

**ПОЯСНЕНИЯ**  
**к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2017 год**

**1. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ДЕЯТЕЛЬНОСТИ КОМПАНИИ**

Общество с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент ТКБ-3» (далее – «Общество») зарегистрировано в Инспекции Федеральной налоговой службы № 46 г. Москвы 27 ноября 2014г. Основной государственный регистрационный номер – 5147746417132, код ОКПО - 40276120, ИНН/КПП 7743948020 / 774301001.

22.09.2016 г. Общество сменило свое наименование. Прежнее наименование - Общество с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент ИТБ 2016».

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

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

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

Высшим органом управления Общества является Общее собрание участников Общества. Согласно Протоколу №1 учредительного собрания ООО «Ипотечный агент ИТБ 2016», от 18.11.2014г. полномочия единоличного исполнительного органа Общества переданы коммерческой организации - Обществу с ограниченной ответственностью «ТМФ РУС». С ООО «ТМФ РУС» договор передачи полномочий единоличного исполнительного органа от 13.01.2015г.

Согласно Протоколу №1 учредительного собрания ООО «Ипотечный агент ИТБ 2016», от 18.11.2014г. 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 13.01.2015г.

Органом контроля за финансово-хозяйственной деятельностью Общества является Ревизор. Согласно Протоколу №03 годового общего собрания участников ООО «Ипотечный агент ИТБ 2016» от 29.04.2016г. ревизором Общества избрана Потапова Оксана Юрьевна.

Согласно Протоколу №05 внеочередного общего собрания участников ООО «Ипотечный агент ТКБ-3» от 15.02.2017 г. ревизором Общества избран Шагиев Дамир Сергеевич.

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, будут предназначены в основном для:



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

Исключительным предметом деятельности Общества является приобретение требований по кредитам (займам), обеспеченным ипотекой, и (или) закладных, а также осуществление эмиссии облигаций с ипотечным покрытием в соответствии с Законом «Об ипотечных ценных бумагах».

Целью деятельности Общества является обеспечение финансирования и рефинансирования кредитов (займов), обеспеченных ипотекой, путем выпуска облигаций с ипотечным покрытием.

В соответствии с Уставом основными видами деятельности Общества являются:

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

Все расчеты по деятельности Общества ведутся в безналичном порядке.

## 2. КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ

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

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.

### **3. БУХГАЛТЕРСКАЯ ОТЧЕТНОСТЬ**

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

**«Бухгалтерский баланс» содержит следующие показатели:**

#### Активы баланса

**3.1** По строке 1170 «Финансовые вложения» по состоянию на 31.12.2017 г. отражена стоимость прав (требований) в размере 3 331 836 тыс. рублей (на 31.12.2016 г. – отсутствует), которые были приобретены у ПАО «ТРАНСКАПИТАЛБАНК», срок погашения которых более 12 месяцев.



Финансовые вложения рассчитаны с учетом информации, предоставленной Сервисным агентом (ПАО «ТРАНСКАПИТАЛБАНК») о планируемых платежах по погашению основного долга за период с 01.01.2018 г. по 31.12.2018 г.

Общество приводит информацию о движении финансовых вложений:

Финансовые вложения на 31.12.2016 г, тыс. руб.	Поступило финансовых вложений за период, тыс. руб.	Выбыло финансовых вложений за период, тыс. руб.	Финансовые вложения на 31.12.2017 г, тыс. руб.
0	4 604 156	1 090 690	3 513 466

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 31.12.2017 г. не создавался.

**3.2** По строке 1230 «Дебиторская задолженность» по состоянию на 31.12.2017 г. отражена сумма 27 636 тыс. рублей (на 31.12.2016 г. – отсутствует), в том числе:

- Авансы, выданные поставщикам:

Наименование контрагента	Сумма на 31.12.2017 г., тыс. рублей
ООО «ИНТЕРКОМ-АУДИТ»	98
ООО «ИНТЕРФАКС-ЦРКИ»	4
НКО АО НРД	734
<b>Итого:</b>	<b>836</b>

- Задолженность по процентам по состоянию на 31.12.2017 г. в размере 26 800 тыс. рублей, состоящая из начисленных процентов к получению по правам (требованиям), которые были приобретены у ПАО «ТРАНСКАПИТАЛБАНК».

По результатам проведенной инвентаризации не выявлено просроченной задолженности.

**3.3** По строке 1240 «Финансовые вложения» по состоянию на 31.12.2017 г. отражена стоимость прав (требований) в размере 181 630 тыс. рублей (на 31.12.2016 г. – отсутствует), которые были приобретены у ПАО «ТРАНСКАПИТАЛБАНК», срок погашения которых менее 12 месяцев.

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 31.12.2017 г. не создавался.

**3.4** По строке 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты» по состоянию на 31.12.2017 г. отражена сумма остатка на расчетных счетах денежных средств и переводы в пути в размере 984 359 тыс. рублей. (на 31.12.2016г. – 11 415 тыс. рублей).

- сумма остатка денежных средств на расчетных счетах Общества:

Расчетные счета	Сумма на 31.12.2016 г., тыс. рублей	Сумма на 31.12.2017 г., тыс. рублей
расчетный счет в АО КБ «СИТИБАНК»	-	699 035
ипотечный счет в АО КБ «СИТИБАНК»	-	261 189
счет сбора платежей в ПАО «ТРАНСКАПИТАЛБАНК»	11 415	11 857
<b>Итого:</b>	<b>11 415</b>	<b>972 081</b>

- переводы в пути в размере 12 278 тыс. рублей (на 31.12.2016г. – отсутствует).

#### Пассивы баланса

**3.5.** 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.

Общество является компанией со 100% иностранными инвестициями.

50% доли в уставном капитале Общества принадлежит учредителю Штихтинг Инвесттрэйдбанк-7 (Stichting Investtradebank-7) - фонду, учрежденному в соответствии с законодательством Королевства Нидерландов (регистрационный номер - 61751219).

50% доли в уставном капитале Общества принадлежит учредителю Штихтинг Инвесттрэйдбанк-8 (Stichting Investtradebank-8) - фонду, учрежденному в соответствии с законодательством Королевства Нидерландов (регистрационный номер - 61751316).

Уставный капитал полностью оплачен в денежной форме.

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

**3.6** По строке **1370** «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)» по состоянию на 31.12.2017 г. отражена нераспределенная прибыль в размере 111 322 тыс. рублей (на 31.12.2016 г. – непокрытый убыток в размере 6 116 тыс. рублей).

**3.7** По строке **1410** «Заемные средства» по состоянию на 31.12.2017 г. отражена сумма 4 190 096 тыс. рублей, которая включает в себя:

- задолженность по кредитам, предоставленным ПАО «ТРАНСКАПИТАЛБАНК» в размере 944 385 тыс. рублей:

Вид	№ и Дата кредитного договора	Сумма задолженности на 31.12.2017 г., тыс. рублей	Процентная ставка, %	Срок погашения кредита
Кредит	Кредитный договор № 148-2017/К от 22.06.2017	722 744	7,5	14.05.2045
Кредит	Кредитный договор № 149-2017/К от 22.06.2017	221 641	9,25	14.05.2045

- сумму начисленных процентов, по вышеуказанным кредитам, в размере 20 992 тыс. рублей:



Вид	№ и Дата кредитного договора	Сумма начисленных невыплаченных процентов на 31.12.2017 г., тыс. рублей	Процентная ставка, %	Срок погашения кредита
Кредит	Кредитный договор № 148-2017/К от 22.06.2017	18 352	7,5	14.05.2045
Кредит	Кредитный договор № 149-2017/К от 22.06.2017	2 640	9,25	14.05.2045

- долгосрочную часть основного долга по реализованным облигациям в 3 224 719 тыс. рублей.

Вид займа	Количество облигаций, шт.	Номинальная стоимость 1 облигации, руб.	Общая стоимость облигаций, тыс. руб.	Срок погашения облигаций
Облигации	4 095 548	831,72	3 406 349	14.05.2045

Из Общей стоимости облигаций (3 406 349 тыс. рублей) вычтена часть, подлежащая погашению в следующем 2018 году (181 630 тыс. рублей). Данная сумма отражена по строке 15 102 «Долгосрочные займы». Таким образом, долгосрочная часть облигаций, отраженная по строке 14102, составляет 3 224 719 тыс. рублей.

По строке **1410** «Заемные средства» по состоянию на 31.12.2016 г. отражена сумма 17 358 тыс. рублей, которая включает в себя:

- задолженность по кредитам в размере 16 000 тыс. рублей:

Вид займа/кредитор	№ и Дата кредитного договора	Сумма задолженности на 31.12.2016 г., тыс. рублей	Процентная ставка, %	Срок погашения кредита
Кредит/ АКБ «ИНВЕСТТОРГБАНК»(ПАО)	Договор субординированного кредита №15/суб-01 от 27.05.15	3 000	21,0	31.12.2049
Кредит/ АКБ «ИНВЕСТТОРГБАНК»(ПАО)	Договор субординированного кредита №15/суб-04 от 24.07.15	1 000	21,0	31.12.2049
Кредит/ ПАО «ТРАНСКАПИТАЛБАНК»	Кредитный договор № 386-2016/К от 15.12.2016	12 000	10,50	31.12.2049

- сумму начисленных процентов, по вышеуказанным кредитам, в размере 1 358 тыс. рублей:

Вид займа/кредитор	№ и Дата кредитного договора	Сумма начисленных невыплаченных процентов на 31.12.2017 г., тыс. рублей	Процентная ставка, %	Срок погашения кредита
Кредит/ АКБ «ИНВЕСТТОРГБАНК»(ПАО)	Договор субординированного кредита №15/суб-01 от 27.05.15	1 006	21,0	31.12.2049
Кредит/ АКБ «ИНВЕСТТОРГБАНК»(ПАО)	Договор субординированного кредита №15/суб-04 от 24.07.15	297	21,0	31.12.2049
Кредит/ ПАО «ТРАНСКАПИТАЛБАНК»	Кредитный договор № 386-2016/К от 15.12.2016	55	10,50	31.12.2049

**3.8** По строке **1510** «Заемные средства» по состоянию на 31.12.2017 г. отражена сумма 221 562 тыс. рублей (на 31.12.2016г. – отсутствует), в том числе:

- сумма начисленных процентов по облигациям (купонов) к выплате 39 932 тыс. рублей. Данный купонный доход будет выплачен в следующем отчетном периоде.

Вид займа	Ставка купона, %	Сумма купона, тыс. рублей	Дата следующей выплаты купонного дохода
Облигации	9,1	39 932	14.02.2018

- краткосрочная часть стоимости облигаций, подлежащая погашению в следующем 2018 году 181 630 тыс. рублей.

**3.9** По строке **1520** «Кредиторская задолженность» по состоянию на 31.12.2017 г. отражена сумма 2 471 тыс. рублей (на 31.12.2016 г. – 163 тыс. рублей), которая включает в себя:

Наименование контрагента	Сумма на 31.12.2016 г., тыс. рублей	Сумма на 31.12.2017 г., тыс. рублей
ЗАО ВТБ Специализированный депозитарий	-	208
АО «КБ ДЕЛЬТАКРЕДИТ»	-	183
ООО "ТМФ РУС"	84	7
ООО "РМА СЕРВИС"	79	6
ПАО «ТРАНСКАПИТАЛБАНК»	-	2 067
<b>Итого:</b>	<b>163</b>	<b>2 471</b>

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

**3.10** По строке **2320** «Проценты к получению» за 2017 г. отражена сумма доходов 356 171 тыс. рублей, в том числе:

Строка 2320 Отчета о финансовых результатах	Сумма за 2017 г., тыс. рублей
Проценты, начисленные по правам (требованиям)	328 640



Процентный доход, начисленный на остаток денежных средств на расчетном счете	27 531
<b>Итого:</b>	<b>356 171</b>

**3.11** По строке **2330** «Проценты к уплате» за 2017 г. отражена сумма расходов в размере 228 112 тыс. рублей (за 2016 г. – 895 тыс. рублей), в том числе:

Строка 2330 Отчета о финансовых результатах	Сумма за 2016 г., тыс. рублей	Сумма за 2017 г., тыс. рублей
Проценты к уплате за пользование долгосрочными кредитами	895	186 962
Проценты (купоны) по облигациям	-	41 150
<b>Итого:</b>	<b>895</b>	<b>228 112</b>

**3.12** По строке **2340** «Прочие доходы» за 2017 г. отражена сумма доходов 1 096 884 тыс. рублей в том числе:

Строка 2340 Отчета о финансовых результатах	Сумма за 2017 г., тыс. рублей
Погашение прав (требований)	886 692
Реализация прав (требований) по обратному выкупу	209 345
Начисление пени по правам (требованиям)	847
<b>Итого:</b>	<b>1 096 884</b>

**3.13** По строке **2350** «Прочие расходы» за 2017 г. отражена сумма расходов в размере 1 107 505 тыс. рублей (за 2016 г. – 1 204 тыс. рублей), в том числе:

Строка 2350 Отчета о финансовых результатах	Сумма за 2016 г., тыс. рублей	Сумма за 2017 г., тыс. рублей
Бухгалтерские услуги	395	1 155
Госпошлина	-	235
Погашение прав (требований)	-	886 692
Раскрытие информации в ленте новостей и на сайте	-	10
Расходы на услуги банков	7	110
Реализация прав (требований) по обратному выкупу	-	209 345
Управленческие услуги	802	1 086
Услуги андеррайтера	-	612
Услуги аудитора	-	160
Услуги биржи	-	532
Услуги по изготовлению электронных ключей	-	9
Услуги по обслуживанию сайта	-	4
Услуги по хранению сертификата и учету ценных бумаг	-	1 135
Услуги Расчетного агента	-	960
Услуги Резервного сервисного агента	-	421
Услуги Сервисного агента	-	4 569
Услуги специализированного депозитария	-	470
<b>Итого:</b>	<b>1 204</b>	<b>1 107 505</b>

**3.14** По строке **2300** «Прибыль (убыток) до налогообложения» за 2017 г. отражена прибыль в размере 117 438 тыс. рублей (за 2016 г. – убыток 2 099 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 старшему классу облигаций является переменная (плавающая) ставка по младшему классу (класс «Б»), которая рассчитывается расчетным агентом таким образом, чтобы выплатить по младшему классу весь остаток процентных поступлений (так называемая избыточная доходность) после выплаты купонов по старшему классу облигаций 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.

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

- Условный расход по налогу на прибыль по итогам 2017г. составляет 23 488 тыс. рублей.
- Условный доход по налогу на прибыль по итогам 2016 г. составляет 420 тыс. рублей.
- Постоянное налоговый актив по итогам 2017г. отражено по строке 2421 «Постоянные налоговые обязательства (активы)» и составляет 23 488 тыс. рублей.
- Постоянное налоговое обязательство за 2016 г. составляет 420 тыс. рублей.

#### 4. СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ

Основной перечень связанных сторон и информация о них приведены в таблице:

Наименование связанной стороны	Характер отношений, основание в силу которого лицо признается связанным	Документ, подтверждающий характер отношений
Штихтинг Инвесттрэйдбанк-7 (Stichting Investtradebank-7)	Принадлежит 50% доли в уставном капитале Общества	Протокол №1 Учредительного собрания Общества от 18.11.2014
Штихтинг Инвесттрэйдбанк-8 (Stichting Investtradebank-8)	Принадлежит 50% доли в уставном капитале Общества	Протокол №1 Учредительного собрания Общества от 18.11.2014
ООО «РМА СЕРВИС»	Организация осуществляет функции специализированной бухгалтерской организации Общества	Договор об оказании услуг по ведению бухгалтерского и налогового учета от 13.01.2015
ООО «ТМФ РУС»	Организация осуществляет функции единоличного исполнительного органа Общества	Договор о передаче полномочий единоличного исполнительного органа Общества от 13.01.2015.



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	1 086	7 (Кредиторская)	1	Нет	Нет
ООО «РМА СЕРВИС»	Оказывает значительное влияние	Приобретение и продажа товаров, работ, услуг	1 155	6 (Кредиторская)	1	Нет	Нет

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

Детальная информация об операциях со связанными сторонами за период с 03.08.2016 г. по 31.12.2016 г. приведена в таблице ниже:

Название связанной стороны	Характер отношений (в соответствии с п. 6 ПБУ 11/2008)	Виды операций	Стоимость услуг за 03.08.2016 - 31.12.2016 (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	802	84 (Кредиторская)	1	Нет	Нет
ООО «РМА СЕРВИС»	Оказывает значительное влияние	Приобретение и продажа товаров, работ, услуг	395	79 (Кредиторская)	1	Нет	Нет

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

Обеспечения, полученные при покупке прав (требований), подлежат учету за балансом. Запись по забалансовому счету, на сумму полученного обеспечения исполнения



обязательств, производится в соответствии с актом приема-передачи закладных к договору купли-продажи закладных между Обществом и ПАО «ТРАНСКАПИТАЛБАНК».

По состоянию на 31.12.2017г. полученное обеспечение составляет 9 075 081 тыс. рублей (на 31.12.2016 г. – отсутствует). Полученные обеспечения не подлежат переоценке в соответствии с РСБУ. Оценка справедливой стоимости залога по состоянию 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.

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

По состоянию на 31.12.2017г. сумма дополнительного обеспечения в виде договоров поручительства составляет 94 813 тыс. рублей (на 31.12.2016г. – отсутствует)

## **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 8 841 952 тыс. рублей (на 31.12.2016 г. – отсутствует).

## **7. 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.

## 8. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

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

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

Подпись:

Ф.И.О.:

Должность:



Дата:

Белая Оксана Юрьевна

Уполномоченный представитель ООО "ТМФ РУС" -  
управляющей организации ООО «Ипотечный агент  
ТКБ-3» по доверенности № 17-16РОА/TMF от  
08.08.2016г.

20 февраля 2018 г.