный бухгалтер:

_____/_____

АКТ
проверки на возникновение сомнительных задолженностей

г. Москва

«__» _____ 20__ г.

Рабочая инвентаризационная комиссия ЗАО «_____» в лице председателя комиссии _____, членов комиссии _____ провели проверку дебиторской задолженности с целью определения необходимости создания резерва сомнительных долгов:

Основание: Приказ № _____
Период проверки: 20 год
Объект проверки: дебиторская задолженность
Счет учета: 60.02, 76.05

Организация создает резервы сомнительных долгов в случае признания дебиторской задолженности сомнительной с отнесением сумм резервов на финансовые результаты организации, 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,

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.

По данным осуществляемой проверки, в соответствии с Актом инвентаризации дебиторской задолженности № _____ был проведен анализ на предмет определения срока просрочки:

| Наименование контрагента | Сумма, тыс. рублей | Дата возникновения дебиторской | Срок дебиторской задолженности на дату 31.12.____г. | Срок просрочки погашения дебиторской задолженности на дату 31.12.____г. |
|--------------------------|--------------------|--------------------------------|---|---|
|--------------------------|--------------------|--------------------------------|---|---|

| | | | | |
|--------------|--|----------------------------|--|--|
| | | задолженность и | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| Итого | | | | |

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

Подписи сторон:

Председатель комиссии

_____ / _____

Помощник руководителя:

_____ / _____

Главный бухгалтер:

_____ / _____

Перечень связанных сторон

Закрытое акционерное общество « _____ »

| N п/п | Полное фирменное наименование (наименование для некоммерческой организации) или фамилия, имя, отчество связанной стороны | Место нахождения юридического лица или место жительства физического лица (указывается только с согласия физического лица) | Основание (основания), в силу которого лицо признается связанной стороной | Дата наступления основания (оснований) | Доля участия связанной стороны в уставном капитале акционерного общества, % | Доля принадлежащих связанной стороне обыкновенных акций акционерного общества, % |
|----------|---|---|--|--|--|--|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |

Пролито, пронумеровано и скреплено печатью 23 листов
Уполномоченный представитель ООО «ТКС-Управление»
управляющей организации АО «ИА ВТБ-БМ 2» действующий
на основании доверенности б/н от 18.08.2016
Лебедева Н.Л.

