



**DELOVOY  
PROFIL**

AUDIT  
& CONSULTING  
GROUP

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ  
НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА**

**о годовой бухгалтерской отчетности**

**Общества с ограниченной ответственностью**

**«Ипотечный агент БСПБ»**

**за 2017 год**

**АКГ «ДЕЛОВОЙ ПРОФИЛЬ»**

г. Москва, ул. Вятская, 70. Тел: +7 (495) 740-16-01, e-mail: [info@delprof.ru](mailto:info@delprof.ru), [www.delprof.ru](http://www.delprof.ru)



## **АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА**

Участникам общества с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент БСПБ»

### **МНЕНИЕ**

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности общества с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент БСПБ» (ОГРН 1157746647277, Российская Федерация, 119435, город Москва, Большой Саввинский переулок, дом 10, строение 2А), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2017 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 2017 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных аспектах финансовое положение Общества с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент БСПБ» по состоянию на 31 декабря 2017 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2017 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации.

### **ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ВЫРАЖЕНИЯ МНЕНИЯ**

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами описана в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к аудируемому лицу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Кодексу этики профессиональных бухгалтеров, разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие иные обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

### **Ключевые вопросы аудита**

Ключевые вопросы аудита – это вопросы, которые, согласно нашему профессиональному суждению, являлись наиболее значимыми для нашего аудита годовой бухгалтерской отчетности за текущий период.

Мы определили, что ключевые вопросы аудита, информацию о которых следует сообщить в аудиторском заключении, отсутствуют.





#### **Прочие сведения**

Аудит годовой бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент БСПБ» за год, закончившийся 31 декабря 2016 года, был проведен другим аудитором, который выразил немодифицированное мнение в отношении данной отчетности 14 марта 2017.

#### **Прочая информация**

Руководство несет ответственность за прочую информацию. Прочая информация представляет собой информацию в годовом отчете, за исключением годовой бухгалтерской отчетности и нашего аудиторского заключения о ней. Годовой отчет, предположительно, будет нам предоставлен после даты настоящего аудиторского заключения.

Наше мнение о годовой бухгалтерской отчетности не распространяется на прочую информацию, и мы не предоставляем вывода, обеспечивающего в какой-либо форме уверенность в отношении данной информации.

В связи с проведением нами аудита годовой бухгалтерской отчетности наша обязанность заключается в ознакомлении с указанной выше прочей информацией, когда она будет нам предоставлена, и рассмотрении вопроса о том, имеются ли существенные несоответствия между прочей информацией и годовой бухгалтерской отчетностью или нашими знаниями, полученными в ходе аудита, и не содержит ли прочая информация иных возможных существенных искажений. Если на основании проведенной нами работы мы придем к выводу о том, что такая прочая информация содержит существенное искажение, мы обязаны будем сообщить об этом факте.

#### **Ответственность руководства аудируемого лица за годовую бухгалтерскую отчетность**

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление данной годовой бухгалтерской отчетности в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации, и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки годовой бухгалтерской отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке годовой бухгалтерской отчетности руководство несет ответственность за оценку способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать аудируемого лица, прекратить ее деятельность или когда у него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Руководство несет ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской отчетности аудируемого лица.





#### ОТВЕТСТВЕННОСТЬ АУДИТОРА ЗА АУДИТ ГОДОВОЙ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая бухгалтерская отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в составлении аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с МСА, всегда выявляет существенные искажения при их наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе этой годовой бухгалтерской отчетности.

В рамках аудита, проводимого в соответствии с МСА, мы применяем профессиональное суждение и сохраняем профессиональный скептицизм на протяжении всего аудита. Кроме того, мы:

- выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой бухгалтерской отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;
- получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля аудируемого лица;
- оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность бухгалтерских оценок и соответствующего раскрытия информации, подготовленного руководством аудируемого лица;
- делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой бухгалтерской отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;





- проводим оценку представления годовой бухгалтерской отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая бухгалтерская отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с лицом, отвечающим за корпоративное управление аудируемого лица, доводя до их сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

Мы также предоставляем лицу, отвечающему за корпоративное управление аудируемого лица заявление о том, что мы соблюдали все соответствующие этические требования в отношении независимости и информировали этих лиц обо всех взаимоотношениях и прочих вопросах, которые можно обоснованно считать оказывающими влияние на независимость аудитора, а в необходимых случаях – о соответствующих мерах предосторожности.

Из тех вопросов, которые мы довели до сведения лица, отвечающего за корпоративное управление аудируемого лица, мы определили вопросы которые были наиболее значимы для аудита годовой бухгалтерской отчетности за текущий период и, следовательно, являются ключевыми вопросами аудита.

Мы описываем эти вопросы в нашем аудиторском заключении, кроме случаев, когда публичное раскрытие информации об этих вопросах запрещено законом или нормативным актом, или когда в крайне редких случаях мы приходим к выводу о том, что информация о каком-либо вопросе не должна быть сообщена в нашем заключении, так как можно обоснованно предположить, что отрицательные последствия сообщения такой информации превысят общественно значимую пользу от ее сообщения.

Руководитель задания по аудиту, по результатам которого составлено аудиторское заключение, – К.В. Новоселова.

Директор Департамента аудита

Д.В. Перковская

Аудиторская организация:

Акционерное общество Аудиторская компания «ДЕЛОВОЙ ПРОФИЛЬ»,  
ОГРН 1027700253129,  
127015, г. Москва, ул. Вятская, дом 70, эт. 4, пом. II, ком. 1-20, 20А, 20Б,  
член Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации «Содружество»,  
ОРНЗ 11606087136



«28» марта 2018 года

**Бухгалтерский баланс**  
на 31 декабря 2017 г.

Форма по ОКУД 0710001  
Дата (число, месяц, год) 31 12 2017  
по ОКПО 45106612  
ИНН 7704323233  
по ОКВЭД 64.99  
по ОКОПФ / ОКФС 12300 16  
по ОКЕИ 384

Общество с ограниченной ответственностью "Ипотечный агент  
БСПБ"

Идентификационный номер налогоплательщика

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

Вид экономической деятельности

Организационно-правовая форма / форма собственности  
Общества с ограниченной  
ответственностью / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

Местонахождение (адрес)  
119435, Москва г, Большой Саввинский переулок, дом № 10, строение 2А

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2017 г	На 31 декабря 2016 г	На 31 декабря 2015 г
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	-	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
п. 3.1	Финансовые вложения	1170	2 486 837	3 421 237	-
	Закладные	1171	2 486 837	3 421 237	-
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	2 486 837	3 421 237	-
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Запасы	1210	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
п. 3.2	Дебиторская задолженность	1230	15 018	15 406	-
п. 3.3	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	263 116	324 896	-
	Закладные	1241	263 116	324 896	-
п. 3.4	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	253 487	430 997	120
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	531 621	771 299	120
	<b>БАЛАНС</b>	1600	3 018 458	4 192 536	120





Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 декабря 2017 г	На 31 декабря 2016 г	На 31 декабря 2015 г
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
п. 3.5	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	-	-	-
п. 3.6	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	50 608	(7 719)	(2 042)
	Итого по разделу III	1300	50 618	(7 709)	(2 032)
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
п. 3.7	Заемные средства	1410	2 664 190	4 183 527	-
	Долгосрочные кредиты (ОД)	1411	444 917	471 030	-
	Долгосрочные кредиты (проценты)	1412	421	2 368	-
	Долгосрочные займы (ОД)	1413	-	7 000	-
	Долгосрочные займы (проценты)	1414	-	599	-
	Облигационные займы (ОД)	1415	2 218 852	3 702 530	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Расчеты по основному долгу	1451	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	2 664 190	4 183 527	-
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
п. 3.8	Заемные средства	1510	303 422	15 921	130
	Облигационные займы (ОД)	1511	301 386	-	130
	Облигационные займы (НКД)	1512	2 036	15 921	-
п. 3.9	Кредиторская задолженность	1520	228	797	2 022
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	303 650	16 718	2 152
	<b>БАЛАНС</b>	1700	3 018 458	4 192 536	120

Уполномоченный представитель ООО "ТКС-  
Управление" - Управляющей организации  
ООО "ИА БСПБ" по доверенности б/н от  
18.08.2017



(подпись)

Исупов Аркадий  
Валентинович  
(расшифровка подписи)

23 марта 2018





**Отчет о финансовых результатах**  
за Январь - Декабрь 2017 г

Организация Общество с ограниченной ответственностью "Ипотечный агент БСПБ"  
Идентификационный номер налогоплательщика \_\_\_\_\_  
Вид экономической деятельности Предоставление прочих финансовых услуг, кроме услуг по страхованию и пенсионному обеспечению, не включенных в другие группировки  
Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность  
Единица измерения: в тыс. рублей

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Коды		
0710002		
31	12	2017
45106612		
7704323233		
64.99		
12300	16	
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь-Декабрь 2017 г.	За Январь-Декабрь 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	-	-
п. 3.10	Проценты к получению	2320	447 661	22 510
	проценты к получению (по закладным)	2321	418 373	20 959
	проценты к получению (банковские)	2322	29 288	1 551
п. 3.11	Проценты к уплате	2330	(364 374)	(18 893)
п. 3.12	Прочие доходы	2340	996 215	96 250
	доходы, связанные с реализацией закладных	2341	859 814	95 647
	прочие доходы	2342	136 401	603
п. 3.13	Прочие расходы	2350	(1 021 175)	(105 544)
	расходы, связанные с реализацией закладных	2351	(859 814)	(95 647)
	расходы на управление и бухгалтерское обслуживание	2352	(3 475)	(4 979)
	расходы на услуги по обслуживанию закладных	2353	(3 322)	-
	прочие расходы	2354	(154 564)	(4 918)
п. 3.14	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	58 327	(5 677)
	Текущий налог на прибыль	2410	-	-
п. 3.15	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	11 665	(1 135)
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	-
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	58 327	(5 677)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь-Декабрь 2017 г.	За Январь-Декабрь 2016 г.
	<b>СПРАВОЧНО</b>			
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый	2520	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	58 327	(5 677)
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Уполномоченный представитель  
ООО "ТКС-Управление" -  
Управляющей организации ООО "ИА  
БСПБ" по доверенности б/н от  
18.08.2017



*(подпись)*

Исупов Аркадий  
Валентинович  
(расшифровка подписи)

23 марта 2018





# Отчет об изменениях капитала за Январь - Декабрь 2017 г.

Организация БСПБ"	Общество с ограниченной ответственностью "Ипотечный агент"		Коды		
	Идентификационный номер налогоплательщика		0710003		
	Вид экономической деятельности		31 12 2017		
	Организационно-правовая форма / форма собственности		45106612		
Общества с ограниченной ответственностью		ИНН		7704323233	
/ Частная собственность		по ОКВЭД		64.99	
ответственность		по ОКПОФ / ОКФС		12300 16	
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 2015 г.	3100	10	-	-	-	(2 042)	(2 032)
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-



Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(5 677)	(5 677)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(5 677)	(5 677)
переоценка имущества	3222	X	X	-	-	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2016 г. За 2017 г.	3200 10	10	-	-	-	(7 719)	(7 709)
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	58 327	58 327
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	58 327	58 327
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	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	X	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2017 г.	3300 10	10	-	-	-	50 608	50 618



ДИРЕКТОР  
И.А. КОЗЛОВСКИЙ



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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2015 г.	Изменения капитала за 2016 г.		На 31 декабря 2016 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
<b>Капитал - всего</b>					
до корректировок	3400	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	-	-	-	-
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	-	-	-	-
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-



3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.
Чистые активы	3600	50 618	(7 709)	(2 032)

Уполномоченный представитель ООО "ТКС-  
Управление" - Управляющей организации ООО  
"ИА БСПБ" по доверенности б/н от 18.08.2017



Исупов Аркадий  
Валентинович  
(расшифровка подписи)

23 марта 2018





**Отчет о движении денежных средств**  
за Январь - Декабрь 2017 г.

Общество с ограниченной ответственностью "Ипотечный агент"		Форма по ОКУД	Коды		
Дата (число, месяц, год)			0710004		
по ОКПО			31	12	2017
ИНН			45106612		
по ОКВЭД			7704323233		
по ОКОПФ / ОКФС			64.99		
по ОКЕИ			12300	16	
			384		

Организация **БСПБ"**  
Идентификационный номер налогоплательщика  
Вид экономической деятельности **предоставление прочих финансовых услуг, кроме услуг по страхованию и пенсионному обеспечению, не включенных в другие группировки**  
Организационно-правовая форма / форма собственности **Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность**  
Единица измерения: в тыс. рублей

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2017 г.	За Январь - Декабрь 2016 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	31 874	1 550
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	-	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
банковские проценты	4114	31 874	1 550
прочие поступления	4119		
Платежи - всего	4120	(409 182)	(11 094)
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(26 193)	(9 738)
в связи с оплатой труда работников	4122	-	-
процентов по долговым обязательствам	4123	(380 805)	(5)
госпошлина	4124	-	(200)
прочие платежи	4129	(2 184)	(1 151)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(377 308)	(9 544)
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	1 415 202	102 234
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	858 385	65 350
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	417 697	36 884
прочие поступления	4219	139 120	-
Платежи - всего	4220	-	(3 841 780)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	(3 841 780)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	1 415 202	(3 739 546)



Директор Департамента  
НЕРКОВСКАЯ Д.В.

Исупов Аркадий  
Валентинович  
(расшифровка подписи)

23 марта 2018

ВЕРИЮ НЕ  
А ЗАТЯЖА  
АДАН  
ДИРЕКТОР Д  
ПЕРЕКОНС



**ПОЯСНЕНИЯ**  
**к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах**  
**за 2017 год**

**1. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ДЕЯТЕЛЬНОСТИ КОМПАНИИ**

Общество с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент БСПБ» (далее ООО «ИА БСПБ» или «Общество») зарегистрировано в Межрайонной Инспекции Федеральной налоговой службы № 46 г. Москвы 17.07.2015 г. (Основной государственный регистрационный номер – 1157746647277, код ОКПО 45106612. Обществу присвоен идентификационный номер налогоплательщика 7704323233/770401001. Юридический адрес Общества: Российская Федерация, 119435, г. Москва, Большой Саввинский пер., д. 10, стр. 2А.

Общество является ипотечным агентом на основании Федерального Закона от 11.11.2003 г. № 152-ФЗ "Об ипотечных ценных бумагах" (далее - Федеральный Закон "Об ипотечных ценных бумагах").

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

Высшим органом управления Общества является Общее собрание участников.

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

На основании Протокола Учредительного собрания Общества от 10 июля 2015 г. собрание Общества приняло решение о передаче полномочий единоличного исполнительного органа ООО «ТКС-Управление» на основании договора б/н от 27.08.2015г. Банк России 04 октября 2014 года включил ООО «ТКС-Управление» в Реестр управляющих компаний специализированных обществ. Членом исполнительного и контрольного органа управляющей компании ООО «ТКС-Управление» является генеральный директор Качалина Татьяна Валентиновна.

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

На основании Протокола Учредительного собрания Общества от 10 июля 2015 г. собрание участников Общества приняло решение о передаче ведения бухгалтерского и налогового учета ООО «ТКС-Учет» на основании договора б/н от 27.08.2015г.

Контролирующим органом за финансово-хозяйственной деятельностью Общества является Ревизор – Захаров Артем Львович, действующий на основании Протокола Учредительного собрания Общества от 10 июля 2015 г.

В соответствии с Уставом предметом деятельности Общества является приобретение закладных для осуществления эмиссий выпуска облигаций с ипотечным покрытием, обслуживание этих выпусков облигаций и осуществление действий, связанных с выпуском, обращением и погашением облигаций с ипотечным покрытием.





Общество не вправе заключать возмездные договоры с физическими лицами и осуществлять виды предпринимательской деятельности, не предусмотренные Федеральным Законом «Об ипотечных ценных бумагах».

В соответствии с Федеральным Законом № 135-ФЗ от 26.07.2006 г. к связанным сторонам Общества относятся лица, указанные в приложении 1 к настоящим пояснениям.

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 Портфеля закладных;
- 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;
- 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.

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

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

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

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

Доход от выбытия закладных признается в момент их полного/частичного погашения / реализации.

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

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

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

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

Эмиссия облигаций с ипотечным покрытием рассматривается как способ привлечения заемных средств путем выпуска и продажи облигаций (ст.816 ГК РФ) и включается в



состав долгосрочных займов Общества. Выпущенные облигации с ипотечным покрытием отражаются в бухгалтерском учете по номинальной стоимости как кредиторская задолженность с учетом причитающихся к оплате на конец отчетного периода процентов.

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

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

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

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

**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**

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.

Расчетная стоимость финансовых вложений определяется залоговой стоимостью закладной. Залоговая стоимость рассчитывается оценщиком на момент выдачи ипотечного кредита и может пересматриваться в течение срока кредитования.

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 оценку справедливой стоимости финансовых вложений на основании писем Сервисного агента об оценке на отчетную дату справедливой стоимости финансовых вложений.
- с. По состоянию на 31 декабря отчетного года Общество проводит инвентаризацию полученных обеспечений по закладным.
- д. 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.
- е. Информация о проверке отражается в акте и в пояснительной записке к годовой отчетности.

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 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 2017 г.

#### 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 г. N 186н) организация создает резервы по сомнительным долгам, 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.

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.

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.

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 2017 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», Минфина России от 02.07.2010 N 66н и другими соответствующими нормативными актами.

*«Бухгалтерский баланс» содержит следующие показатели:*

#### Раздел I. Внеоборотные активы

##### 3.1. По строке 1170 «Финансовые вложения»:

- по состоянию на 31 декабря 2016 г. отражена стоимость долгосрочной части залладных в размере 3 421 237 тыс. рублей, которые были приобретены у Банка "Санкт-Петербург" (ПАО).

Текущий остаток непогашенного основного долга по залладным составляет 3 746 132 тыс. руб. Движение по финансовым вложениям в течение 2016 года представлено следующим образом:

Остаток на 31.12.2015 г., тыс. руб.	Поступило залладных, тыс. руб.	Выбыло залладных, тыс. руб.	Остаток на 31.12.2016 г., тыс. руб.
-	3 841 779	(95 646)	3 746 133

В сумму 3 746 133 тыс. рублей входят краткосрочные финансовые вложения в размере 324 896 тыс. руб., которые состоят из суммы планируемых платежей на 2017 год в размере 323 466 тыс. руб. на основании предоставленного Сервисным агентом Банка "Санкт-Петербург" (ПАО) официального письма и из суммы начисленных, но не





выплаченных процентов по закладным в размере 1 430 тыс. руб. Эти суммы отражены в краткосрочных финансовых вложениях по строке 1240 «Финансовые вложения».

- по состоянию на 31 декабря 2017 г. отражена стоимость долгосрочной части закладных в размере 2 486 837 тыс. рублей, которые были приобретены у Банка "Санкт-Петербург" (ПАО).

Текущий остаток непогашенного основного долга по закладным составляет 2 749 953 тыс. руб. Движение по финансовым вложениям в течение отчетного периода представлено следующим образом:

Остаток на 31.12.2016 г., тыс. руб.	Поступило закладных, тыс. руб.	Выбыло закладных, тыс. руб.	Остаток на 31.12.2017 г., тыс. руб.
3 746 132	-	996 179	2 749 953

В сумму 2 749 953 тыс. рублей входят краткосрочные финансовые вложения в размере 263 116 тыс. руб., которые состоят из суммы планируемых платежей на 2018 год на основании предоставленного Сервисным агентом Банка "Санкт-Петербург" (ПАО) официального письма. Эта сумма отражена в краткосрочных финансовых вложениях по строке 1240 «Финансовые вложения».

## Раздел II. Оборотные активы

### 3.2. По строке 1230 «Дебиторская задолженность»:

- по состоянию на 31 декабря 2016 г. отражена сумма в размере 15 406 тыс. рублей, которая включает в себя:

Наименование контрагента	Остаток на 31.12.2015, тыс. руб.	Поступило	Выбыло	На 31.12.2016, тыс. руб.
Акционерное общество "Национальное бюро кредитных историй"	-	65	(42)	23
ЗАО "Интерфакс"	-	10	(1)	9
Интерком-Аудит БКР	-	130	-	130
НКО АО НРД	-	2 009	(1 205)	804
ООО "НайнДизайн"	-	62	-	62
РЕГ.РУ	-	9	(3)	6
Начисленные проценты по закладным	-	51 256	(36 884)	14 372
<b>Итого</b>	<b>-</b>	<b>53 541</b>	<b>(38 135)</b>	<b>15 406</b>

- по состоянию на 31 декабря 2017 г. отражена сумма в размере 15 018 тыс. рублей, которая включает в себя:

Наименование контрагента	На 31.12.2016, тыс. руб.	Поступило	Выбыло	На 31.12.2016, тыс. руб.
АИЖК	-	13 177	(11 000)	2 177
Акционерное общество "Национальное бюро кредитных историй"	23	85	(87)	21



ЗАО "Интерфакс"	9	8	(9)	8
Интерком-Аудит БКР	130	0	(130)	0
НКО АО НРД	804	0	(30)	774
ООО "НайнДизайн"	62	59	(62)	59
РЕГ.РУ	6	1	(4)	3
ТКС-Управление ООО	0	1 726	(1 324)	402
ТКС-Учет ООО	0	1 876	(1 439)	437
Начисленные проценты по закладным	14 372	417 217	(420 452)	11 137
<b>Итого</b>	<b>15 406</b>	<b>434 149</b>	<b>(434 537)</b>	<b>15 018</b>

3.3. По строке **1240** «Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)»:

- по состоянию на 31 декабря 2016 г. отражена сумма в размере 324 896 тыс. руб., которая состоит из стоимости краткосрочной части закладных в размере 323 466 тыс. рублей, которые были приобретены у Банка "Санкт-Петербург" (ПАО) и суммы начисленных, но не выплаченных процентов по закладным в размере 1 430 тыс. руб.

- по состоянию на 31 декабря 2017 г. отражена сумма в размере 263 116 тыс. руб., которая состоит из стоимости краткосрочной части закладных, которые были приобретены у Банка "Санкт-Петербург" (ПАО).

3.4. По строке **1250** «Денежные средства и денежные эквиваленты»:

- по состоянию на 31 декабря 2016 г. отражены денежные средства 430 997 тыс. рублей, в т.ч. на расчетном счете № 440701810300000000043 в АО «РАЙФФАЙЗЕНБАНК» в размере 332 474 тыс. рублей, на расчетном счете № 40701810600000000044 в АО «РАЙФФАЙЗЕНБАНК» в размере 95 054 тыс. рублей, на расчетном счете № 407018106903200000023 в ПАО «БАНК "САНКТ-ПЕТЕРБУРГ"» в размере 3 469 тыс. рублей.

- по состоянию на 31 декабря 2017 г. отражены денежные средства 253 487 тыс. рублей, в т.ч. на расчетном счете № 440701810300000000043 в АО «РАЙФФАЙЗЕНБАНК» в размере 140 813 тыс. рублей, на расчетном счете № 40701810600000000044 в АО «РАЙФФАЙЗЕНБАНК» в размере 110 803 тыс. рублей, на расчетном счете № 407018106903200000023 в ПАО «БАНК "САНКТ-ПЕТЕРБУРГ"» в размере 1 871 тыс. рублей.

### Раздел III. Капитал и резервы

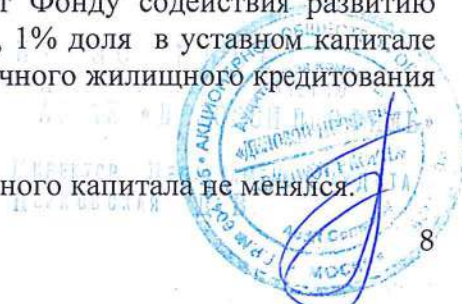
3.5. По строке **1310** «Уставный капитал» по состоянию на 31 декабря 2016 г. отражен уставный капитал Общества, который составляет 10 (Десять) тысяч рублей.

По состоянию на 31 декабря 2017 г. отражен уставный капитал Общества, который составляет 10 (Десять) тысяч рублей.

Уставный капитал на все отчетные даты полностью оплачен.

В соответствии с протоколом Учредительного собрания ООО «ИА БСПБ» от 10 июля 2015 г. 99% доля в уставном капитале принадлежит Фонду содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования «СПБ 1», 1% доля в уставном капитале принадлежат Фонду содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования «СПБ 2».

За последний заверченный финансовый год размер уставного капитала не менялся.





3.6. По строке **1370** «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)» по состоянию на 31 декабря 2016 г. отражен непокрытый убыток Общества в размере 7 719 тыс. рублей.

По состоянию на 31 декабря 2017 г. отражена нераспределенная прибыль Общества в размере 50 608 тыс. рублей.

#### Раздел IV. Долгосрчные Обязательства

3.7. По строке **1410** «Заемные средства» по состоянию на 31 декабря 2016 г. отражены суммы:

- основного долга по реализованным облигациям в размере 3 702 530 тыс. рублей;

Вид облигационного займа	Количество облигаций, шт.	Номинальная стоимость 1 облигации на 31.12.2015, руб.	Общая стоимость облигаций, тыс. руб.	Срок погашения облигаций
Облигации	-	-	-	

Вид облигационного займа	Количество облигаций, шт	Номинальная стоимость 1 облигации на 31.12.2016, руб.	Общая стоимость облигаций, тыс. руб.	Срок погашения облигаций
Облигации	3 702 530	1000	3 702 530	28 июня 2043 г.

Погашение облигаций с ипотечным покрытием происходит путем частичного погашения их номинальной стоимости. Уменьшение номинальной стоимости облигаций с ипотечным покрытием производится на основании отчета Расчетного агента – Банка «Санкт-Петербург» (ПАО).

- основного долга по долгосрочному кредиту в соответствии с Договором кредитной линии № 0132-16-011546 от 30.09.2016 г., полученному от Банка «Санкт-Петербург» (ПАО) в размере 471 030 тыс. рублей, процентная ставка 11,5% годовых. Заемщик должен осуществить возврат суммы кредита в полном объеме в наиболее раннюю из следующих дат: 28.06.2043г., дата полного погашения Облигаций.
- основного долга по долгосрочному займу в соответствии с Договором займа б/н от 31.03.2016 г., полученному от ООО "ИК Санкт-Петербург" в размере 7 000 тыс. рублей, процентная ставка 12,0% годовых. Заемщик должен осуществить возврат суммы кредита в полном объеме не позднее 06.03.2043 г.
- суммы процентов по долгосрочному кредиту в соответствии с Договором кредитной линии № 0132-16-011546 от 30.09.2016 г., полученному от Банка «Санкт-Петербург» (ПАО) в размере 2 368 тыс. рублей.
- суммы процентов по долгосрочному займу в соответствии с Договором займа б/н от 31.03.2016 г., полученному от ООО "ИК Санкт-Петербург" в размере 599 тыс. рублей.

По состоянию на 31 декабря 2017 г. отражены суммы:

- основного долга по реализованным облигациям в размере 2 218 852 тыс. рублей;





Вид облигационного займа	Количество облигаций, шт	Номинальная стоимость 1 облигации на 31.12.2016, тыс. руб.	Общая стоимость облигаций, тыс. руб.	Срок погашения облигаций
Облигации	3 702 530	1	3 702 530	28 июня 2043 г.

Вид облигационного займа	Количество облигаций, шт	Номинальная стоимость 1 облигации на 31.12.2017, тыс. руб.	Общая стоимость облигаций, тыс. руб.	Срок погашения облигаций
Облигации	3 702 530	0,6807	2 520 238	28 июня 2043 г.

Погашение облигаций с ипотечным покрытием происходит путем частичного погашения их номинальной стоимости. Уменьшение номинальной стоимости облигаций с ипотечным покрытием производится на основании отчета Расчетного агента – Банка «Санкт-Петербург» (ПАО).

- основного долга по долгосрочному кредиту в соответствии с Договором кредитной линии № 0132-16-011546 от 30.09.2016 г., полученному от Банка «Санкт-Петербург» (ПАО) в размере 444 917 тыс. рублей, процентная ставка 11,5% годовых. Заемщик должен осуществить возврат суммы кредита в полном объеме в наиболее раннюю из следующих дат: 28.06.2043 г., дата полного погашения Облигаций.
- суммы процентов по долгосрочному кредиту в соответствии с Договором кредитной линии № 0132-16-011546 от 30.09.2016 г., полученному от Банка «Санкт-Петербург» (ПАО) в размере 421 тыс. рублей.

#### Раздел V. Краткосрочные Обязательства

3.8. По строке **1510** «Заемные средства» по состоянию на 31 декабря 2016 г. отражена сумма начисленного купонного дохода по реализованным облигациям в размере 15 921 тыс. рублей.

По состоянию на 31 декабря 2017 г. отражена сумма в размере 303 422 тыс. рублей, которая сумма начисленного купонного дохода по реализованным облигациям в размере 2 036 тыс. руб. и основного долга (краткосрочная часть) по облигационным займам в размере 301 386 тыс. руб. Оплата процентов и часть основного долга по реализованным облигациям будет осуществлена в ближайшую Дату выплаты – 28.03.2018 г.;

В целях отнесения обязательств к краткосрочным, касаясь частичного погашения номинальной стоимости облигаций по усмотрению эмитента, показатель статьи 1511 «Облигационные займы (ОД)» бухгалтерского баланса является оценочным значением. Данный показатель сформирован с учетом событий, свершившихся после отчетной даты до даты подписания отчетности (в соответствии с положениями ПБУ 7/98 «События после отчетной даты») и возможного прогнозного значения обязательств после даты подписания отчетности до даты окончания следующего отчетного периода. Информация о событиях после отчетной даты, влияющая на данный показатель, связана с принятием решения о частичном досрочном погашении номинальной стоимости облигаций по усмотрению эмитента и раскрыта в разделе 10 настоящих пояснений. Оценка прогнозного значения краткосрочных обязательств после даты подписания отчетности до даты окончания следующего отчетного периода не производилась.



3.9. По строке **1520** «Кредиторская задолженность» по состоянию на 31 декабря 2016 г. отражена сумма в размере 797 тыс. рублей, которая включает в себя:

Наименование контрагента	На 31.12.2015	Выбыло	Поступило	На 31.12.2016
АО «АИЖК»	-	-	52	52
ЗАО "Фондовая биржа ММВБ"	-	-	524	524
ООО "Специализированный депозитарий Сбербанка"	-	-	92	92
ООО «ТКС-Управление»	1 019	(4 056)	3 161	124
ООО «ТКС-Учет»	997	(4 003)	3 011	5
Банк БСПБ (ПАО)	6	(6)	-	-
<b>Итого</b>	<b>2 022</b>	<b>(8 065)</b>	<b>6 840</b>	<b>797</b>

по состоянию на 31 декабря 2017 г. отражена сумма в размере 228 тыс. рублей, которая включает в себя:

Наименование контрагента	На 31.12.2016	Выбыло	Поступило	На 31.12.2017
АО «АИЖК»	52	(11 979)	11 999	72
ЗАО "Фондовая биржа ММВБ"	524	(524)	0	0
ООО "Специализированный депозитарий Сбербанка"	92	(1 794)	1 843	141
ООО «ТКС-Управление»	124	(245)	135	14
ООО «ТКС-Учет»	5	(45)	41	1
<b>Итого</b>	<b>797</b>	<b>(14 587)</b>	<b>14 018</b>	<b>228</b>

*«Отчет о финансовых результатах» содержит следующие показатели:*

3.10. По строке **2320** «Проценты к получению» за 2016 год отражена сумма доходов в размере 22 510 тыс. рублей, которая состоит из начисленного процентного дохода по закладным в сумме 20 959 тыс. рублей и полученных банковских процентов в сумме 1 551 тыс. рублей.

За 2017 год отражена сумма доходов в размере 447 661 тыс. рублей, которая состоит из начисленного процентного дохода по закладным в сумме 418 373 тыс. рублей и полученных банковских процентов в сумме 29 288 тыс. рублей.

3.11. По строке **2330** «Проценты к уплате» за 2016 год показана сумма расходов в размере 18 893 тыс. рублей, состоящая из расходов, возникших в результате начисления купонного дохода по облигациям с ипотечным покрытием в сумме 15 921 тыс. рублей и процентов по полученным кредитам и займам в сумме 2 972 тыс. рублей.

За 2017 год показана сумма расходов в размере 364 374 тыс. рублей, состоящая из расходов, возникших в результате начисления купонного дохода по облигациям с ипотечным покрытием в сумме 310 087 тыс. рублей и процентов по полученным кредитам и займам в сумме 54 287 тыс. рублей.

3.12. По строке **2340** «Прочие доходы» за 2016 год отражена сумма доходов в размере 96 250 тыс. рублей, которая состоит из доходов, полученных в результате частичного



погашения реализованных долговых ценных бумаг (закладных) в размере 95 647 тыс. руб., а также прочих доходов в размере 603 тыс. рублей, представляющих собой курсовые разницы, возникшие в 2016 году.

За 2017 год отражена сумма доходов в размере 996 215 тыс. рублей, которая состоит из доходов, полученных в результате частичного погашения реализованных долговых ценных бумаг (закладных) в размере 859 814 тыс. руб., а также прочих доходов в размере 136 401 тыс. рублей, представляющих собой курсовые разницы в размере 35 тыс. руб. и доходов, связанных с реализацией ценных бумаг (Обратный выкуп) в размере 136 366 тыс. руб.

3.13. По строке **2350** «Прочие расходы» за 2016 год отражена сумма расходов в размере 105 544 тыс. рублей, которая состоит из расходов от выбытия закладных при их полном погашении (реализации) в размере 95 647 тыс. руб., из расходов на управление и бухгалтерское сопровождение в размере 4 979 тыс. рублей, из них:

в том числе:	Сумма, тыс. рублей
Расходы на услуги по бухгалтерскому сопровождению	2 401
Расходы на услуги по управлению	2 578

и из прочих расходов в размере 4 918 тыс. руб., которые состоят из следующих расходов:

Наименование вида расходов	Сумма, тыс. рублей
Госпошлина	200
Курсовые разницы	349
НДС по услугам	920
Расходы на аудиторские услуги	288
Расходы на изготовление сертификата ЭДО	16
Расходы на информационные услуги	36
Расходы на разработку сайта	8
Расходы на раскрытие информации	5
Расходы на страхование	608
Расходы на услуги андеррайтера	100
Расходы на услуги банков	42
Расходы на услуги биржи	993
Расходы на услуги ПВО	27
Расходы на услуги по сдаче отчетности	13
Расходы на услуги резервного сервисного агента	44
Расходы на услуги спецдепозитария	59
Расходы на услуги хостинга	3
Расходы на хранение	1 206

За 2017 год отражена сумма расходов в размере 1 021 175 тыс. рублей, которая состоит из расходов от выбытия закладных при их полном погашении (реализации) в размере 859 814 тыс. руб., из расходов на управление и бухгалтерское сопровождение в размере 3 475 тыс. рублей, из них:

в том числе:	Сумма, тыс. рублей
Расходы на услуги по бухгалтерскому сопровождению	2 000
Расходы на услуги по управлению	1 475





Расходов на услуги по обслуживанию закладных в размере 3 322 тыс. руб. и из прочих расходов в размере 154 564 тыс. руб., которые состоят из следующих расходов:

Наименование вида расходов	Сумма, тыс. рублей
Расходы связанные с реализацией ценных бумаг (Обратный выкуп)	136 365
Курсовые разницы	98
НДС по услугам	1 881
Расходы на аудиторские услуги	440
Расходы на изготовление сертификата ЭДО	4
Расходы на информационные услуги	74
Расходы на поддержку сайта	63
Расходы на раскрытие информации	13
Расходы на страхование	2 123
Расходы на услуги арасчетного агента	1 819
Расходы на услуги банков	120
Расходы на услуги биржи	84
Расходы на услуги ПВО	600
Расходы на услуги по сдаче отчетности	12
Расходы на услуги резервного сервисного агента	847
Расходы на услуги спецдепозитария	1 135
Расходы на услуги хостинга	3
Расходы на хранение	30
Расходы на услуги поручительства	8 853

3.14. В строке **2300** «Прибыль (убыток) до налогообложения» за 2016 год показан убыток в сумме 5 677 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**.

За 2017 год показана прибыль в размере 58 327 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**.

3.15. В строке **2421** «в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)» за 2016 год в связи с тем, что получен убыток, который не облагается налогом, образуется условный доход и постоянное налоговое обязательство в сумме 1 135 тыс. рублей.

За 2017 г. в связи с тем, что получена прибыль, образуется условный расход и постоянный налоговый актив в размере 11 665 тыс. рублей.

3.16. В строке **2500** «Совокупный финансовый результат периода» за 2016 год показан убыток в сумме 5 677 тыс. рублей.

За 2017 г. раскрыта сумма прибыли в размере 58 327 тыс. рублей.





У Общества за 2016 году образовался убыток по данным бухгалтерского учета в размере 5 677 тыс. рублей, в налоговом учете убыток равен нулю. В связи с этим возникает постоянное налоговое обязательство в размере 1 135 тыс. рублей, условный доход в размере 1 135 тыс. рублей.

У Общества за 2017 г. образовалась прибыль по данным бухгалтерского учета в размере 58 327 тыс. рублей, в налоговом учете убыток равен нулю. В связи с этим возникает постоянный налоговый актив в размере 11 665 тыс. рублей, условный расход в размере 11 665 тыс. рублей.

## 5. ПОЯСНЕНИЯ К «ОТЧЕТУ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ»

По строке **4129** «Прочие платежи» за 2016 год отражена сумма 1 151 тыс. рублей, которая состоит из суммы оплаченного НДС в размере 1 109 тыс. рублей и комиссии банка в размере 42 тыс. руб.

За 2017 год отражена сумма 2 184 тыс. рублей, которая состоит из суммы оплаченного НДС в размере 2 064 тыс. рублей и комиссии банка в размере 120 тыс. руб.

По строке **4329** «Прочие платежи» за 2016 год отражена сумма 130 тыс. рублей, которая состоит из суммы погашенного займа по Договору займа б/н от 22.12.2015г.

За 2017 год отражена сумма 33 112 тыс. рублей, которая состоит из суммы погашенного кредита в размере 7 000 тыс. руб. по Договору займа б/н от 31.03.2016 г и частичного погашения кредита по Договору об открытии кредитной линии № КЛ- №0132-16-011546 от 30.09.2016 в размере 26 112 тыс. руб.

## 6. СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ

Перечень связанных сторон приведен в приложении № 1.

На счетах Общества по состоянию на 31 декабря 2016 г. отражена следующая кредиторская задолженность связанных сторон:

Наименование контрагента	Сумма, тыс. рублей
ООО «ТКС-Управление»	124
ООО «ТКС-Учет»	5
<b>Итого</b>	<b>129</b>

По состоянию на 31 декабря 2017 г. отражена следующая кредиторская задолженность связанных сторон:

Наименование контрагента	Сумма, тыс. рублей
ООО «ТКС-Управление»	14
ООО «ТКС-Учет»	1
<b>Итого</b>	<b>15</b>

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





По состоянию на 31 декабря 2017 г. отражена следующая дебиторская задолженность связанных сторон:

Наименование контрагента	Сумма, тыс. рублей
ООО «ТКС-Управление»	402
ООО «ТКС-Учет»	437
<b>Итого</b>	<b>839</b>

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

Общая сумма расходов на управление и бухгалтерское сопровождение, оказанных Обществу в 2016 году составила 4 979 тыс. рублей.

Общая сумма расходов на управление и бухгалтерское сопровождение, оказанных Обществу за 2017 г. составила 3 475 тыс. рублей.

Данные услуги отражены по строке **2352** «Расходы на управление и бухгалтерское сопровождение» Отчета о финансовых результатах.

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

В соответствии с п. 1 ст. 7 Федерального закона от 12.01.1996 N 7-ФЗ «О некоммерческих организациях» фондом признается не имеющая членства некоммерческая организация, учрежденная гражданами и (или) юридическими лицами на основе добровольных имущественных взносов и преследующая социальные, благотворительные, культурные, образовательные или иные общественно полезные цели. Имущество, переданное фонду его учредителями (учредителем), является собственностью фонда. Учредители не отвечают по обязательствам созданного ими фонда, а фонд не отвечает по обязательствам своих учредителей. Аналогичная норма предусмотрена в п. 1 ст. 118 Гражданского кодекса России.

В данной связи акционеры (участники) и бенефициары у юридического лица, созданного в форме фонда, отсутствуют.

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)	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 «ТКС-Управление»	Оказывает значительное влияние	Услуги	Безналичный расчет	2 578	124 кредиторская	1	-	-
ООО «ТКС-Учет»	Оказывает значительное влияние	Услуги	Безналичный расчет	2 401	5 кредиторская	1		



Итого:	4 979				
--------	-------	--	--	--	--

Сроки завершения расчетов с ООО «ТКС-Управление» (согласно договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа б/н от 27.08.2015 г.) и с ООО «ТКС-Учет» (согласно договора об оказании услуг по ведению бухгалтерского и налогового учета б/н от 27.08.2015 г.) до даты ликвидации Общества после исполнения обязательств по Облигациям всех выпусков и в иных случаях, предусмотренных Договорами.

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

В 2017 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 2017 год (тыс. рублей)	Задолженность на 31.12.2017г. (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 «ТКС-Управление»	Оказывает значительное влияние	Услуги	Безналичный расчет	1 475	14 кредиторская	3	-	-
ООО «ТКС-Управление»	Оказывает значительное влияние	Услуги	Безналичный расчет		402 дебиторская	3	-	-
ООО «ТКС-Учет»	Оказывает значительное влияние	Услуги	Безналичный расчет	2 000	1 кредиторская	3	-	-
ООО «ТКС-Учет»	Оказывает значительное влияние	Услуги	Безналичный расчет		437 дебиторская	3	-	-
Итого:								

С остальными связанными сторонами операции в 2017 году Общество не осуществляло.

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

Согласно Справке о размере ипотечного покрытия на 31 декабря 2016 г., размер ипотечного покрытия облигаций Общества составляет 7 090 194 рублей.

Согласно Справке о размере ипотечного покрытия на 31 декабря 2017 г., размер ипотечного покрытия облигаций Общества составляет 5 634 728 рублей.

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

В обеспечение обязательств заемщиков по возврату основного долга и уплате процентов по ипотечным кредитам (займам), удостоверенным принадлежащими обществу залоговыми, обществу переданы права залога на объекты недвижимого имущества. По



состоянию на 31 декабря 2016 г. рыночная стоимость по результатам оценки независимыми оценщиками составляет 11 488 954 тыс. рублей. 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 декабря 2016 г. не изменилась.

В обеспечение обязательств заемщиков по возврату основного долга и уплате процентов по ипотечным кредитам (займам), удостоверенным принадлежащими обществу закладными, обществу переданы права залога на объекты недвижимого имущества. По состоянию на 31 декабря 2017 г. рыночная стоимость по результатам оценки независимыми оценщиками составляет 9 194 927 тыс. рублей. 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 декабря 2017 г. не изменилась.

## **9. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ.**

События после отчетной даты отсутствуют.

## **10. 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.

*Кредитный риск по закладным, приобретаемым Обществом.*

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

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

*Финансовые и рыночные риски.*

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



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

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

Ставка купона по Облигациям является фиксированной и составляет 9,8 процентов годовых. Ставки по ипотечным кредитам, требования по которым входят в состав ипотечного покрытия, являются фиксированными. Сумма досрочного погашения по указанным ипотечным кредитам, размер которой может существенно увеличиваться при снижении рыночных процентных ставок, используется для частичного погашения номинала Облигаций. Соответственно, Общество не несет на себе существенных рисков, связанных с изменением процентных ставок, и рисков досрочного погашения.

Подпись:

Ф.И.О.: Исупов А.В.

Должность: Уполномоченный представитель  
ООО «ТКС-Управление» - Управляющей  
организации ООО «ИА БСПБ» по  
Доверенности б/н от 18.08.2017



Дата: 23 марта 2018 г.





**I. Состав связанных сторон  
ООО ИА БСПБ**

3	1	1	2	2	0	1	7
---	---	---	---	---	---	---	---

Коды эмитента	
ИНН	7704323233
ОГРН	1157746647277

N п/п	Полное фирменное наименование или ФИО связанной стороны, в том числе членов совета директоров (наблюдательного совета или др. коллегиального органа) и /или лица, единолично осуществляющего полномочия исполнительного органа	Место нахождения юридического лица или место жительства физического лица (указывается только с согласия физического лица)	Основание, в силу которого лицо признается связанной стороной	Доля участия связанной стороны в уставном капитале организации, %	Доля участия организации в уставном капитале связанной стороны, %
1	2	3	4	5	6
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, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	Нет
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, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	Нет
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, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	Нет
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, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	Нет
5.	ООО «Тревич Корпоративный Сервис- Управление»	119345, РФ, г. Москва, Большой Саввинский пер., д.10, стр. 2А.	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	Нет
6.	ООО «Тревич Корпоративный Сервис- Учет»	119345, РФ, г. Москва, Большой Саввинский пер., д.10, стр. 2А.	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	Нет



7.	Компания с ограниченной ответственностью ТРЕВЕЧ ИНВЕСТМЕНС ЛТД	Кипр, Лимассол, 3026, ПРОТЕАС ХАУС, Авеню Архиепископу Макарию III, 155	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	Нет
8.	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, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	Нет
9.	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, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	Нет
10.	Акционерное общество "Ипотечный агент ВТБ 2014 "	119345, РФ, г. Москва, Большой Саввинский пер., д.10, стр. 2А.	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	Нет
11.	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.	Нет	Нет
12.	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.	Нет	Нет
13.	Николеца Гарофига Антонис	10 Джорджи Варнакиоти, 4150 Като Полимеидиа, Лимассол, Кипр	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	Нет
14.	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.	Нет	Нет
15.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированное финансовое общество 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.	Нет	Нет
16.	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.	Нет	Нет





17.	Штихтинг Союз 1 (Stichting Soyuz 1)	Нидерланды, Амстердам,	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	Нет
18.	Штихтинг Возрождение 3 Stichting Vozrozhdenie 3	Нидерланды, Амстердам,	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	Нет
19.	Штихтинг Возрождение 4 Stichting Vozrozhdenie 4	Нидерланды, Амстердам,	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	Нет
20.	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.	Нет	Нет
21.	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.	Нет	Нет
22.	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.	Нет	Нет
23.	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.	Нет	Нет
24.	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.	Нет	Нет
25.	Штихтинг АкБарс 1 (Stichting AkBars 1)	Нидерланды, Амстердам,	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	Нет



26.	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.	Нет	Нет
27.	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.	Нет	Нет
28.	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.	Нет	Нет
29.	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.	Нет	Нет
30.	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.	Нет	Нет
31.	Штихтинг АИЖК I (Stichting AIZHK I)	Нидерланды, Амстердам,	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	Нет
32.	Штихтинг АИЖК II (Stichting AIZHK II)	Нидерланды, Амстердам,	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	Нет
33.	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.	Нет	Нет
34.	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.	Нет	Нет





35.	Закрытое акционерное общество «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.	Нет	Нет
36.	Общество с ограниченной ответственностью «Тревеч -Учет»	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	Нет
37.	Общество с ограниченной ответственностью «Тревеч - Управление»	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	Нет
38.	Штихтинг Возрождение 5 Stichting Vozrozhdenie 5	Нидерланды, Амстердам,	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	Нет
39.	Штихтинг Возрождение 6 Stichting Vozrozhdenie 6	Нидерланды, Амстердам,	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	Нет
40.	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.	Нет	Нет
41.	Акционерное общество «Ипотечный агент ВТБ-БМ 2»	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	Нет
42.	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.	Нет	Нет
43.	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.	Нет	Нет



44.	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.	Нет	Нет
45.	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.	Нет	Нет
46.	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.	Нет	Нет
47.	Общество с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент Экспресс-1»	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	Нет
48.	Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования «СПБ1»	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Основание 1. Лицо имеет право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, принадлежащих на доли данного юридического лица..	99	Нет
49.	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.	1	Нет
50.	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.	Нет	Нет
51.	Тарасова Елена Владимировна	-	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	Нет
52.	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.	Нет	Нет
53.	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.	Нет	Нет





54.	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.	Нет	Нет
55.	Закрытое акционерное общество «Мультиориентированный 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.	Нет	Нет
56.	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.	Нет	Нет
57.	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.	Нет	Нет
58.	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.	Нет	Нет
59.	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.	Нет	Нет
60.	Штихтинг Титан Stichting Titan	Нидерланды, Амстердам,	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	Нет
61.	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.	Нет	Нет
62.	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.	Нет	Нет
63.	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.	Нет	Нет



64.	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.	Нет	Нет
65.	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.	Нет	Нет
66.	Морозова Елена Михайловна	-	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	Нет
67.	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.	Нет	Нет
68.	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.	Нет	Нет
69.	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.	Нет	Нет
70.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированное финансовое общество Возрождение» (ОГРН	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	Нет





	1167746770179 от 16.08.2016)					
71.	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.	Нет	Нет	Нет
72.	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.	Нет	Нет	Нет
73.	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.	Нет	Нет	Нет
74.	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.	Нет	Нет	Нет
75.	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.	Нет	Нет	Нет
76.	Общество с ограниченной ответственностью «КТЖ Финанс»	119435, РФ, г. Москва, Большой Саввинский пер., д.10, стр. 2А.	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	Нет	нет
77.	Акционерное общество «Национальная компания «Казахстан темир жолы (Казахстан темир жолы)»	Республика Казахстан, 010000, город Астана, район Есиль, ул. Д. Кунаева, д.б	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	Нет	нет
78.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированное финансовое общество «СБ Кредитные Продукты	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	Нет	нет



1»					
79.	Фонд содействия развитию рынка секьюритизации активов «Секьюритизационные решения 1»	119435, город Москва, переулок Саввинский 6., дом 10, строение 2а	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	нет

