

ПОЯСНЕНИЯ

к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2017 г.

1. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ДЕЯТЕЛЬНОСТИ КОМПАНИИ

АО «Ипотечный агент БФКО» (далее – «Общество») зарегистрировано в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 06.08.2014 г. Основной государственный регистрационный номер – 1147746892370, код ОКПО 34601544. Обществу присвоен идентификационный номер налогоплательщика 7743935159/774301001.

Юридический адрес Общества: Российская Федерация, 125171, г. Москва, Ленинградское шоссе, д. 16А, стр. 1, 8 этаж.

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

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

Высшим органом управления Общества является Общее собрание акционеров Общества.

Согласно Протоколу №1 Учредительного собрания от 28.07.2014 г. полномочия единоличного исполнительного органа Общества переданы коммерческой организации - Обществу с ограниченной ответственностью «ТМФ РУС». С ООО «ТМФ РУС» заключен договор передачи полномочий единоличного исполнительного органа от 21.10.2014 г.

Согласно Протоколу №1 Учредительного собрания от 28.07.2014 г. функции по ведению бухгалтерского и налогового учета, а также составлению бухгалтерской и иной отчетности Общества переданы специализированной организации – Обществу с ограниченной ответственностью «РМА СЕРВИС». С ООО «РМА СЕРВИС» заключен договор об оказании услуг по ведению бухгалтерского и налогового учета от 21.10.2014 г.

Органом контроля за финансово-хозяйственной деятельностью Общества является Ревизор. Согласно Протоколу №11 годового общего собрания акционеров от 06.07.2016 г. и Протоколу №13 годового общего собрания акционеров от 28.06.2017 г. Ревизором Общества избран Булгаков Максим Владимирович.

Общество 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 Обществом, предназначены в основном для:

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

В соответствии с Уставом основными видами деятельности Общества являются:

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

Все расчеты с контрагентами Общества производятся в безналичной форме.

2. УСТАВНЫЙ КАПИТАЛ

Общество является компанией со 100% иностранными инвестициями.

Уставный капитал Общества составляет 10 тыс. рублей и разделен на 10 000 обыкновенных именных акций с номинальной стоимостью 1 (один) рубль каждая.

5 000 обыкновенных акций принадлежит Учредителю ШТИХТИНГ РАШН МОРГЕЙДЖ 2014-1 (Stichting Russian Mortgage 2014-1), фонду, учрежденному в соответствии с законодательством королевства Нидерландов (номер регистрации в Торговом реестре Торгово-промышленной палаты Амстердама 60880163).

5 000 обыкновенных акций принадлежит ШТИХТИНГ РАШН МОРГЕЙДЖ 2014-2 (Stichting Russian Mortgage 2014-2), фонду, учрежденному в соответствии с законодательством Королевства Нидерландов (номер регистрации в Торговом реестре Торгово-промышленной палаты Амстердама 60879734).

Все акции полностью оплачены в денежной форме.

3. КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ

В связи с тем, что уставная деятельность Общества не связана с производственным процессом и оказанием услуг, а также осуществлением торговой деятельности, доходы по финансовым вложениям в рамках уставной деятельности признаются в учете Общества прочими поступлениями с учетом требований п.4 Положения по бухгалтерскому учету «Доходы организации» ПБУ 9/99 (далее – ПБУ 9/99), п.11 Положения по бухгалтерскому учету «Расходы

организации» ПБУ 10/99 (далее – ПБУ 10/99) и п.34 Положения по бухгалтерскому учету «Учет финансовых вложений» ПБУ 19/02 (далее – ПБУ 19/02).

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

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

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

В ПБУ 19/02 отсутствует понятие частичного погашения финансовых вложений. 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 настоящего и иных положений по бухгалтерскому учету, а также Международных стандартов финансовой отчетности (далее - МСФО). Так, согласно МСФО 9, финансовые активы подлежат классификации исходя из бизнес-модели, используемой организацией для управления финансовыми активами и характеристик финансового актива, связанных с предусмотренными договором денежными потоками. При оценке финансовых активов по амортизированной стоимости величина актива при первоначальном признании уменьшается на сумму платежей в счет погашения основной суммы долга. Обществом разработан способ отражения финансовых активов в бухгалтерском учете, при котором в случае частичного погашения по праву (требованию) сумма данного актива уменьшается на сумму частично погашенной задолженности. При этом сумма частичного погашения в части оплаченной задолженности подлежит включению в состав прочих доходов и расходов.

Обществом установлен следующий порядок расчета краткосрочных вложений и отражения их в Бухгалтерской отчетности. К краткосрочным финансовым вложениям относятся плановые платежи по основному долгу по правам (требованиям) исходя из графиков погашения по кредитным договорам на следующий за отчетным год. А также к этой сумме прибавлена сумма невыплаченных начисленных процентов, включенных в стоимость прав (требований) при первичном приобретении.

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

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

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

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

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

Переменная плата по кредитному договору отражается в бухгалтерском учете на основании отчета Расчетного агента на дату выплаты (в соответствии с ПБУ 15/2008 в отчетных периодах, к которым относятся данные начисления).

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

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

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

Обществом разработана Методика создания и использования резерва по сомнительным долгам. Резерв по сомнительным долгам создается в случае признания дебиторской задолженности сомнительной с отнесением сумм резервов на финансовые результаты организации. Сомнительной считается дебиторская задолженность организации, которая не погашена или с высокой степенью вероятности не будет погашена в сроки, установленные договором, и не обеспечена соответствующими гарантиями.

4. БУХГАЛТЕРСКАЯ (ФИНАНСОВАЯ) ОТЧЕТНОСТЬ

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

Бухгалтерский баланс содержит следующие показатели:

Активы баланса

4.1 По строке 1170 «Финансовые вложения» по состоянию на 31.12.2017 г. отражена стоимость прав (требований) в размере 3 569 815 тыс. рублей, которые были приобретены у ПАО Банк «ФК Открытие», срок погашения которых более 12 месяцев (на 31.12.2016 г. - 4 727 242 тыс. рублей).

Общество приводит информацию о движении всех финансовых вложений, отраженных по строкам 1170 и 1240:

Финансовые вложения на 31.12.2016г, тыс. рублей	Поступило финансовых вложений за период, тыс. рублей	Выбыло финансовых вложений за период, тыс. рублей	Финансовые вложения на 31.12.2017 г, тыс. рублей
5 042 015	0	1 133 265	3 908 750

Финансовые вложения на 31.12.2015 г, тыс. рублей	Поступило финансовых вложений за период, тыс. рублей	Выбыло финансовых вложений за период, тыс. рублей	Финансовые вложения на 31.12.2016 г, тыс. рублей
0	5 580 682	538 667	5 042 015

Обществом проведена проверка, в соответствии с разработанной методикой создания и использования резерва под обесценение финансовых вложений, по которым не определена текущая рыночная стоимость. Устойчивое снижение стоимости финансовых вложений не выявлено. Резерв под обесценение финансовых вложений по состоянию на 31.12.2016 г. и на 31.12.2017 г. не создавался.

4.2 По строке 1230 «Дебиторская задолженность» по состоянию на 31.12.2017 г. отражена сумма 80 923 тыс. рублей (на 31.12.2016 г. - 85 441 тыс. рублей), в том числе:

- авансы, выданные поставщикам

Наименование контрагента	Сумма на 31.12.2016 г., тыс. рублей	Сумма на 31.12.2017 г., тыс. рублей
АО АК «ДЕЛОВОЙ ПРОФИЛЬ»	67	67
ООО «ИНТЕРФАКС-ЦРКИ»	3	3
ЗАО «ИНТЕРФАКС»	-	5
АО «НАЦИОНАЛЬНОЕ БЮРО КРЕДИТНЫХ ИСТОРИЙ»	21	21
НКО АО НРД	959	928
АО «ПФ СКБ КОНТУР»	-	2
ООО «ТАЙМВЭБ»	1	2
ООО «ХОСТИНГ-ЦЕНТР»	1	1
Итого:	1 052	1 029

- аванс по выплате процентов, относящейся к переменной (плавающей) части платы согласно условиям договора субординированного кредита № 998-16/К от 28.06.2016 г. по состоянию на 31.12.2017г. в размере 4 078 тыс. рублей (на 31.12.2016 г. - 2 885 тыс. рублей).

- задолженность по начисленным процентам по правам (требованиям), которые были приобретены у ПАО Банк «ФК Открытие» по состоянию на 31.12.2017 г. в размере 11 139 тыс. рублей (на 31.12.2016 г. – 6 455 тыс. рублей).

- задолженность сервисного агента по перечислению денежных средств заемщиков по состоянию на 31.12.2017 г. в размере 64 677 тыс. рублей (на 31.12.2016 г. - 75 049 тыс. рублей).

По результатам проведенной инвентаризации не выявлено просроченной задолженности.

4.3 По строке 1240 «Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)» по состоянию на 31.12.2017 г. отражена стоимость прав (требований) в размере 338 935 тыс. рублей,

которые были приобретены у ПАО Банк «ФК Открытие», срок погашения которых менее 12 месяцев (на 31.12.2016 г. – 314 773 тыс. рублей).

Обществом проведена проверка, в соответствии с разработанной методикой создания и использования резерва под обесценение финансовых вложений, по которым не определена текущая рыночная стоимость. Устойчивое снижение стоимости финансовых вложений не выявлено. Резерв под обесценение финансовых вложений по состоянию на 31.12.2016 г. и на 31.12.2017 г. не создавался.

4.4 По строке **1250** «Денежные средства и денежные эквиваленты» по состоянию на 31.12.2017 г. отражена сумма остатка денежных средств на расчетных счетах и переводы в пути в размере 620 361 тыс. руб. (на 31.12.2016 г. отражен остаток денежных средств на расчетных счетах в размере 500 297 тыс. рублей), в том числе:

- сумма остатка денежных средств на расчетных счетах Общества

Расчетный счет	Сумма на 31.12.2016 г., тыс. рублей	Сумма на 31.12.2017 г., тыс. рублей
ипотечный счет в АО «РАЙФФАЙЗЕНБАНК» 40701810400000000011	173 892	173 733
расчетный счет в АО «РАЙФФАЙЗЕНБАНК» 40701810100000000010	317 065	430 758
расчетный счет в АО КБ «СИТИБАНК» 40701810600703200001	10	10
счет субординированного кредита в ПАО Банк «ФК Открытие» 40701810500060000006	2 893	2 843
счет сбора платежей в ПАО Банк «ФК Открытие» 407018109000600000004	6 437	5 211
Итого:	500 297	612 555

- переводы в пути на 31.12.2017 в размере 7 806 тыс. рублей (на 31.12.2016 г. – отсутствуют).

Пассивы баланса

4.5 По строке **1310** «Уставный капитал» по состоянию на 31.12.2016 г., 31.12.2017 г. отражен уставный капитал Общества в размере 10 тыс. рублей.

Изменения величины уставного капитала в течение 2017 г., 2016 г. не происходило.

Количество акций за указанные периоды не изменялось. Средневзвешенное количество обыкновенных именных акций Общества 10 000 штук и равно общему количеству акций.

4.6 По строке **1360** «Резервный капитал» по состоянию на 31.12.2017 г. отражен резервный фонд общества в размере 1 тыс. руб.

Резервный фонд сформирован согласно Протоколу №13 годового общего собрания акционеров от 28.06.2017 г.

4.7 По строке **1370** «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)» по состоянию на 31.12.2017 г. отражена нераспределенная прибыль Общества в размере 255 137 тыс. рублей (на 31.12.2016 г. – 121 311 тыс. рублей).

4.8 По строке **1410** «Заемные средства» по состоянию на 31.12.2017 г. отражена сумма 3 843 452 тыс. рублей, которая включает в себя:

- задолженность по кредитам, предоставленным ПАО Банк «ФК Открытие» в размере 1 217 286 тыс. рублей:

Вид	№ и Дата кредитного договора	Сумма задолженности на 31.12.2017 г., тыс. рублей	Процентная ставка, %	Срок погашения кредита
Кредит	№ 998-16/К от 28.06.2016	1 170 000	Плата за пользование кредитом состоит из фиксированной платы в размере 0,5 % и переменной платы, которая рассчитывается расчетным агентом в каждую дату расчета	07 ноября 2047 г.
Кредит	№ 999-16/К от 27.06.2016	47 286	12%	07 ноября 2047 г.

- долгосрочную часть основного долга по реализованным облигациям в размере 2 626 166 тыс. рублей.

Вид займа	Количество облигаций, шт.	Номинальная стоимость 1 облигации, руб.	Общая стоимость облигаций, тыс. рублей	Срок погашения облигаций
Облигации	4 525 687	667,50	3 020 896	07 ноября 2047 г.

Общая стоимость облигаций (3 020 896 тыс. рублей) уменьшена на часть стоимости, подлежащая погашению в следующем 2018 году (394 730 тыс. рублей). Данная сумма отражена по строке 15102 «Долгосрочные займы». Таким образом, долгосрочная часть облигаций по строке 14102 равна 2 626 166 тыс. рублей.

По строке **1410** «Заемные средства» по состоянию на 31.12.2016 г. отражена сумма 5 132 554 тыс. рублей, которая включает в себя:

- задолженность по кредитам, предоставленным ПАО Банк «ФК Открытие» в размере 1 362 250 тыс. рублей:

Вид	№ и Дата кредитного договора	Сумма задолженности на 31.12.2016 г., тыс. рублей	Процентная ставка, %	Срок погашения кредита
Кредит	№ 998-16/К от 28.06.2016 г.	1 170 000	Плата за пользование кредитом состоит из фиксированной платы в размере 0,5 % и переменной платы, которая рассчитывается расчетным агентом в каждую дату расчета	07 ноября 2047 г.
Кредит	№ 999-16/К от 27.06.2016 г.	192 250	12%	07 ноября 2047 г.

- долгосрочную часть основного долга по реализованным облигациям в размере 3 759 150 тыс. рублей

Вид займа	Количество облигаций, шт.	Номинальная стоимость 1 облигации, руб.	Общая стоимость облигаций, тыс. рублей	Срок погашения облигаций
Облигации	4 525 687	900,17	4 073 888	07 ноября 2047

Общая стоимость облигаций (4 073 888 тыс. рублей) уменьшена на часть стоимости, подлежащая погашению в 2017 году (314 738 тыс. рублей). Данная сумма отражена по строке 15102 «Долгосрочные займы». Таким образом, долгосрочная часть облигаций по строке 14102 равна 3 759 150 тыс. рублей.

- сумма начисленных процентов по кредитному договору № 999-16/К от 27.06.2016 г., предоставленный ПАО Банк «ФК Открытие», в размере 11 154 тыс. рублей со сроком погашения 07.11.2047 г.

4.9 По строке **1510** «Заемные средства» по состоянию на 31.12.2017 г. отражена сумма 507 799 тыс. рублей, в том числе:

- сумма начисленных процентов по облигациям (купонный доход) к выплате 40 233 тыс. рублей. Данный купонный доход будет выплачен 07.02.2018 г.

Вид займа	Ставка купона, %	Сумма купона, тыс. рублей	Дата выплаты купонного дохода
Облигации	9,00	40 233	07 февраля 2018 г.

- краткосрочная часть стоимости облигаций, подлежащая погашению в следующем 2018 году 394 720 тыс. рублей.

- задолженность по начисленным процентам по кредиту, предоставленный ПАО Банк «ФК Открытие» в размере 866 тыс. рублей.

Вид	№ и Дата кредитного договора	Сумма начисленных невыплаченных процентов на 31.12.2017 г., тыс. рублей	Процентная ставка, %	Срок погашения процентов
Кредит	№ 998-16/К от 28.06.2016 г.	866	0,5 %	07 февраля 2018г.

- часть долгосрочного кредита, предоставленный ПАО Банк «ФК Открытие», планируемая к досрочному погашению в размере 71 970 тыс. рублей.

Вид	№ и Дата кредитного договора	Сумма задолженности на 31.12.2017 г., тыс. рублей	Процентная ставка, %	Срок погашения кредита
Кредит	№ 999-16/К от 27.06.2016 г.	71 970	12%	07 февраля 2018г.

По строке **1510** «Заемные средства» по состоянию на 31.12.2016 г. отражена сумма 369 842 тыс. рублей, которая включает в себя:

- сумма начисленных процентов по облигациям (купонный доход) к выплате 54 263 тыс. рублей. Данный купонный доход выплачен 07.02.2017 г.

Вид займа	Ставка купона, %	Сумма купона, тыс. рублей	Дата выплаты купонного дохода
Облигации	9,00	54 263	07 февраля 2017 г.

- краткосрочная часть стоимости облигаций, подлежащая погашению в 2017 году 314 738 тыс. рублей

- задолженность по начисленным процентам по кредиту, предоставленный ПАО Банк «ФК Открытие» в размере 841 тыс. рублей.

Вид	№ и Дата кредитного договора	Сумма начисленных невыплаченных процентов на 31.12.2016 г., тыс. рублей	Процентная ставка, %	Срок погашения процентов
Кредит	№ 998-16/К от 28.06.2016 г.	841	0,5 %	07 февраля 2017г.

4.10 По строке **1520** «Кредиторская задолженность» по состоянию на 31.12.2017 г. отражена сумма 3 635 тыс. рублей (на 31.12.2016 г. - 4 036 тыс. руб.), которая включает в себя:

Наименование контрагента	Сумма на 31.12.2016 г., тыс. рублей	Сумма на 31.12.2017 г., тыс. рублей
АО «АИЖК»	216	128
ЗАО «ВТБ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ДЕПОЗИТАРИЙ»	505	686
АО «НЕЗАВИСИМАЯ РЕГИСТРАТОРСКАЯ КОМПАНИЯ»	4	3
АО «РАЙФФАЙЗЕНБАНК»	-	125
ООО «РМА СЕРВИС»	13	13
ООО «ТМФ РУС»	2	-
ПАО Банк «ФК Открытие»	3 296	2 680
Итого:	4 036	3 635

Отчет о финансовых результатах содержит следующие показатели:

4.11 По строке **2320** «Проценты к получению» отражена сумма доходов за 2017 г. в размере 618 560 тыс. рублей (за 2016 г. – 372 113 тыс. рублей), в том числе:

Строка 2320 Отчета о финансовых результатах	Сумма за 2016 г., тыс. рублей	Сумма за 2017 г., тыс. рублей
Процентный доход, начисленный на остаток денежных средств на расчетном счете	22 955	38 511
Проценты, начисленные по правам (требованиям)	349 158	580 049
Итого:	372 113	618 560

4.12 По строке **2330** «Проценты к уплате» отражена сумма расходов за 2017 г. в размере 463 879 тыс. рублей (за 2016 г. – 215 685 тыс. рублей), в том числе:

Строка 2330 Отчета о финансовых результатах	Сумма за 2016 г., тыс. рублей	Сумма за 2017 г., тыс. рублей
Проценты (купоны) по облигациям	200 443	317 703

Проценты к уплате по кредитному договору	15 242	146 176
Итого:	215 685	463 879

4.13 По строке **2340** «Прочие доходы» отражена сумма доходов за 2017 г. в размере 1 137 263 тыс. рублей (за 2016 г. – 539 195 тыс. рублей), в том числе:

Строка 2340 Отчета о финансовых результатах	Сумма за 2016 г., тыс. рублей	Сумма за 2017 г., тыс. рублей
Погашение прав (требований)	527 185	1 086 831
Реализация прав (требований) по обратному выкупу	11 482	49 346
Начисление пеней по правам (требованиям)	528	1 086
Итого:	539 195	1 137 263

4.14 По строке **2350** «Прочие расходы» отражена сумма расходов за 2017 г. в размере 1 158 118 тыс. рублей (за 2016 г. – 569 623 тыс. рублей), в том числе:

Строка 2350 Отчета о финансовых результатах	Сумма за 2016 г., тыс. рублей	Сумма за 2017 г., тыс. рублей
Погашение прав (требований)	527 185	1 086 831
Реализация прав (требований) по обратному выкупу	11 482	49 346
Бухгалтерские услуги	1 565	2 078
Госпошлина	270	619
Курсовые разницы	146	-
Обслуживание домена	1	1
Отклонения курса продажи (покупки) иностранной валюты от официального курса	327	36
Раскрытие информации в ленте новостей	2	11
Расходы за использование программного комплекса	-	3
Расходы на услуги банков	153	106
Управленческие услуги	1 215	1 508
Услуги андеррайтера	100	-
Услуги аудитора	130	134
Услуги биржи	1 106	60
Услуги по ведению реестра	58	44
Услуги по выполнению функций счетной комиссии	70	-
Услуги по изготовлению электронных ключей	11	18
Услуги по обслуживанию кредитных историй	85	87
Услуги по обслуживанию сайта	1	-
Услуги по хранению сертификата и учету ценных бумаг	1 477	31
Услуги расчетного агента	625	625
Услуги резервного сервисного агента	339	550
Услуги рейтингового агентства	15 162	1 889
Услуги сервисного агента	7 038	11 668
Услуги специализированного депозитария	1 075	2 473
Итого:	569 623	1 158 118

4.15 По строке **2300** «Прибыль (убыток) до налогообложения» за 2017 г. отражена прибыль в размере 133 826 тыс. рублей (за 2016 г. – 126 000 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**.

Общество является специализированной коммерческой организацией, и возникновение прибыли (убытка) объясняется структурой сделки. Все поступления по правам (требованиям), в том числе в виде процентов и основного долга распределяются за минусом расходов третьих лиц на выплату купонов по облигациям, а также погашение (амортизацию) облигаций.

Результирующий денежный поток по поступлениям и выплатам равен нулю, то есть поступления равны выплатам. Балансирующей величиной в уравнивании поступлений по процентам по кредитному пулу и выплатой купонов по облигациям является переменная (плавающая) ставка по кредиту, которая рассчитывается расчетным агентом таким образом, чтобы выплатить остаток процентных поступлений (так называемая избыточная доходность) после выплаты купонов по облигациям и расходов сторон, сопровождающих сделку. Денежный поток не может быть отрицательным.

Таким образом, чистые активы Общества должны в конечном итоге сравняться с денежными потоками и достигнуть нулевой величины.

4.16 В соответствии с п. 25 ПБУ 18/02 Общество раскрывает в бухгалтерской отчетности следующие показатели:

- Условный расход по налогу на прибыль по итогам 2017 г. составляет 26 765 тыс. рублей.
- Условный расход по налогу на прибыль по итогам 2016 г. составляет 25 200 тыс. рублей.
- Постоянные налоговые активы по итогам 2017 г. составляют 26 765 тыс. рублей.
- Постоянные налоговые активы по итогам 2016 г. составляют 25 200 тыс. рублей.

4.17 По строке **2900** базовая прибыль за 2017 г. на одну акцию составила 13 тыс. рублей (за 2016 г. – 13 тыс. рублей на акцию).

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

5. ИНФОРМАЦИЯ О ПОЛУЧЕННЫХ И ВЫДАННЫХ ГАРАНТИЯХ В ОБЕСПЕЧЕНИЕ ВЫПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ И ПЛАТЕЖЕЙ

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

По состоянию на 31.12.2017г. полученное обеспечение составляет 10 076 551 тыс. рублей (на 31.12.2016 г.- 12 222 085 тыс. рублей). Оценка справедливой стоимости залога по состоянию на 31.12.2016 г. и на 31.12.2017 г. не менялась.

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

6. ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЕСПЕЧЕНИЯХ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ И ПЛАТЕЖАХ ВЫДАННЫХ

Согласно Справке о размере ипотечного покрытия на 31.12.2017 г., размер ипотечного покрытия облигаций Общества составляет 6 834 430 тыс. рублей (на 31.12.2016 г. – 10 383 410 тыс. рублей).

7. СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ

Наименование связанной стороны	Характер отношений, основание в силу которого лицо признается связанным	Документ, подтверждающий характер отношений
ШТИХТИНГ РАШН МОРГЕЙДЖ 2014-1	Принадлежит 50% доли в уставном капитале Общества	Договор о создании ЗАО «Ипотечный агент СБ-1» от 28.07.2014 г.
ШТИХТИНГ РАШН МОРГЕЙДЖ 2014-2	Принадлежит 50% доли в уставном капитале Общества	Договор о создании ЗАО «Ипотечный агент СБ-1» от 28.07.2014
ООО «РМА СЕРВИС»	Организация осуществляет функции специализированной бухгалтерской организации Общества	Договор об оказании услуг по ведению бухгалтерского и налогового учета от 21.10.2014 г.
ООО «ТМФ РУС»	Организация осуществляет функции единоличного исполнительного органа Общества	Договор передачи полномочий единоличного исполнительного органа от 21.10.2014 г.

Общество информирует об отсутствии физических лиц, которые прямо или косвенно (через третьих лиц) владеют либо имеют преобладающее участие более 25 процентов в капитале Общества, либо имеют возможность контролировать действия Общества, так как в соответствии с законодательством Королевства Нидерланды (Книга 2, ст. 285 Гражданского Кодекса Нидерландов), у голландских фондов (штихтингов) отсутствуют акционеры, участники или бенефициары.

Детальная информация об операциях со связанными сторонами за 2017 г. приведена в таблице ниже:

Название связанной стороны	Характер отношений (в соответствии с п. 6 ПБУ 11/2008)	Виды операций	Стоимость услуг за 2017 г. (тыс. рублей)	Задолженность на 31.12.2017 г. (тыс. рублей)	Срок погашения задолженности на 31.12.2017 г. (мес.)	Резерв по сомнительным долгам на 31.12.2017 г.	Списанная дебиторская задолженность, по которой срок исковой давности истек
ООО «ТМФ РУС»	Оказывает значительное влияние	Приобретение и продажа товаров, работ, услуг	1 508	Нет	1	Нет	Нет
ООО «РМА СЕРВИС»	Оказывает значительное влияние	Приобретение и продажа товаров, работ, услуг	2 078	13 (Кредиторская)	1	Нет	Нет

Иных операций со связанными сторонами за 2017 г. Общество не осуществляло.

Детальная информация об операциях со связанными сторонами за 2016 г. приведена в таблице ниже:

Название связанной стороны	Характер отношений (в соответствии с п. 6 ПБУ 11/2008)	Виды операций	Стоимость услуг за 2016 год (тыс. рублей)	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 «ТМФ РУС»	Оказывает значительное влияние	Приобретение и продажа товаров, работ, услуг	1215	2 (Кредиторская)	1	Нет	Нет
ООО «РМА СЕРВИС»	Оказывает значительное влияние	Приобретение и продажа товаров, работ, услуг	1 565	13 (Кредиторская)	1	Нет	Нет

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

Полный перечень аффилированных лиц, являющихся связанными сторонами, в соответствии с пп.а) п.4 ПБУ 11/2008, раскрыт на сайте <http://mabfco.ru/affiliates/>.

8. ПОТЕНЦИАЛЬНЫЕ ФИНАНСОВЫЕ РИСКИ

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

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

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

Данный риск связан с потенциальной неспособностью или нежеланием заемщиков выполнять свои обязанности по правам (требованиям), входящим в состав ипотечного покрытия Облигаций. Неисполнение обязательств по правам (требованиям) может быть вызвано как снижением доходов заемщиков, так и увеличением их расходов. При этом следует отметить, что снижение доходов заемщиков может быть вызвано как внутренними факторами (снижение заработной платы одного или нескольких из созаемщиков и др.), так и внешними факторами (общее ухудшение макроэкономической ситуации в стране, снижение темпов роста экономики, увеличение темпов инфляции и др.). Так же стоит отметить, что обязательное требование о наличии страхования имущества (предмета ипотеки) снижает риски инвесторов и способствует обеспечению выплат по обязательствам даже в случае утраты предмета ипотеки, в том числе в связи с наступлением стихийных бедствий.

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

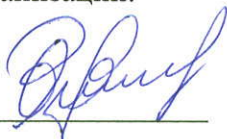
К иным рискам, связанным с деятельностью Общества, можно отнести риск изменения законодательства, регулирующего деятельность Общества. Принимая во внимание продолжающийся процесс внесения изменений в законодательство по рынку ипотечных ценных бумаг, и учитывая их характер, направленный на содействие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

9. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

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

У Общества отсутствует намерение прекратить деятельность или существенную часть деятельности организации.

Подпись:



Ф.И.О.:

Королев Андрей Юрьевич

Должность:

Генеральный директор ООО «ТМФ РУС» -
управляющей организации АО «Ипотечный агент БФКО»

М.П.

Дата:

«15» марта 2018 г.

