

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ  
НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА**  
о годовой бухгалтерской (финансовой)  
отчетности  
ЗАО «ИА АТБ 2»  
за 2018 год

**ООО «Интерком-Аудит»**

---

125040, Москва,  
3-я ул. Ямского поля, д. 2, корп. 13,  
этаж 7, помещение XV, комната 6  
тел./факс (495) 937-34-51  
e-mail: info@intercom-audit.ru  
www.intercom-audit.ru

## АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Акционерам ЗАО «ИА АТБ 2»,  
ООО «ТМФ РУС» - управляющей организации  
ЗАО «ИА АТБ 2»

### Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Закрытого акционерного общества «Ипотечный агент АТБ 2» (сокращенное наименование: ЗАО «ИА АТБ 2»; ОГРН 1137746720297; место нахождения: Российская Федерация, 125171, г. Москва, Ленинградское шоссе, дом 16А, строение 1, этаж 8, комната 57), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2018 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 2018 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2018 год.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение ЗАО «ИА АТБ 2» по состоянию на 31 декабря 2018 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2018 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) 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 (финансовой) отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к аудируемому лицу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций, Кодексом профессиональной этики аудиторов, действующими в Российской Федерации, а также в соответствии с Кодексом этики профессиональных бухгалтеров, разработанным 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 (финансовой) отчетности за текущий период. Эти вопросы были рассмотрены в контексте нашего аудита годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности



в целом и при формировании нашего мнения об этой отчетности, и мы не выражаем отдельного мнения об этих вопросах.

***Резервы под обесценение прав (требований), в том числе удостоверенные  
закладными***

Учитывая, что бухгалтерская (финансовая) отчетность ЗАО «ИА АТБ 2» формируется с использованием оценочных значений, и это область повышенного оцененного риска существенного искажения отчетности, ключевым вопросом аудита мы определили резервы под обесценение прав (требований), в том числе удостоверенные закладными.

В связи с существенной долей прав (требований) в активе бухгалтерского баланса годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности на конец отчетного периода мы рассматриваем оценку методики формирования резерва под обесценение прав (требований), в том числе удостоверенные закладными, как значимый вопрос аудита.

На каждую отчетную дату ЗАО «ИА АТБ 2» оценивает наличие объективных признаков обесценения финансовых вложений. Достаточность уровня резерва под обесценение финансовых вложений является ключевой областью суждения руководства ЗАО «ИА АТБ 2». Подход руководства ЗАО «ИА АТБ 2» к оценке и управлению кредитным риском отражен в Разделе 8 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2018 год «Потенциальные финансовые риски».

На 31 декабря 2018 года резервы под обесценение финансовых вложений ЗАО «ИА АТБ 2» не создавались ввиду отсутствия объективных признаков обесценения.

Ввиду этого Аудитором были выполнены аудиторские процедуры, в т.ч. по анализу подхода руководства к признакам обесценения прав (требований), оценке методологии формирования резервов под обесценение финансовых вложений и факторов, влияющих на обесценение прав (требований), и анализ договоров на предмет наличия обязательства обратного выкупа прав (требований).

**Прочая информация**

Руководство несет ответственность за прочую информацию. Прочая информация включает информацию, содержащуюся в годовом отчете ЗАО «ИА АТБ 2» за 2018 год, ежеквартальном отчете эмитента ЗАО «ИА АТБ 2» за 1 квартал 2019 года, но не включает годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность и наше аудиторское заключение о ней. Годовой отчет ЗАО «ИА АТБ 2» за 2018 год и ежеквартальный отчет эмитента ЗАО «ИА АТБ 2» за 1 квартал 2019 года, предположительно, будут нам представлены после даты настоящего аудиторского заключения.

Наше мнение о годовой бухгалтерской (финансовой) 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 (финансовой) отчетности наша обязанность заключается в ознакомлении с прочей информацией и рассмотрении при этом вопроса, имеются ли существенные несоответствия между прочей информацией и годовой бухгалтерской отчетностью или нашими знаниями, полученными в ходе аудита, и не содержит ли прочая информация иные признаки существенных искажений.

Если при ознакомлении с годовым отчетом ЗАО «ИА АТБ 2» за 2018 год и ежеквартальным отчетом эмитента ЗАО «ИА АТБ 2» за 1 квартал 2019 года, на основании



проведенной нами работы мы приходим к выводу о том, что такая прочая информация содержит существенное искажение, мы сообщим об этом факте руководству.

### **Прочие сведения**

Аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ЗАО «ИА АТБ 2» за 2017 год был проведен другим аудитором, который выразил немодифицированное мнение о данной отчетности 15 марта 2018 года.

### **Ответственность руководства аудируемого лица за годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность**

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной годовой бухгалтерской (финансовой) 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 (финансовой) отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке годовой бухгалтерской (финансовой) 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 аудируемое лицо, прекратить его деятельность или когда у него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

### **Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности**

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая бухгалтерская (финансовая) 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 (финансовой) отчетности.

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

а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой бухгалтерской (финансовой) 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;

б) 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;

в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность бухгалтерских оценок и соответствующего раскрытия информации, подготовленного руководством аудируемого лица;

г) 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 (финансовой) 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;

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

Мы осуществляем информационное взаимодействие с руководством аудируемого лица, доводя до его 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 руководству 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 руководства аудируемого лица, мы определили вопросы, которые были наиболее значимы для аудита годовой бухгалтерской (финансовой) 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 аудиторского задания, по результатам которого составлено аудиторское заключение независимого аудитора, Собко Ю.А. (квалификационный аттестат № 02-000168 от 25.04.2012, срок действия не ограничен)

Руководитель Департамента банковского аудита  
и МСФО кредитных организаций  
ООО «Интерком-Аудит»  
(квалификационный аттестат №02-000030 от 15.11.2011,  
срок действия не ограничен)



Е.В. Коротких

**Аудиторская организация:**

Общество с ограниченной ответственностью «Интерком-Аудит» (ООО «Интерком-Аудит»), ОГРН 1137746561787;  
125040, г. Москва, 3-я ул. Ямского поля, д. 2, корп. 13, этаж 7, помещение XV, комната 6;  
член саморегулируемой организации аудиторов: Ассоциация «Содружество»,  
ОРНЗ 11606074492

1 марта 2019 года



**Бухгалтерский баланс**  
на 31 декабря 2018 г.

Организация Закрытое акционерное общество "Ипотечный агент АТБ 2"  
Идентификационный номер налогоплательщика \_\_\_\_\_  
Вид экономической деятельности Предоставление прочих финансовых услуг, кроме услуг по страхованию и пенсионному обеспечению, не включенных в другие группировки  
Организационно-правовая форма / форма собственности Собственность иностранных юридических лиц  
Закрытое акционерное общество / \_\_\_\_\_  
Единица измерения: в тыс. рублей  
Местонахождение (адрес) 125171, Москва г, Ленинградское ш, д. № 16А, корп. 1, этаж 8 комната 57

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

Коды		
0710001		
31	12	2018
11558159		
7743897217		
64.99		
12267		23
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 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	-	-	-
4.1	Финансовые вложения	1170	898 857	1 299 068	1 510 791
	в том числе:				
	Права (требования), в том числе удостоверенные закладными	11701	898 857	1 299 068	1 510 791
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	898 857	1 299 068	1 510 791
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Запасы	1210	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
4.2	Дебиторская задолженность	1230	6 025	32 801	5 057
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12301	371	265	261
	Расчеты по правам (требованиям)	12302	5 646	32 536	4 796
	Расчеты по налогам и сборам	12303	8	-	-
4.3	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	102 032	122 030	316 232
	в том числе:				
	Права (требования), в том числе удостоверенные закладными	12401	102 032	122 030	316 232
4.4	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	223 911	274 051	259 601
	в том числе:				
	Расчетные счета	12501	223 911	274 051	259 601
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	331 968	428 882	580 890
	<b>БАЛАНС</b>	1600	1 230 825	1 727 950	2 091 681

Для аудиторских  
заключений



Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
4.5	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	-	-	-
4.6	Резервный капитал	1360	1	1	1
4.7	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	207 779	214 877	196 888
	Итого по разделу III	1300	207 790	214 888	196 899
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
4.8	Заемные средства	1410	910 013	1 371 530	1 552 751
	в том числе:				
	Долгосрочная часть ОД по облигациям	14101	910 013	1 371 530	1 552 751
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	910 013	1 371 530	1 552 751
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
4.9	Заемные средства	1510	110 586	138 423	338 727
	в том числе:				
	Проценты по долгосрочным займам	15101	8 554	16 393	22 495
	Краткосрочная часть ОД по облигациям	15102	102 032	122 030	316 232
4.10	Кредиторская задолженность	1520	2 436	3 109	3 304
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	2 436	3 109	3 304
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	113 022	141 532	342 031
	<b>БАЛАНС</b>	1700	1 230 825	1 727 950	2 091 681

Уполномоченный представитель ООО "ТМФ РУС" - управляющей организации ЗАО "ИА АТБ 2", действующий на основании доверенности №17-16РОА/ТМФ от 08.08.2016 г.

27 февраля 2019 г.



Белая Оксана Юрьевна  
(подпись) (расшифровка подписи)

**ИНТЕРКОМ  
АУДИТ**

Для аудиторских  
заключений 8



# Отчет о финансовых результатах

за Январь - Декабрь 2018 г.

Организация Закрытое акционерное общество "Ипотечный агент АТБ 2"

Идентификационный номер налогоплательщика

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

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

Единица измерения: в тыс. рублей

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Коды		
0710002		
31	12	2018
11558159		
7743897217		
64.99		
12267		23
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2018 г.	За Январь - Декабрь 2017 г.
	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	-	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	-	-
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
4.11	Проценты к получению	2320	158 425	217 478
4.12	Проценты к уплате	2330	(147 243)	(178 861)
4.13	Прочие доходы	2340	423 314	407 067
	в том числе:			
	Доходы, связанные с погашением и реализацией прав (требований), в т.ч. удостоверенных залладными	23401	421 700	406 028
	Прочие доходы	23402	1 614	1 039
4.14	Прочие расходы	2350	(441 594)	(427 695)
	в том числе:			
	Расходы, связанные с погашением и реализацией прав (требований), в т.ч. удостоверенных залладными	23501	(421 700)	(406 028)
	Прочие расходы	23502	(19 894)	(21 667)
4.15	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(7 098)	17 989
	Текущий налог на прибыль	2410	-	-
4.16	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	(1 420)	3 598
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	-
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	-	-
	Прочее	2460	-	-
4.15	Чистая прибыль (убыток)	2400	(7 098)	17 989



Для аудиторских  
заключений 9

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2018 г.	За Январь - Декабрь 2017 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
4.17	Совокупный финансовый результат периода	2500	(7 098)	17 989
4.18	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	(1)	2
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Уполномоченный представитель ООО "ТМФ РУС" - управляющей организации ЗАО "ИА АТБ 2", действующий на основании доверенности №17-16РОА/ТМФ от 08.08.2016 г.

27 февраля 2019 г.

  
(подпись)

Белая Оксана Юрьевна  
(расшифровка подписи)





# Отчет об изменениях капитала за Январь - Декабрь 2018 г.

Организация	Закрытое акционерное общество "Ипотечный агент АТБ 2"	Форма по ОКУД	0710003
Идентификационный номер налогоплательщика		Дата (число, месяц, год)	31 12 2018
Вид экономической деятельности	Предоставление прочих финансовых услуг, кроме услуг по страхованию и пенсионному обеспечению, не включенных в другие группировки	по ОКПО	11558159
Организационно-правовая форма / форма собственности	Собственность иностранных юридических лиц	ИНН	7743897217
Закрытое акционерное общество / юридическое лицо		по ОКФС	23
Единица измерения: в тыс. рублей		по ОКЕИ	384

## 1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2016 г. За 2017 г.	3100	10	-	-	1	196 888	196 899
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	17 989	17 989
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	17 989	17 989
переоценка имущества	3212	X	X	X	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	X	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	-	X	X
увеличение номинальной стоимости	3215	-	-	-	-	-	-
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	X	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	X	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	-	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	-	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
	3245	-	-	-	-	-	-
Величина капитала на 31 декабря 2017 г.	3200	10	-	-	1	214 877	214 888
За 2018 г.							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
	3317	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(7 098)	(7 098)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(7 098)	(7 098)
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
	3345	-	-	-	-	-	-
Величина капитала на 31 декабря 2018 г.	3300	10	-	-	1	207 779	207 790



Для аудиторских  
заключений



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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2016 г.	Изменения капитала за 2017 г.		На 31 декабря 2017 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	-	-	-	-



Для аудиторских  
заключений

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
Чистые активы	3600	207 790	214 888	196 899

Уполномоченный представитель ООО "ТМФ РУС" - управляющей организации ЗАО "ИА АТБ 2", действующий на основании доверенности №17-16РОА/ТМФ от 08.08.2016 г.

27 февраля 2019 г.

Белая Оксана Юрьевна  
(расшифровка подписи)

(подпись)



ИНТЕРКОМ  
АУДИТ

Для аудиторских  
заключений 14



# Отчет о движении денежных средств

за Январь - Декабрь 2018 г.

Организация Закрытое акционерное общество "Ипотечный агент АТБ 2"  
Идентификационный номер налогоплательщика \_\_\_\_\_  
Вид экономической деятельности Предоставление прочих финансовых услуг, кроме услуг по страхованию и пенсионному обеспечению, не включенных в другие группировки  
Организационно-правовая форма / форма собственности Собственность иностранных юридических лиц  
Закрытое акционерное общество / юридическое лицо  
Единица измерения: в тыс. рублей

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

Коды		
0710004		
31	12	2018
11558159		
7743897217		
64.99		
12267		23
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2018 г.	За Январь - Декабрь 2017 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	12 140	14 876
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	-	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
от банковских процентов	4114	12 140	14 876
прочие поступления	4119	-	-
Платежи - всего	4120	(175 740)	(206 792)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(20 208)	(21 421)
в связи с оплатой труда работников	4122	-	-
процентов по долговым обязательствам	4123	(155 082)	(184 964)
налога на прибыль организаций	4124	-	-
расчеты с бюджетом	4125	(363)	(327)
прочие платежи	4129	(87)	(80)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(163 600)	(191 916)
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	594 990	581 805
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
от полного и частичного погашения и реализации прав (требований)	4215	434 853	392 032
проценты по правам (требованиям)	4216	158 547	188 701
прочие поступления	4219	1 590	1 072
Платежи - всего	4220	-	-
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	594 990	581 805

**ИНТЕРКОМ**  
**АУДИТ**

Для аудиторских  
заключений 15



Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2018 г.	За Январь - Декабрь 2017 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	-	-
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	-	-
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
	4315	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(481 515)	(375 422)
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(481 515)	(375 422)
	4324	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	(481 515)	(375 422)
<b>Сальдо денежных потоков за отчетный период</b>	4400	(50 125)	14 467
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода</b>	4450	274 051	259 601
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода</b>	4500	223 911	274 051
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	(15)	(17)

Уполномоченный представитель ООО "ТМФ РУС" - управляющей  
организации ЗАО "ИА АТБ 2", действующий на основании  
доверенности №17-16Р0А/ТМФ от 08.08.2016 г.

27 февраля 2019 г.

  
 (подпись)

Белая Оксана Юрьевна  
 (расшифровка подписи)



**ИНТЕРКОМ  
АУДИТ**

Для аудиторских  
 заключений **16**



## ПОЯСНЕНИЯ

к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2018 год.

### 1. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ДЕЯТЕЛЬНОСТИ КОМПАНИИ

ЗАО «ИА АТБ 2» (далее – «Общество») зарегистрировано в Инспекции Федеральной налоговой службы № 46 г. Москвы 12.08.2013 г. Основной государственный регистрационный номер – 1137746720297, код ОКПО 11390079, ИНН 7743897217, КПП 774301001.

30.11.2018 г. Общество сменило юридический адрес (согласно Листу записи Единого государственного реестра юридических лиц от 30.11.2018 г.): Российская Федерация, 125171, г. Москва, Ленинградское шоссе, д. 16А, строение 1, этаж 8, комната 57. Прежний юридический адрес: Российская Федерация, 125171, г. Москва, Ленинградское шоссе, д. 16А, строение 1, этаж 8.

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.

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

Высшим органом управления Общества является Общее собрание акционеров Общества. Согласно Протоколу Учредительного собрания от 26.07.2013 г. полномочия единоличного исполнительного органа Общества переданы коммерческой организации - Обществу с ограниченной ответственностью «ТМФ РУС». Между Обществом и ООО «ТМФ РУС» заключен договор передачи полномочий единоличного исполнительного органа от 07.10.2013 г.

Согласно Протоколу Учредительного собрания от 26.07.2013г. функции по ведению бухгалтерского и налогового учета, а также составлению бухгалтерской и иной отчетности Общества переданы специализированной организации – Обществу с ограниченной ответственностью «РМА СЕРВИС». Между Обществом и ООО «РМА СЕРВИС» заключен договор об оказании услуг по ведению бухгалтерского и налогового учета от 07.10.2013 г.

Органом контроля за финансово-хозяйственной деятельностью Общества является Ревизор. Согласно Протоколу годового Общего собрания акционеров № 09 от 29.06.2017 г. и Протоколу годового Общего собрания акционеров № 10 от 26.06.2018 г. ревизором Общества избран Бардадим Евгений Викторович.

В соответствии с Уставом предметом деятельности ЗАО «ИА АТБ 2» является приобретение прав (требований) для осуществления эмиссии выпуска облигаций с ипотечным покрытием, обслуживания этих выпусков облигаций и осуществления





действий, связанных с выпуском, обращением и погашением облигаций с ипотечным покрытием.

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

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

В соответствии с Уставом основными видами деятельности Общества являются:

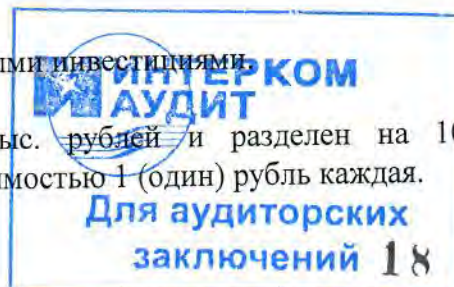
- приобретение Портфеля прав (требований)
- эмиссия облигаций с ипотечным покрытием;
- начисление процентов по правам (требованиям) в конце каждого отчетного периода в соответствии с отчетами Сервисного агента;
- получение денежных средств по правам (требованиям) в оплату основного долга и начисленных 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;
- 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 прав (требований) после погашения всех облигаций;
- другие не запрещенные законодательством Российской Федерации виды деятельности, необходимые для осуществления Обществом эмиссии и исполнения обязательств по облигациям с ипотечным покрытием, а также обеспечения и осуществления деятельности Общества как ипотечного агента.

Все расчеты с контрагентами Общества производятся в безналичной форме.

## 2. УСТАВНЫЙ КАПИТАЛ

Общество является компанией со 100% иностранными инвестициями.

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





5 000 обыкновенных акций принадлежит Учредителю Штихтинг Азиатско-Тихоокеанский банк Могидж 3 (Stichting Asian-Pacific Bank Mortgage 3), фонду, учрежденному в соответствии с законодательством королевства Нидерландов.

5 000 обыкновенных акций принадлежит Штихтинг Азиатско-Тихоокеанский банк Могидж 4 (Stichting Asian-Pacific Bank Mortgage 4), фонду, учрежденному в соответствии с законодательством Королевства Нидерландов.

По состоянию на 31.12.2018 г. все акции полностью оплачены в денежной форме.

### **3. КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ**

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

Поскольку эмиссия облигаций осуществляется в целях привлечения заемного капитала, то операции, связанные с их движением, отражаются в бухгалтерском учете в соответствии с





Положением по бухгалтерскому учету «Учет расходов по кредитам и займам» ПБУ 15/2008 (далее - ПБУ 15/2008).

Обществом установлен следующий порядок расчета краткосрочных обязательств и отражения их в Бухгалтерской отчетности. В краткосрочных обязательствах отражается сумма по облигациям, подлежащая к погашению в следующем за отчетным годом. Данная сумма будет равна плановой сумме поступлений по правам (требованиям). Расчет произведен 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.





#### 4. БУХГАЛТЕРСКАЯ (ФИНАНСОВАЯ) ОТЧЕТНОСТЬ

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

*Бухгалтерский баланс содержит следующие показатели:*

##### Активы баланса

**4.1** По строке **1170** «Финансовые вложения» по состоянию на 31.12.2018 г. отражена стоимость прав (требований) в размере 898 857 тыс. рублей (на 31.12.2017 г. – 1 299 068 тыс. рублей), которые были приобретены у ПАО «АЗИАТСКО-ТИХООКЕАНСКИЙ БАНК», срок погашения которых более 12 месяцев.

Финансовые вложения рассчитаны с учетом информации, предоставленной Сервисным агентом (ПАО «АЗИАТСКО-ТИХООКЕАНСКИЙ БАНК») о планируемых платежах по погашению основного долга за период с 01.01.2019 г. по 31.12.2019 г.

Общество приводит информацию о движении финансовых вложений:

Финансовые вложения на 31.12.2017 г, тыс. рублей	Поступило финансовых вложений за период, тыс. рублей	Выбыло финансовых вложений за период, тыс. рублей	Финансовые вложения на 31.12.2018 г, тыс. рублей
1 421 098	0	420 209	1 000 889

Финансовые вложения на 31.12.2016 г, тыс. рублей	Поступило финансовых вложений за период, тыс. рублей	Выбыло финансовых вложений за период, тыс. рублей	Финансовые вложения на 31.12.2017 г, тыс. рублей
1 827 023	0	405 925	1 421 098

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 31.12.2018 г. и на 31.12.2017 г. не создавался.

**4.2** По строке **1230** «Дебиторская задолженность» по состоянию на 31.12.2018 г. отражена сумма 6 025 тыс. рублей (на 31.12.2017 г. - 32 801 тыс. рублей), в том числе:

- расчеты с поставщиками и подрядчиками:

Наименование контрагента	Сумма на 31.12.2018 г., тыс. рублей	Сумма на 31.12.2017 г., тыс. рублей
АО «ДОМ.РФ»	94	94
ООО «ИНТЕРКОМ-АУДИТ БКР»	105	167
ООО «ИНТЕРКОМ-АУДИТ»	1	-
ООО «ИНТЕРФАКС-ЦРКИ»	1	1
АО «ИНТЕРФАКС»	2	3





ООО «КОНСУЛЬТАНТ»	169	-
<b>Итого:</b>	<b>371</b>	<b>265</b>

- задолженность по процентам по состоянию на 31.12.2018 г. в размере 3 532 тыс. рублей, состоящая из начисленных процентов к получению по правам (требованиям), которые были приобретены у ПАО «АЗИАТСКО-ТИХООКЕАНСКИЙ БАНК» (на 31.12.2017 г. – 6 633 тыс. рублей).

- задолженность сервисного агента (ПАО «АЗИАТСКО-ТИХООКЕАНСКИЙ БАНК») по перечислению денежных средств заемщиков по состоянию на 31.12.2018 г. в размере 2 114 тыс. рублей (на 31.12.2017 г. – 25 903 тыс. рублей).

- задолженность ИФНС по уплате НДС налогового агента по состоянию на 31.12.2018 г. в размере 8 тыс. рублей (на 31.12.2017 г. – отсутствует).

По результатам проведенной инвентаризации не выявлено просроченной задолженности.

**4.3** По строке **1240** «Финансовые вложения» по состоянию на 31.12.2018 г. отражена стоимость прав (требований) в размере 102 032 тыс. рублей (на 31.12.2017 г. – 122 030 тыс. рублей), которые были приобретены у ПАО «АЗИАТСКО-ТИХООКЕАНСКИЙ БАНК», 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 31.12.2018 г. и на 31.12.2017 г. не создавался.

**4.4** По строке **1250** «Денежные средства и денежные эквиваленты» по состоянию на 31.12.2018 г. отражена сумма остатка денежных средств на расчетных счетах в размере 223 911 тыс. рублей. (на 31.12.2017 г. – 274 051 тыс. рублей):

Расчетные счета	Сумма на 31.12.2018 г., тыс. рублей	Сумма на 31.12.2017 г., тыс. рублей
<i>расчетный счет в ПАО «РОСБАНК» 40702810800000062663</i>	104 425	170 233
<i>ипотечный счет в ПАО «РОСБАНК» 40702810700000162663</i>	103 249	103 818
<i>счет сбора платежей в филиале ПАО «АТБ» 40701810619000000038</i>	16 237	-
<b>Итого:</b>	<b>223 911</b>	<b>274 051</b>

### Пассивы баланса

**4.5** По строке **1310** «Уставный капитал» по состоянию на 31.12.2018 г., 31.12.2017 г. отражен уставный капитал Общества в размере 10 тыс. рублей.

Изменения величины уставного капитала в течении 2018 г., 2017 г. не происходило. Количество акций за указанные периоды не изменялось. Средневзвешенное количество обыкновенных именных акций Общества 10 000 штук и равно общему количеству акций.





**4.6** По строке **1360** «Резервный капитал» по состоянию на 31.12.2018 г., 31.12.2017 г. отражен резервный фонд общества в размере 1 тыс. рублей.

**4.7** По строке **1370** «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)» по состоянию на 31.12.2018 г. отражена нераспределенная прибыль Общества в размере 207 779 тыс. рублей (на 31.12.2017 г. – 214 877 тыс. рублей).

**4.8** По строке **1410** «Заемные средства» по состоянию на 31.12.2018 г. отражена сумма 910 013 тыс. рублей, которая включает в себя:

- долгосрочную часть основного долга по реализованным облигациям в размере 910 013 тыс. рублей.

Вид займа	Количество облигаций, шт.	Номинальная стоимость облигации, рублей	Общая стоимость облигаций, тыс. рублей	Срок погашения облигаций
Облигации класса «А»	2 553 373	205,88	525 688	01 октября 2046 г.
Облигации класса «Б»	486 357	1 000	486 357	01 октября 2046 г.

Общая стоимость облигаций класса «А» и класса «Б» (1 012 045 тыс. рублей) уменьшена на часть стоимости, подлежащей погашению в 2019 году (102 032 тыс. рублей). Данная сумма отражена по строке 15 102 «Краткосрочная часть ОД по облигациям». Таким образом, долгосрочная часть облигаций, отраженная по строке 14101, составляет 910 013 тыс. рублей.

По строке **1410** «Заемные средства» по состоянию на 31.12.2017 г. отражена сумма 1 371 530 тыс. рублей, которая включает в себя:

- долгосрочную часть основного долга по реализованным облигациям в размере 1 371 530 тыс. рублей.

Вид займа	Количество облигаций, шт.	Номинальная стоимость облигации, рублей	Общая стоимость облигаций, тыс. рублей	Срок погашения облигаций
Облигации класса «А»	2 553 373	394,46	1 007 203	01 октября 2046 г.
Облигации класса «Б»	486 357	1 000	486 357	01 октября 2046 г.

Общая стоимость облигаций класса «А» и класса «Б» (1 493 560 тыс. рублей) уменьшена на часть стоимости, погашенной в 2018 году (122 030 тыс. рублей). Данная сумма отражена по строке 15 102 «Краткосрочная часть ОД по облигациям». Таким образом, долгосрочная часть облигаций, отраженная по строке 14101, составляет 1 371 530 тыс. рублей.

**4.9** По строке **1510** «Заемные средства» по состоянию на 31.12.2018 г. отражена сумма 110 586 тыс. рублей, в том числе:





- сумма начисленных процентов по облигациям (купонный доход) к выплате 8 554 тыс. рублей. Данный купонный доход выплачен 28.01.2019 г.

Облигации	Ставка купона, %	Сумма купона, тыс. рублей	Дата выплаты купонного дохода
Класс «А»	9,0	8 554	28.01.2019

- краткосрочная часть стоимости облигаций класса «А», подлежащая погашению в 2019 году 102 032 тыс. рублей.

По строке **1510** «Заемные средства» по состоянию на 31.12.2017 г. отражена сумма 138 423 тыс. рублей, в том числе:

- сумма начисленных процентов по облигациям (купонный доход) к выплате 16 393 тыс. рублей. Данный купонный доход выплачен 26.01.2018 г.

Облигации	Ставка купона, %	Сумма купона, тыс. рублей	Дата выплаты купонного дохода
Класс «А»	9,0	16 393	26.01.2018

- краткосрочная часть стоимости облигаций класса «А», подлежащая погашению в 2018 году 122 030 тыс. рублей.

**4.10** По строке **1520** «Кредиторская задолженность» по состоянию на 31.12.2018 г. отражена сумма 2 436 тыс. рублей (на 31.12.2017 г. – 3 109 тыс. рублей), которая включает в себя:

- расчеты с поставщиками и подрядчиками:

Наименование контрагента	Сумма на 31.12.2018 г., тыс. рублей	Сумма на 31.12.2017 г., тыс. рублей
ПАО «АЗИАТСКО-ТИХООКЕАНСКИЙ БАНК»	1 748	2 464
ЗАО «ВТБ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ДЕПОЗИТАРИЙ»	542	500
АО «КБ ДЕЛЬТАКРЕДИТ»	65	93
АО «НЕЗАВИСИМАЯ РЕГИСТРАТОРСКАЯ КОМПАНИЯ»	6	4
НКО АО НРД	3	3
ПАО «МОСКОВСКАЯ БИРЖА»	15	15
ООО «РМА СЕРВИС»	37	4
ООО «ТМФ РУС»	20	26
<b>Итого:</b>	<b>2 436</b>	<b>3 109</b>

*Отчет о финансовых результатах содержит следующие показатели:*

**4.11** По строке **2320** «Проценты к получению» за 2018 г. отражена сумма доходов 158 425 тыс. рублей (за 2017 г. – 217 478 тыс. рублей), в том числе:





Строка 2320 Отчета о финансовых результатах	Сумма за 2018 г., тыс. рублей	Сумма за 2017 г., тыс. рублей
Проценты, начисленные по правам (требованиям)	146 285	202 602
Процентный доход, начисленный на остаток денежных средств на расчетном счете	12 140	14 876
<b>Итого:</b>	<b>158 425</b>	<b>217 478</b>

**4.12** По строке **2330** «Проценты к уплате» за 2018 г. отражена сумма расходов в размере 147 243 тыс. рублей (за 2017 г. – 178 861 тыс. рублей), в том числе:

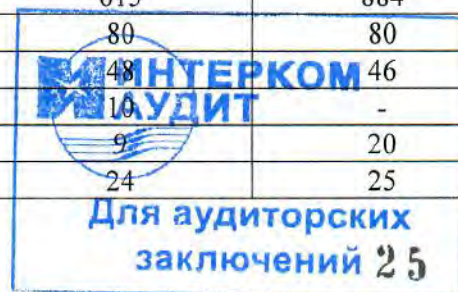
Строка 2330 Отчета о финансовых результатах	Сумма за 2018 г., тыс. рублей	Сумма за 2017 г., тыс. рублей
Проценты (купоны) по облигациям	147 243	178 861
<b>Итого:</b>	<b>147 243</b>	<b>178 861</b>

**4.13** По строке **2340** «Прочие доходы» за 2018 г. отражена сумма доходов 423 314 тыс. рублей (за 2017 г. – 407 067 тыс. рублей) в том числе:

Строка 2340 Отчета о финансовых результатах	Сумма за 2018 г., тыс. рублей	Сумма за 2017 г., тыс. рублей
Погашение прав (требований)	403 418	402 989
Реализация прав (требований) по обратному выкупу, в том числе проценты и пени	18 282	3 039
Начисление пени по правам (требованиям)	1 495	927
Госпошлина	111	92
Курсовые разницы	8	20
<b>Итого:</b>	<b>423 314</b>	<b>407 067</b>

**4.14** По строке **2350** «Прочие расходы» за 2018 г. отражена сумма расходов в размере 441 594 тыс. рублей (за 2017 г. – 427 695 тыс. рублей), в том числе:

Строка 2350 Отчета о финансовых результатах	Сумма за 2018 г., тыс. рублей	Сумма за 2017 г., тыс. рублей
Погашение прав (требований)	403 418	402 989
Реализация прав (требований) по обратному выкупу, в том числе проценты и пени	18 282	3 039
Бухгалтерские услуги	2 544	2 252
Курсовые разницы	4	-
Обслуживание домена	1	-
Отклонения курса продажи (покупки) иностранной валюты от официального курса	12	38
Раскрытие информации в ленте новостей	17	20
Расходы за использование программного комплекса	5	-
Расходы на услуги маркет-мейкера	540	540
Расходы на услуги банков	87	80
Управленческие услуги	2 872	2 622
Услуги аудитора	615	884
Услуги биржи	80	80
Услуги по ведению реестра	48	46
Услуги по выполнению функций счетной комиссии	10	-
Услуги по изготовлению электронных ключей	9	20
Услуги по обслуживанию сайта	24	25





Услуги по подготовке отчетности	169	169
Услуги по формированию списка лиц ЦБ	5	-
Услуги по хранению сертификата и учету ценных бумаг	37	37
Услуги расчетного агента	378	378
Услуги резервного сервисного агента	297	403
Услуги рейтингового агентства	2 276	2 141
Услуги сервисного агента	7 676	10 074
Услуги специализированного депозитария	2 188	1 858
<b>Итого:</b>	<b>441 594</b>	<b>427 695</b>

**4.15** По строке **2300** «Прибыль (убыток) до налогообложения» за 2018 г. отражен убыток в размере 7 098 тыс. рублей (за 2017 г. – прибыль в размере 17 989 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.

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

- Условный доход по налогу на прибыль по итогам 2018 г. составляет 1 420 тыс. рублей.
- Условный расход по налогу на прибыль по итогам 2017 г. составляет 3 598 тыс. рублей.
- Постоянные налоговые обязательства по итогам 2018 г. составляют 1 420 тыс. рублей.
- Постоянный налоговый актив по итогам 2017 г. составляет 3 598 тыс. рублей.

**4.17** По строке **2500** «Совокупный финансовый результат периода» отражен убыток по итогам 2018 г. в размере 7 098 тыс. рублей (за 2017 г. прибыль в размере 17 989 тыс. рублей).

**4.18** По строке **2900** базовый убыток за 2018 г. на одну акцию составил 1 тыс. рублей (за 2017 г. базовая прибыль на одну акцию составила 2 тыс. рублей).





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

## 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 «АЗИАТСКО-ТИХООКЕАНСКИЙ БАНК»

По состоянию на 31.12.2018 г. полученное обеспечение в виде заложенного имущества (недвижимость) составляет 2 444 442 тыс. рублей (на 31.12.2017 г. – 3 193 506 тыс. рублей). Полученные обеспечения не подлежат переоценке в соответствии с РСБУ. Оценка справедливой стоимости залога по состоянию на 31.12.2018 г. и на 31.12.2017 г. не менялась.

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

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 31.12.2018 г. сумма дополнительного обеспечения в виде договоров поручительства составляет 275 222 тыс. рублей (на 31.12.2017 г. – 350 667 тыс. рублей).

## 6. ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЕСПЕЧЕНИЯХ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ И ПЛАТЕЖАХ ВЫДАННЫХ

Согласно Справке о размере ипотечного покрытия на 31.12.2018 г., размер ипотечного покрытия, выданного под обеспечение выполнения обязательств по облигациям Общества, составляет 1 433 515 тыс. рублей (на 31.12.2017 г. – 2 175 257 тыс. рублей).

## 7. СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ

Наименование связанной стороны	Характер отношений, основание в силу которого лицо признается связанным	Документ, подтверждающий характер отношений
Штихтинг Азиатско-Тихоокеанский банк Могидж 3	Принадлежит 50% доли уставном капитале Общества	Договор о создании ЗАО «ИА АТБ 2» от 26.07.2013 г.

Для аудиторских  
заключений 27

Наименование связанной стороны	Характер отношений, основание в силу которого лицо признается связанным	Документ, подтверждающий характер отношений
Штихтинг Азиатско-Тихоокеанский банк Могидж 4	Принадлежит 50% доли в уставном капитале Общества	Договор о создании ЗАО «ИА АТБ 2» от 26.07.2013 г.
ООО «РМА СЕРВИС»	Организация осуществляет функции специализированной бухгалтерской организации Общества	Договор об оказании услуг по ведению бухгалтерского и налогового учета от 07.10.2013г.
ООО «ТМФ РУС»	Организация осуществляет функции единоличного исполнительного органа Общества	Договор о передаче полномочий единоличного исполнительного органа от 07.10.2013г.

Детальная информация об операциях со связанными сторонами за 2018 г. приведена в таблице ниже:

Название связанной стороны	Характер отношений (в соответствии с п. 6 ПБУ 11/2008)	Виды операций	Стоимость услуг за 2018 год (тыс. рублей)	Задолженность на 31.12.2018г (тыс. рублей)	Срок погашения задолженности на 31.12.2018г (мес.)	Резерв по сомнительным долгам на 31.12.2018г	Списанная дебиторская задолженность, по которой срок исковой давности истек
ООО «ТМФ РУС»	Оказывает значительное влияние	Приобретение и продажа товаров, работ, услуг	2 872	20 (Кредиторская)	1	Нет	Нет
ООО «РМА СЕРВИС»	Оказывает значительное влияние	Приобретение и продажа товаров, работ, услуг	2 544	37 (Кредиторская)	1	Нет	Нет

Иных операций со связанными сторонами за 2018 г. Общество не осуществляло.

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 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	Списанная дебиторская задолженность, по которой срок исковой давности истек
ООО «ТМФ РУС»	Оказывает значительное влияние	Приобретение и продажа товаров, работ, услуг	2 622	26 (Кредиторская)	1	Нет	Нет
ООО «РМА СЕРВИС»	Оказывает значительное влияние	Приобретение и продажа товаров, работ, услуг	2 252	4 (Кредиторская)	1	Нет	Нет

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

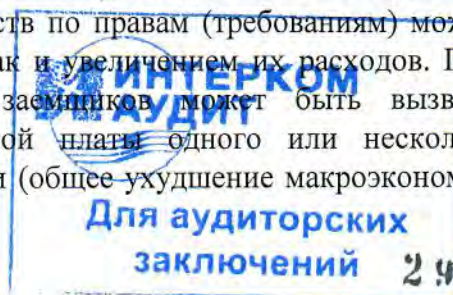
## 8. ПОТЕНЦИАЛЬНЫЕ ФИНАНСОВЫЕ РИСКИ

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

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

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

Данный риск связан с потенциальной неспособностью или нежеланием заемщиков выполнять свои обязанности по правам (требованиям), входящим в состав ипотечного покрытия Облигаций. Неисполнение обязательств по правам (требованиям) может быть вызвано как снижением доходов заемщиков, так и увеличением их расходов. При этом следует отметить, что снижение доходов заемщиков может быть вызвано как внутренними факторами (снижение заработной платы одного или нескольких из созаемщиков и др.), так и внешними факторами (общее ухудшение макроэкономической





ситуации в стране, снижение темпов роста экономики, увеличение темпов инфляции и др.). Так же стоит отметить, что обязательное требование о наличии страхования имущества (предмета ипотеки) снижает риски инвесторов и способствует обеспечению выплат по обязательствам даже в случае утраты предмета ипотеки, в том числе в связи с наступлением стихийных бедствий.

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

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

## 9. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

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

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

Подпись:



Ф.И.О.: Белая Оксана Юрьевна

Должность: Уполномоченный представитель ООО  
«ТМФ РУС», управляющей организации  
ЗАО «ИА АТБ 2» по доверенности № 17-  
16РОА/ТМФ от 08.08.2016 г.



Дата: «27» февраля 2019 г.







Всего прошнуровано,  
пронумеровано и скреплено  
печатью 30 листов  
Е.В. Коротких

Всего прошнуровано,  
пронумеровано и скреплено  
печатью 30 листов  
Е.В. Коротких