



**DELOVOY
PROFIL**

AUDIT
& CONSULTING
GROUP

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА
о годовой бухгалтерской отчетности**

**Акционерного общества
«Ипотечный агент ВТБ – БМ 2»**

за 2018 год

Аудиторско-консалтинговая группа «ДЕЛОВОЙ ПРОФИЛЬ»
г. Москва, ул. Вятская, 70. Тел: +7 (495) 740-16-01, e-mail: info@delprof.ru, www.delprof.ru



АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Акционеру акционерного общества «Ипотечный агент ВТБ – БМ 2»

МНЕНИЕ

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности акционерного общества «Ипотечный агент ВТБ – БМ 2» (ОГРН 1137746839207, 119435, Российская Федерация, город Москва, Большой Саввинский переулок, дом 10, строение 2А), 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.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных аспектах финансовое положение акционерного общества «Ипотечный агент ВТБ – БМ 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 отчетности, установленными в Российской Федерации.

Основание для выражения мнения

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

Ключевые вопросы аудита

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

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



Прочая информация, содержащаяся в Годовом отчете за 2018 год

Прочая информация представляет собой информацию, содержащуюся в Годовом отчете закрытого акционерного общества «Ипотечный агент ВТБ БМ-2» за 2018 год, но не включает годовую бухгалтерскую отчетность и наше аудиторское заключение о ней. Руководство несет ответственность за прочую информацию. Годовой отчет за 2018 год, предположительно, будет нам предоставлен после даты настоящего аудиторского заключения.

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

В связи с проведением нами аудита годовой бухгалтерской отчетности наша обязанность заключается в ознакомлении с указанной выше прочей информацией, когда она будет нам предоставлена, и рассмотрении 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 иных существенных искажений. Если на основании проведенной нами работы мы придем к выводу о том, что такая прочая информация содержит существенное искажение, мы обязаны будем сообщить об этом факте.

Ответственность руководства и лиц, отвечающих за корпоративное управление аудируемого лица, за годовую бухгалтерскую отчетность

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

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

Лица, отвечающие за корпоративное управление, несут ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской отчетности аудируемого лица.

Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая бухгалтерская отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в составлении аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с МСА, всегда выявляет существенные искажения при их наличии.



Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе этой годовой бухгалтерской отчетности.

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

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

Мы осуществляем информационное взаимодействие с лицами, отвечающими за корпоративное управление аудируемого лица, доводя до их сведения, помимо



прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

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

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

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

Руководитель задания по аудиту, по результатам которого составлено аудиторское заключение независимого аудитора, – Быкова Светлана Эдуардовна.

Заместитель генерального директора
по аудиту и консалтингу



Перковская Д.В.

Аудиторская организация:

Акционерное общество Аудиторская компания «ДЕЛОВОЙ ПРОФИЛЬ»,
ОГРН 1027700253129,
127015, г. Москва, ул. Новодмитровская Б., дом 23, строение 6, этаж мансарда, пом. II,
ком. № 1,
член Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации «Содружество»,
ОРНЗ 11606087136

«27» марта 2019 года

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2018 г.

Организация Акционерное общество "Ипотечный агент ВТБ - БМ 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

Непубличные акционерные общества / Собственность иностранных юридических лиц

Единица измерения: в тыс. рублей

Местонахождение (адрес)

119435, Москва г, Большой Саввинский переулок, дом № 10, строение 2А

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Коды

0710001

31 12 2018

18586163

7743900702

64.99

12267 23

384

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г	На 31 декабря 2017 г	На 31 декабря 2016 г
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	-	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
3.1	Финансовые вложения	1170	5 434 624	8 708 839	11 715 251
	в том числе:				
	Закладные и права требования	1171	5 434 624	8 708 839	11 715 251
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	5 434 624	8 708 839	11 715 251
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
3.2	Запасы	1210	1 609	6 169	4 421
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
3.3	Дебиторская задолженность	1230	95 536	147 758	131 706
	в том числе:				
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	1231	92 339	143 590	126 346
3.4	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	508 606	713 994	817 896
	в том числе:				
	Закладные и права требования	1241	508 606	713 994	817 896
3.5	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	906 048	1 378 122	1 141 656
	в том числе:				
	Расчетные счета	1251	906 048	1 378 122	1 141 656
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	1 511 799	2 246 043	2 095 679
	БАЛАНС	1600	6 946 423	10 954 882	13 810 930

ПРИЛОЖЕНИЕ К
АУДИТОРСКОМУ ЗАКЛЮЧЕНИЮ
АО АН «ЭФЛОРА»
ЗАМЕСТИТЕЛЬ ГЕНЕРАЛЬНОГО ДИРЕКТОРА
ПЕРКОЗСКАЯ

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г	На 31 декабря 2017 г	На 31 декабря 2016 г
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
3.6	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	10	10	10
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	1	1	1
3.7	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	128 404	142 379	89 929
	Итого по разделу III	1300	128 415	142 390	89 940
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
3.8	Заемные средства	1410	5 605 354	9 577 794	12 481 239
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты	1411	4 600 491	8 659 086	8 130 024
	Облигационные займы (ОД)	1412	1 004 863	2 918 708	4 351 215
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	5 605 354	9 577 794	12 481 239
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
3.9	Заемные средства	1510	1 211 909	1 234 026	1 239 436
	в том числе:				
	Проценты по кредитам	1511	88 191	126 666	152 488
	Облигационные займы (%)	1512	15 227	29 123	39 430
	Облигационные займы (ОД)	1513	1 108 491	1 078 237	1 047 518
3.10	Кредиторская задолженность	1520	745	672	280
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	1521	487	672	280
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	35
	Итого по разделу V	1500	1 212 654	1 234 698	1 239 751
	БАЛАНС	1700	6 946 423	10 954 882	13 810 930

Директор ООО
"Тревеч-
Управление"
Управляющей
организации АО
"ИА ВТБ-БМ 2"

(подпись)

Лесная Л.В.

(расшифровка подписи)

25 марта 2019 г.

ПРИЛОЖЕНИЕ К
АУДИТОРСКОМУ ЗАКЛЮЧЕНИЮ
АО АК «ДЕЛО» ОТ
ЗАМЕСТИТЕЛЯ ГЕНЕРАЛЬНОГО
ДИРЕКТОРА
ПЕРХОВСКАЯ



Отчет о финансовых результатах
за январь - декабрь 2018 г

Организация Акционерное общество "Ипотечный агент ВТБ - БМ 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

Непубличные акционерные общества Собственность иностранных / юридических лиц

Единица измерения: в тыс. рублей

Дата (число, месяц, год)

Форма по ОКУД

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Коды		
0710002		
31	12	2018
18586163		
7743900702		
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	-	-
3.11	Проценты к получению	2320	938 136	1 372 373
	проценты к получению (по закладным и правам требований)	23201	938 136	1 372 373
3.12	Проценты к уплате	2330	(907 137)	(1 264 721)
3.13	Прочие доходы	2340	3 484 736	3 110 070
	доходы, связанные с реализацией закладных и прав требований	23401	3 469 506	3 097 552
	прочие доходы	23402	15 230	12 518
3.14	Прочие расходы	2350	(3 529 710)	(3 165 272)
	расходы, связанные с реализацией закладных и прав требований	23501	(3 469 506)	(3 097 552)
	расходы на управление и бухгалтерское обслуживание	23502	(4 273)	(4 032)
	расходы на услуги по обслуживанию закладных и прав требований	23503	(24 311)	(30 073)
	прочие расходы	23504	(31 620)	(33 615)
3.15	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(13 975)	52 450
	Текущий налог на прибыль	2410	-	-
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	(2 795)	10 490
3.16	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	0	-
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	0	-
	Прочее	2460	0	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(13 975)	52 450

Форма 0710002 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - декабрь 2018 г	За январь - декабрь 2017 г
	СПРАВОЧНО			
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый	2520	-	-
3.17	Совокупный финансовый результат периода	2500	(13 975)	52 450
3.18	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	(1)	5
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Директор ООО

"Тревеч-

Управление-

Управляющей

организации АО

"ИА ВТБ-БМ 2"

25 марта 2019 г.

Лесная Л.В.

(расшифровка подписи)

ПРИЛОЖЕНИЕ К
АУДИТОРСКОМУ ЗАКЛЮЧЕНИЮ
АО АК «Деловые Линии»
ЗАМЕСТИТЕЛЬ
ДИРЕКТОРА
ПЕРКОВСКАЯ

Отчет об изменениях капитала

За 2018г.

Коды			
0710003			
31	12	2018	
18586163			
7743900702			
64.99			
12267		23	
384			

форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по

ОКВЭД

Организация Акционерное общество "Ипотечный агент ВТБ-БМ 2"

Идентификационный номер налогоплательщика

Предоставление прочих финансовых услуг, кроме услуг по

Вид экономической деятельности страхование и пенсионному обеспечению, не включенных в

другие группировки

Организационно-правовая форма / форма собственности

Непубличные акционерные общества

Собственность иностранных юридических лиц

Единица измерения: в тыс. рублей

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.	3100	10	-	-	1	89 929	89 940
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	52 450	52 450
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	52 450	52 450
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
создание юридического лица	3217	-	-	-	-	-	-



Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2017 г.	3200	10	-	-	1	142 379	142 390
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 акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
создание юридического лица	3317	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(13 975)	(13 975)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	(13 975)	(13 975)
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
создание резервного капитала	3328	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	X	-	-
Величина капитала на 31 декабря 2018 г.	3300	10	-	-	1	128 404	128 415



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	
Капитал - всего					
до корректировок	3400	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	-	-	-	-
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением	3411	-	-	-	-
исправлением	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	-	-	-	-
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением	3412	-	-	-	-
исправлением	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
Чистые активы	3600	128 415	142 390	89 940

Директор ООО
"Трещуч-Управление-
Управляющей
организации АО "ИА
ВТБ-БМ 2"

Лесная Л.В.



25 марта 2018 г.

Отчет о движении денежных средств

за январь - декабрь 2018 г

Организация Акционерное общество "Ипотечный агент ВТБ-БМ 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

Непубличные акционерные общества / иностранных юридических лиц / лиц

Единица измерения: в тыс. рублей

Дата (число, месяц, год)

Форма по ОКУД

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Коды:		
0710004		
31	12	2018
18586163		
7743900702		
64.99		
12267		23
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2018 г.	За Январь - Декабрь 2017 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	11 822	9 910
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	11 822	9 910
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
	4114	-	-
прочие поступления	4119	-	-
Платежи - всего	4120	(1 003 036)	(1 354 476)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(37 492)	(46 517)
в связи с оплатой труда работников	4122	-	-
процентов по долговым обязательствам	4123	(959 508)	(1 300 850)
расходы на услуги банка	4124	(148)	(140)
расчеты по налогам и сборам	4125	(902)	(1 000)
прочие платежи	4129	(4 986)	(5 969)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(991 214)	(1 344 566)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	4 461 326	4 453 758
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций (долей участия) в других	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи			
долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	3 491 458	3 072 648
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	967 640	1 378 883
пени и штрафы	4215	2 228	2 227
прочие поступления	4219	-	-
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 (долей участия) в других организациях	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	4225	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	4 461 326	4 453 758

Приложение к
финансовому отчету
за 2018 год
Заместитель
Директор
Перковская

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2018 г.	За Январь - Декабрь 2017 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
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	(3 942 186)	(2 872 726)
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на выплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(3 942 186)	(2 872 726)
	4324	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	(3 942 186)	(2 872 726)
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(472 074)	236 466
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	1 378 122	1 141 656
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	906 048	1 378 122
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Директор ООО
"Тревич-
Управление"
Управляющей
организации АО
"ИА ВТБ-БМ 2"

25 марта 2019 г.

Лесная Л.В.
(расшифровка подписи)

ПРИЛОЖЕНИЕ
АУДИТОРСКОМУ
АО АК "ВТБ-БМ 2"
ЗАМЕСТИТЕЛЯ
ДИРЕКТОРА
ПЕРХОЖСКАЯ

ПОЯСНЕНИЯ
к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах
за 2018 г.

1. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ДЕЯТЕЛЬНОСТИ КОМПАНИИ

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

Общество является ипотечным агентом на основании Федерального Закона от 11.11.03г. № 152-ФЗ "Об ипотечных ценных бумагах" (далее - Федеральный Закон "Об ипотечных ценных бумагах"). В соответствии с Федеральным законом "Об ипотечных ценных бумагах" ипотечный агент, как специализированная коммерческая организация, не может иметь штат сотрудников.

Высшим органом управления Общества является Общее собрание акционеров.

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

На основании Протокола № 08 общего собрания Общества от 17 октября 2014 г было принято решение о передаче полномочий единоличного исполнительного органа Общества коммерческой организации – ООО «Тревич-Управление» и заключении Обществом с ООО «Тревич-Управление» договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа Общества.

Членами исполнительного и контрольного органа управляющей компании – ООО «Тревич-Управление» является:

- генеральный директор Качалина Татьяна Валентиновна
- директор Лесная Луиза Владимировна

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

На основании Протокола №08 общего собрания Общества от 17 октября 2014 г приняло решение о передаче ведения бухгалтерского и налогового учета специализированной организации – ООО «Тревич-Учет» и заключении Обществом с ООО «Тревич-Учет» договора об оказании услуг по ведению бухгалтерского и налогового учета Общества.

Членами специализированной организации – ООО «Тревич-Учет» являются:

- генеральный директор Морозова Елена Михайловна
- главный бухгалтер Мадан Евгения Николаевна (с 03 ноября 2018 года по настоящее время)
- главный бухгалтер Исупов Аркадий Валентинович (с начала отчетного года по 02 ноября 2018 года)

Контролирующим органом за финансово-хозяйственной деятельностью Общества является Ревизор – Скрипкин Денис Борисович, действующий на основании Решения Акционера, владеющего всеми голосующими акциями Общества №01/01/2018/МА ВТБ-БМ 2 от 20 июня 2018г.



На основании Решения Акционера, владеющего всеми голосующими акциями Общества №01/01/2018/МА ВТБ-ВМ 2 от 20 июня 2018г. принято утвердить АО АК «ДЕЛОВОЙ ПРОФИЛЬ» в качестве аудитора Общества.

В соответствии с Уставом предметом деятельности АО «ИА ВТБ-ВМ 2» является приобретение требований по кредитам (займам), обеспеченных ипотекой, и (или) залладных, для осуществления эмиссий выпусков облигаций с ипотечным покрытием, обслуживания этих выпусков облигаций и осуществления действий, связанных с выпуском, обращением и погашением облигаций с ипотечным покрытием. АО «ИА ВТБ-ВМ 2» не вправе заключать возмездные договоры с физическими лицами и осуществлять виды предпринимательской деятельности, не предусмотренные Федеральным Законом «Об ипотечных ценных бумагах».

В соответствии с Федеральным Законом № 135-ФЗ от 26.07.2006г. к связанным сторонам АО «ИА ВТБ-ВМ 2» относятся лица, указанные в приложении I к настоящим пояснениям.

Доходы в виде имущества, включая денежные средства, и (или) имущественных прав, которые получены Обществом, будут предназначены в основном для:

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

В рамках уставной деятельности Общество выполняет следующие виды хозяйственных операций:

- приобретение портфеля залладных и прав требований у Банка ВТБ (ПАО);
- эмиссия выпуска облигаций с ипотечным покрытием (два выпуска);
- начисление процентов по залладным и правам требований в конце каждого отчетного периода в соответствии с отчетами сервисного агента - Банк ВТБ (ПАО);
- получение денежных средств по залладным и правам требований в оплату основного долга, начисленных процентов и пени, включая досрочное погашение задолженности по залладным и правам требований, страховые возмещения от страховых компаний, перечисления материнского капитала в счет погашения задолженности по залладным и правам требований;
- начисление процентов по выпущенным облигациям с ипотечным покрытием в соответствии с отчетами расчетного агента, их выплата владельцам или номинальным держателям облигаций;
- реализация предмета залога по залладным и правам требований в случае неплатежеспособности заемщика или получение страхового возмещения при наступлении страхового случая по договору страхования (под договором страхования понимается любой договор страхования, заключаемый в обязательном порядке физическими лицами, получающими ипотечные кредиты);
- досрочное погашение выпущенных облигаций с ипотечным покрытием или частичное досрочное погашение выпущенных облигаций с ипотечным покрытием;
- вступление в договорные отношения со специализированными организациями в связи с формированием и обслуживанием ипотечного покрытия, выпуском

- облигаций с ипотечным покрытием и их обслуживанием и другими операциями, связанными с осуществлением уставной деятельности;
- продажа оставшихся непогашенными закладных и прав требований после погашения всех облигаций с ипотечным покрытием в полном объеме.

Все расчеты с контрагентами Общества производятся в безналичной форме.

2. КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ И ПРИМЕНЕНИЕ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ

В связи с тем, что уставная деятельность Общества не связана с производственным процессом и оказанием услуг, а также осуществлением торговой деятельности, доходы по финансовым вложениям в рамках уставной деятельности признаются в учете Общества прочими поступлениями с учетом требований п.4 ПБУ 9/99 "Доходы организации" и п.34 ПБУ 19/02 "Учет финансовых вложений".

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

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

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

Финансовые вложения подразделяются в зависимости от срока обращения (погашения) на краткосрочные и долгосрочные. Активы и обязательства относятся к краткосрочным, если срок обращения (погашения) по ним не более 12 месяцев после отчетной даты или продолжительности операционного цикла, если он превышает 12 месяцев. Все остальные активы и обязательства относятся к долгосрочным.

В бухгалтерской отчетности производится расчет краткосрочных и долгосрочных финансовых вложений на основании документов Сервисного агента (письма о плановых погашениях, графики платежей и пр.). Специалисты Управляющей организации осуществляют проверку корректности и справедливости методики расчета оценочных показателей, содержащихся в информационных письмах Сервисного агента. Управляющая организация заверяет, что методика расчета оценочных показателей, представленная в письмах Сервисного агента отражена полно, достоверно и составлена исключительно в соответствии с положениями решения о выпуске ипотечных ценных бумаг Общества.

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



Для целей настоящей учетной политики аннуитетным платежом является платеж, включающий в себя сумму денежных средств, направленную на погашение ссудной задолженности (основной суммы долга) по закладной и сумму процентов.

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

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

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

Признание дохода по процентам, причитающимся по закладным (правам требования), производится ежемесячно.

Эмиссия облигаций с ипотечным покрытием рассматривается как способ привлечения заемных средств путем выпуска и продажи облигаций (ст.816 ГК РФ) и включается в состав долгосрочных займов Общества. Выпущенные облигации с ипотечным покрытием отражаются в бухгалтерском учете по номинальной стоимости как кредиторская задолженность с учетом причитающихся к оплате на конец отчетного периода процентов.

В бухгалтерской отчетности производится расчет краткосрочных и долгосрочных обязательств в виде заемных средств по облигациям на основании документов Сервисного агента, Расчетного агента, Ипотечного агента (письма о плановых погашениях, графики, бухгалтерские справки и пр.).

Методика расчета определяется на основании Решения о выпуске ценных бумаг, исходя из общих параметров самой облигации с учетом текущего состояния покрытия по ней.

Специалисты Управляющей организации осуществляют проверку корректности и справедливости методики расчета оценочных показателей, содержащихся в информационных письмах Расчетного агента. Управляющая организация заверяет, что методика расчета оценочных показателей, представленная в письмах Расчетного агента отражена полно, достоверно и составлена исключительно в соответствии с положениями решения о выпуске ипотечных ценных бумаг Общества.

Поскольку эмиссия облигаций с ипотечным покрытием осуществляется в целях привлечения заемного капитала, то операции, связанные с их движением отражаются в бухгалтерском учете в соответствии с ПБУ 15/2008 «Учет расходов по займам и кредитам».



Для обобщения информации о доходах и расходах в рамках уставной деятельности Общества Рабочим планом счетов предусмотрен счет 91 "Прочие доходы и расходы" с соответствующими субсчетами. Аналитический учет по счету 91 «Прочие доходы» и расходы организован по каждому виду прочих доходов и расходов таким образом, чтобы обеспечить возможность выявления финансового результата по каждой операции. Записи по субсчету 91.01 "Прочие доходы" обобщают информацию о следующих доходах Ипотечного агента:

- доходы от выбытия (погашения) обеспеченных ипотекой требований;
- доходы от процентов по обеспеченным ипотекой требованиям, причитающихся к получению в течение срока их обращения;
- доходы от размещения денежных средств на банковском депозитном счете;
- доходы от кредиторской задолженности по непогашенным обеспеченным ипотечной требованиям с истекшим сроком исковой давности;
- доходы от реализации непогашенных обеспеченных ипотекой требований;
- доходы в виде пеней и штрафов за просрочку уплаты аннуитетных платежей;
- доходы в виде суммы превышения цены размещения облигаций над их номинальной стоимостью в случае размещения облигаций по цене выше их номинальной стоимости;
- прочие доходы.

Записи по субсчету 91.02 "Прочие расходы" обобщают информацию о следующих расходах Ипотечного агента:

- расходы по выбытию (погашению) обеспеченных ипотекой требований;
- расходы на услуги Сервисного агента;
- расходы на кастодиальное обслуживание;
- расходы на услуги Специализированного депозитария;
- расходы на услуги Андеррайтера;
- расходы на проценты (купонный доход) по выпущенным облигациям;
- расходы на оплату услуг кредитных организаций;
- расходы по управленческим услугам, оказываемым Управляющей компанией;
- расходы на бухгалтерское обслуживание, осуществляемое специализированной компанией;
- расходы на обязательный аудит;
- расходы на программное обеспечение Сбис (Тензор) для предоставления обязательной бухгалтерской и налоговой отчетности по электронным каналам связи;
- прочие расходы.

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

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

- **Резервы предстоящих расходов и платежей**

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



• Резерв под обесценение финансовых вложений

По состоянию на 31 декабря 2017 года общий объем портфеля прав требования (в т.ч. обеспеченных залоговыми) Общества составляет 6 736 штук (ООД 9 422 833 тыс. рублей), из них 135 прав требования (в т.ч. обеспеченных залоговыми) (ООД 213 150 тыс. рублей) с задержкой уплаты аннуитетных платежей более 90 дней.

По состоянию на 31 декабря 2018 года общий объем портфеля прав требования (в т.ч. обеспеченных залоговыми) Общества составляет 4 769 штук (ООД 5 943 230 тыс. рублей), из них 154 прав требования (в т.ч. обеспеченных залоговыми) (ООД 205 384 тыс. рублей) с задержкой уплаты аннуитетных платежей более 90 дней.

И 21 шт. необеспеченных обязательств заемщиков с истекшим сроком исковой давности (ООД 10 154 тыс. рублей)

В результате анализа финансовых вложений были так же проанализирована информация, полученная от Банка ВТБ (ПАО) (далее – сервисный агент), так как в соответствии со спецификой деятельности ипотечного агента, а так же на основании Договора об оказании услуг по обслуживанию залоговых б/н от 26.09.2013г. и выданных доверенностей, все функции по контролю, обслуживанию и взаимодействию с заемщиками по залоговым, (в т.ч. по залоговым в процессе обращения взыскания) переданы Сервисному агенту. Сервисным агентом ведется непрерывная работа по взысканию просроченной задолженности.

Для принятия решения о необходимости создания резерва под обесценение 21 шт. необеспеченных обязательств было адресовано обращение к Сервисному агенту о принятии мер по истребованию задолженности в досудебном/судебном порядке, с предоставлением обязательного отчета о результатах, либо принятия решения об обратном выкупе сомнительной задолженности с Баланса Общества. Результаты решения будут предоставлены Сервисным агентом Обществу в 2019 году.

Согласно п. 37 ПБУ 19/02 «Учет финансовых вложений» (далее – «ПБУ 19/02»), если у организации имеются финансовые вложения, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, но демонстрируется устойчивое существенное снижение их стоимости, то должен быть создан резерв под обесценение финансовых вложений.

Устойчивое снижение стоимости финансовых вложений характеризуется одновременным наличием следующих условий:

- на отчетную дату и на предыдущую отчетную дату учетная стоимость существенно выше их расчетной стоимости;
- в течение отчетного года расчетная стоимость финансовых вложений существенно изменялась исключительно в направлении ее уменьшения;
- на отчетную дату отсутствуют свидетельства того, что в будущем возможно существенное повышение расчетной стоимости данных финансовых вложений.

При возникновении задержек в платежах по кредитам, Общество может использовать следующие возможности для возмещения задолженности:

- договориться с заемщиком о возобновлении платежей;
- реструктурировать задолженность;
- получить страховое возмещение (в случае наступления страхового случая);
- реализовать залоговую третьим лицам;
- реализовать предмет залога в досудебном порядке;
- реализовать предмет залога через суд.



Таким образом, возникновение просрочек по кредитам не обязательно влечет за собой обесценение залладных, т.к. они по-прежнему обеспечены предметом залога и получение убытков от реализации предмета залога в случае существенных просрочек платежей крайне маловероятно, за исключением необеспеченной задолженности Общества решение о необходимости создания резерва которой будет принято после получения ответа от Сервисного агента.

В связи с этим можно сделать вывод, что не выполняется первое из трех условий устойчивого снижения стоимости финансовых вложений, предусмотренное п. 37 ПБУ 19/02 и так как договором сервисного обслуживания предусмотрено право выкупа дефолтных залладных Общество направило в адрес Сервисного агента Банка ВТБ (ПАО) обращение о принятии мер по истребованию задолженности в досудебном/судебном порядке, а так же требование о выкупе дефолтных залладных. В связи с вышеизложенным было принято решение не создавать резерв под обесценение финансовых вложений по состоянию на 31 декабря 2017 г. и на 31 декабря 2018 г.

• Резерв по сомнительным долгам

Согласно п. 70 Положения по ведению бухгалтерского учета и отчетности в Российской Федерации, утвержденного приказом Министерства Финансов Российской Федерации от 29 июля 1998 года №34Н, организация создает резервы сомнительных долгов в случае признания дебиторской задолженности сомнительной с отнесением сумм резервов на финансовые результаты организации.

Сомнительной считается дебиторская задолженность организации, которая не погашена или с высокой степенью вероятности не будет погашена в сроки, установленные договором, и не обеспечена залогом, поручительством, банковской гарантией. Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично. Сумма резерва по сомнительным долгам определяется по результатам проведенной на последнее число отчетного (налогового) периода инвентаризации дебиторской задолженности и исчисляется следующим образом:

1) по сомнительной задолженности со сроком возникновения свыше 90 календарных дней - в сумму создаваемого резерва включается полная сумма выявленной на основании инвентаризации задолженности;

2) по сомнительной задолженности со сроком возникновения от 45 до 90 календарных дней (включительно) - в сумму резерва включается 50 процентов от суммы выявленной на основании инвентаризации задолженности;

3) по сомнительной задолженности со сроком возникновения до 45 дней - не увеличивает сумму создаваемого резерва.

По результатам проведенной Обществом годовой инвентаризации, сомнительной дебиторской задолженности и в результате анализа была выявлена просроченная дебиторская задолженность по залладным, планируемая к обратному выкупу в 1 квартале 2019 года. Обществом было принято решение не создавать резерв по сомнительным долгам по состоянию на 31 декабря 2017 г. и на 31 декабря 2018 г., так как кредиты (залладные) обеспечены предметом залога и получение убытков от реализации предмета залога в случае существенных просрочек платежей крайне маловероятно, за исключением необеспеченной задолженности Общества решение о необходимости создания резерва которой будет принято после получения ответа от Сервисного агента.

3. БУХГАЛТЕРСКАЯ ОТЧЕТНОСТЬ

АУДИТОРСКОМУ ЗАКЛЮЧЕНИЮ
АО АК «ДЕДОВО» ПРФ
ЗАМЕСТИТЕЛЯ ГЕНЕРАЛЬНОГО ДИРЕКТОРА
ПЕРКОВСКАЯ Д.О.



Бухгалтерская отчетность Общества сформирована, исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, предусмотренных Федеральным Законом от 06.12.2011 г № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», ПБУ 4/99 «Бухгалтерская отчетность организации», Приказом Минфина России от 02.07.2010 N 66н и другими соответствующими нормативными актами.

«Бухгалтерский баланс» содержит следующие показатели:

Раздел I. Внеоборотные активы

3.1. По строке 1170 «Финансовые вложения»

По состоянию на 31 декабря 2017 г. раскрыта стоимость долгосрочной части прав требования (в т.ч. обеспеченных залладными) в размере 8 708 839 тыс. рублей, с учетом премий по правам требования (в т.ч. обеспеченных залладными) в размере 209 тыс. рублей, которые были приобретены у Банка ВТБ 24 (ПАО).

Общий остаток непогашенного основного долга по правам требования (в т.ч. обеспеченных залладными) составляет: 9 422 833 тыс. рублей и рассчитывается следующим образом:

тыс. руб.			
Остаток непогашенного ОД на 31.12.2016 г.	Поступило залладных	Выбытие залладных	Остаток непогашенного ОД на 31.12.2017 г.
12 533 147	1 320	3 111 634	9 422 833

В сумму 9 422 833 тыс. рублей входят краткосрочные финансовые вложения , которые рассчитаны с учетом планируемых платежей в 2018 году на основании предоставленной информации от Сервисного агента – Банк ВТБ (ПАО) в отчете сервисного агента за период с 01.01.2018 г. по 31.12.2018 г. и в размере 713 994 тыс. рублей отражены по строке **1240 «Финансовые вложения»**.

По состоянию на 31 декабря 2018 г. раскрыта стоимость долгосрочной части прав требования (в т.ч. обеспеченных залладными) в размере 5 434 624 тыс. рублей, с учетом премий по правам требования (в т.ч. обеспеченных залладными) в размере 209 тыс. рублей, которые были приобретены у Банка ВТБ (ПАО).

Общий остаток непогашенного основного долга по правам требования (в т.ч. обеспеченных залладными) составляет: 5 943 230 тыс. рублей и рассчитывается следующим образом:

тыс. руб.			
Остаток непогашенного ОД на 31.12.2017 г.	Поступило залладных	Выбытие залладных	Остаток непогашенного ОД на 31.12.2018 г.
9 422 833		3 479 603	5 943 230

В сумму 5 943 230 тыс. рублей входят краткосрочные финансовые вложения , которые рассчитаны с учетом планируемых платежей в 2019 году на основании предоставленной информации от Сервисного агента – Банк ВТБ (ПАО) в отчете сервисного агента за период с 01.01.2019 г. по 31.12.2019 г. и в размере 508 606 тыс. рублей отражены по строке **1240 «Финансовые вложения»**.

3.2. По строке 1210 «Запасы»



По состоянию на 31 декабря 2017 г. раскрыта сумма в размере 6 169 тыс. рублей. В сумму входит нереализованное на торгах имущество заемщиков принятое на баланс Общества на основании постановления суда, по месту нахождения имущества.

По состоянию на 31 декабря 2018 г. раскрыта сумма в размере 1 609 тыс. рублей. В сумму входит нереализованное на торгах имущество заемщиков принятое на баланс Общества на основании постановления суда, по месту нахождения имущества.

Раздел II. Оборотные активы

3.3. По строке **1230 «Дебиторская задолженность»**

По состоянию на 31 декабря 2017 г. раскрыта сумма в размере 147 758 тыс. рублей, которая включает в себя:

Наименование контрагента	Остаток на 31.12.2016 г., тыс. рублей	Поступило тыс. рублей	Выбыло тыс. рублей	Остаток на 31.12.2017 г., тыс. рублей
АО «АИЖК»	3 298	9 808	10 925	2 181
АО «УТСК»	0	2	0	2
МУП «Горэкоцентр»	0	1	0	1
МУП "Производственное объединение водоснабжения и водоотведения"	0	2	0	2
ООО "УК" ЖКУ-Калтан"	2	0	2	0
МУП «ЧКТС»	0	6	0	6
ООО "Интерком-Аудит БКР"	182	0	182	0
НКО АО НРД	1 135	0	33	1 102
ООО «Интернет-Решения»	72	72	72	72
ООО "Интерфакс "	9	9	10	8
ООО «УК «Сторм»	0	9	0	9
ООО «УК Ленинского района-4»	0	6	0	6
СНОФ "Региональный оператор капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах Челябинской	0	7	0	7
ООО «Тревич-Управление»	245	1 508	1 351	402
ООО "Тревич-Учет"	416	1 461	1 506	371
Задолженность по нереализованному имуществу на балансе	1 788	24 044	25 832	0
Начисленные проценты к уплате	96 403	1 372 804	1 390 139	79 068
Начисленные пени	0	2 596	2 198	398
Задолженность сервисного агента	28 156	4 489 725	4 453 758	64 123
Итого	131 706	5 902 060	5 886 008	147 758

По состоянию на 31 декабря 2018 г. раскрыта сумма в размере 95 536 тыс. рублей, которая включает в себя:



Наименование контрагента	Остаток на 31.12.2017 г., тыс. рублей	Поступило тыс. рублей	Выбыло тыс. рублей	Остаток на 31.12.2018 г., тыс. рублей
АО "ДОМ.РФ"	2 181	6 405	7 357	1 229
АО "РСИЦ"	0	1	0	1
АО «УТСК»	2	0	0	2
МУП «Горэкоцентр»	1	0	0	1
МУП "Производственное объединение водоснабжения и водоотведения"	2	0	0	2
МУП «ЧКТС»	6	0	0	6
НКО АО НРД	1 102	0	33	1 069
ООО "Газпром межрегионгаз Пермь"	0	1	0	1
ООО «Интернет-Решения»	72	72	72	72
ООО "Интерфакс-ЦРКИ"	0	14	0	14
ООО "Интерфакс "	8	8	16	0
ООО " НОВОГОР-Прикамье"	0	2	0	2
ООО " Расчетно-кассовый центр Пермского района"	0	5	0	5
ООО "РСГ"	0	5	0	5
ООО «УК «Сторм»	9	8	0	17
ООО «УК Ленинского района-4»	6	0	0	6
ООО "Компания Тензор"	0	13	0	13
ПАО "Пермэнергосбыт"	0	4	0	4
СНОФ "Региональный оператор капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах Челябинской	7	0	0	7
Фонд капитального ремонта ПК	0	32	0	32
ООО «Тревич-Управление»	402	1 557	1 665	294
ООО "Тревич-Учет"	371	1 578	1 533	416
Начисленные проценты к уплате	79 068	938 136	961 704	55 500
Начисленные пени	398	2 580	2 228	750
Задолженность сервисного агента	64 123	4 433 291	4 461 326	36 088
Итого	147 758	5 383 712	5 435 934	95 536

3.4. По строке 1240 «Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)»

По состоянию на 31 декабря 2017 г. раскрыта стоимость краткосрочной части прав требования (в т.ч. обеспеченных залогом) в размере 713 994 тыс. рублей, планируемые к получению в 2018г.

Движение по финансовым вложениям (долгосрочным и краткосрочным) в течение отчетного периода представлено следующим образом:



Остаток на 31.12.2016	Поступление закладных	Выбытие закладных	Остаток на 31.12.2017
12 533 147	1 320	3 111 634	9 422 833

В остаток суммы 9 422 833 тыс. рублей входят краткосрочные финансовые вложения, которые рассчитаны с учетом планируемых платежей на 2018 год на основании предоставленной информации Сервисного агента – Банк ВТБ (ПАО) в виде официального письма за период с января 2018 по декабрь 2018 года и результатов проверки корректности и справедливости методики расчета оценочных показателей Управляющей Компанией, данная сумма в размере 713 994 тыс. рублей раскрыта в краткосрочных финансовых вложениях по строке 1240 «Финансовые вложения». Количество закладных на 31.12.2017 года составляет 6 736 штук

По состоянию на 31 декабря 2018 г. раскрыта стоимость краткосрочной части прав требования (в т.ч. обеспеченных закладными) в размере 508 606 тыс. рублей, планируемые к получению в 2019г.

Движение по финансовым вложениям (долгосрочным и краткосрочным) в течение отчетного периода представлено следующим образом:

Остаток на 31.12.2017	Поступление закладных	Выбытие закладных	Остаток на 31.12.2018
9 422 833	0	3 479 603	5 943 230

В остаток суммы 5 943 230 тыс. рублей входят краткосрочные финансовые вложения, которые рассчитаны с учетом планируемых платежей на 2019 год на основании предоставленной информации Сервисного агента – Банк ВТБ (ПАО) в виде официального письма за период с января 2019 по декабрь 2019 года и результатов проверки корректности и справедливости методики расчета оценочных показателей Управляющей Компанией, данная сумма в размере 508 606 тыс. рублей раскрыта в краткосрочных финансовых вложениях по строке 1240 «Финансовые вложения». Количество закладных на 31.12.2018 года составляет 4 769 штук

3.5. По строке 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты»

По состоянию на 31 декабря 2017 г. раскрыты денежные средства в размере 1 378 122 тыс. рублей, в том числе:

- счете ипотечного покрытия №40701810700030000470 в банке ВТБ (ПАО) в размере 336 633 (Триста тридцать шесть тысяч шестьсот тридцать три) тыс. рублей;
- расчетном счете №40701810100030000452 в банке ВТБ (ПАО) в размере 1 026 003 (Один миллион двадцать шесть тысяч три) тыс. рублей;
- расчетном счете №40701810200000008816 в банке Банк ВТБ 24 (ПАО) (с 01.01.2018г. Банк ВТБ (ПАО)) в размере 15 486 (Пятнадцать тысяч четыреста восемьдесят шесть) тыс. рублей;

По состоянию на 31 декабря 2018 г. раскрыты денежные средства в размере 906 048 тыс. рублей, в том числе:

- счете ипотечного покрытия №40701810700030000470 в банке ВТБ (ПАО) в размере 135 012 (Сто тридцать пять тысяч двенадцать) тыс. рублей;
- расчетном счете №40701810100030000452 в банке ВТБ (ПАО) в размере 747 542 (Семьсот сорок семь тысяч пятьсот сорок две) тыс. рублей;



- расчетном счете №40701810200000008816 в банке Банк ВТБ 24 (ПАО) (с 01.01.2018г. Банк ВТБ (ПАО)) в размере 23 494 (Двадцать три тысячи четыреста девяносто четыре) тыс. рублей;

Раздел III. Капитал и резервы

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

За последний заверченный финансовый год размер уставного капитала не менялся.

3.6. По строке **1360** «Резервный капитал» раскрыт резервный капитал, который на 31 декабря 2017 г. составляет 1 тыс. руб.;
«Резервный капитал» на 31 декабря 2018 г. составляет 1 тыс. руб.

3.7. По строке **1370** «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)»

По состоянию на 31 декабря 2017 г. раскрыта нераспределенная прибыль Общества в размере 142 379 тыс. рублей.

По состоянию на 31 декабря 2018 г. раскрыта нераспределенная прибыль Общества в размере 128 404 тыс. рублей.

Раздел IV. Долгосрочные Обязательства

3.8. По строке **1410** «Заемные средства»

Показатели Бухгалтерского баланса на **31.12.2016** и **31.12.2017** год скорректированы с учетом ретроспективного отражения в связи с изменением учетной политики на 2018 год:

Наименование строки ББ	№ строки	Бухгалтерский баланс на 31.12.2016, тыс. руб.	Бухгалтерский баланс на 31.12.2016 после корректировки, тыс. руб.	Сумма корректировки	Пояснения
Долгосрочные заемные средства	1410	13 247 163	12 481 239	- 765 924 тыс. рублей	Уменьшение по строке на сумму подлежащую погашению в течение 12 мес. после отчетной даты
Краткосрочные заемные средства	1510	473 512	1 239 436	765 924 тыс. рублей	Часть облигаций, подлежащая погашению в течение 12 мес. после отчетной даты

ПРИЛОЖЕНИЕ К
АУДИТОРСКОМУ ЗАКЛЮЧЕНИЮ
АО АК «Дальневосточный
ЗАМЕСТИТЕЛЬ ГЕНЕРАЛЬНОГО
ДИРЕКТОРА
ПЕРВОЗСКАЯ Д.В.



Наименование строки ББ	№ строки	Бухгалтерский баланс на 31.12.2017, тыс. руб.	Бухгалтерский баланс на 31.12.2017 после корректировки, тыс. руб.	Сумма корректировки	Пояснения
Долгосрочные заемные средства	1410	10 096 898	9 577 794	- 519 104 тыс. рублей	Уменьшение по строке на сумму подлежащую погашению в течение 12 мес. после отчетной даты
Краткосрочные заемные средства	1510	714 922	1 234 026	519 104 тыс. рублей	Часть облигаций, подлежащая погашению в течение 12 мес. после отчетной даты

По состоянию на 31 декабря 2017 г. раскрыта сумма 9 577 794 тыс. рублей, которая состоит из:

- основного долга по реализованным облигациям в размере 2 918 708 тыс. рублей;

Вид облигационного займа	Количество облигаций, шт	Номинальная стоимость 1 облигации на 31.12.2017, руб.	Общая стоимость облигаций, тыс. руб.	Срок погашения облигаций
Класс А	6 649 218	595,49	3 959 543	02 марта 2051 г.
Класс Б	37 402	1 000,	37 402	02 марта 2051 г.

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

- основной долг по Кредитному договору № 38-196/15/204-13-КР от 27.09.2013г. (срок возврата кредита – 02 марта 2051г.) в размере 6 659 086 тыс. рублей;

По состоянию на 31 декабря 2018 г. раскрыта сумма 5 605 354 тыс. рублей, которая состоит из:

- основного долга по реализованным облигациям в размере 1 004 863 тыс. рублей;

Вид облигационного займа	Количество облигаций, шт	Номинальная стоимость 1 облигации на 31.12.2018, руб.	Общая стоимость облигаций, тыс. руб.	Срок погашения облигаций
Класс А	6 649 218	312,21	2 075 952	02 марта 2051 г.
Класс Б	37 402	1 000,00	37 402	02 марта 2051 г.

Погашение облигаций с ипотечным покрытием происходит путем частичного погашения их номинальной стоимости. Уменьшение номинальной стоимости облигаций с



ипотечным покрытием производится на основании отчета Расчетного агента – Банк ВТБ (ПАО).

- основной долг по Кредитному договору № 38-196/15/204-13-КР от 27.09.2013г. (срок возврата кредита – 02 марта 2051г.) в размере 4 600 491 тыс. рублей;

Раздел V. Краткосрочные Обязательства

3.9. По строке 1510 «Заемные средства»

По состоянию на 31 декабря 2017 г. раскрыта сумма в размере 1 234 026 тыс. рублей, которая состоит из:

- суммы процентов по реализованным облигациям в размере 29 123 тыс. рублей;
- суммы процентов по долгосрочному кредиту Договору кредита 38-196/15/204-13-КР от 27.09.2013г. (срок возврата кредита – 02 марта 2051г.), полученному от ОАО "Банк Москвы" в размере 126 666 тыс. рублей;
- сумма основного долга краткосрочной части облигаций, подлежащих оплате в течении 12 месяцев после отчетной даты в размере 1 078 237 тыс. рублей

По состоянию на 31 декабря 2018 г. раскрыта сумма в размере 1 211 909 тыс. рублей, которая состоит из:

- суммы процентов по реализованным облигациям в размере 15 227 тыс. рублей;
- суммы процентов по долгосрочному кредиту Договору кредита 38-196/15/204-13-КР от 27.09.2013г. (срок возврата кредита – 02 марта 2051г.), полученному от ОАО "Банк Москвы" в размере 88 191 тыс. рублей;
- часть основного долга краткосрочной части облигаций, подлежащих оплате в течении 12 месяцев после отчетной даты в размере 1 108 491 тыс. рублей.

Наименование показателя	Период	На начало периода, тыс. руб.	Изменения за период, тыс. руб.		На конец периода, тыс. руб.
			поступило	выбыло	
Кредит (основной долг)	За 2016 год	15 907 032	342 675	8 119 683	8 130 024
	За 2017 год	8 130 024	0	1 470 938	6 659 086
	За 2018 год	6 659 086	0	2 058 595	4 600 491
Кредит (проценты)	За 2016 год	294 291	1 157 790	1 299 593	152 488
	За 2017 год	152 488	821 817	847 639	126 666
	За 2018 год	126 666	625 409	663 884	88 191
Облигации (основной долг)	За 2016 год	0	6 686 620	1 287 887	5 398 733
	За 2017 год	5 398 733	0	1 401 788	3 996 945
	За 2018 год	3 996 945	0	1 883 591	2 113 354
Облигации (проценты)	За 2016 год	0	420 164	380 734	39 430
	За 2017 год	39 430	442 904	453 211	29 123
	За 2018 год	29 123	281 728	295 624	15 227

3.10. По строке 1520 «Кредиторская задолженность»

По состоянию на 31 декабря 2017 г. раскрыта сумма в размере 672 тыс. рублей, которая включает в себя:

ПРИСЛУЖИТЕ К
АУДИТОРСКОМУ ЗАКЛ
АО АК «ДУДОВОЕ ПР
ЗАМЕСТИТЕЛЬ ГЕНЕРА
ДИРЕКТОР
ПЕРКОВСКАЯ Д.И.



Наименование контрагента	Остаток на 31.12.2016 г., тыс. рублей	Поступило тыс. рублей	Выбыло тыс. рублей	Остаток на 31.12.2017 г., тыс. рублей
ЗАО ВТБ Специализированный депозитарий	236	1 359	1 389	206
АО "НРК"	29	46	46	29
ООО "Тревич-Управление"	15	187	163	39
ООО "Тревич-Управление" (доп) по сч.60.31	0	2 204	1 939	265
ООО "Тревич-Учет"	0	34	33	1
ООО "Тревич-Учет" (доп) по сч.60.31	0	1 975	1 893	82
АО АК «ДЕЛОВОЙ ПРОФИЛЬ»	0	289	239	50
Итого	280	6 094	5 702	672

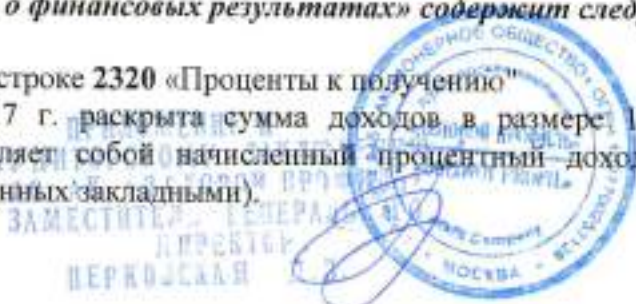
По состоянию на 31 декабря 2018 г. раскрыта сумма в размере 745 тыс. рублей, которая включает в себя:

Наименование контрагента	Остаток на 31.12.2017 г., тыс. рублей	Поступило тыс. рублей	Выбыло тыс. рублей	Остаток на 31.12.2018 г., тыс. рублей
БАНК ВТБ (ПАО)	0	826	709	117
ЗАО ВТБ Специализированный депозитарий	206	1 027	1 087	146
АО "НРК"	29	30	46	13
ООО "Тревич-Управление"	39	214	196	57
ООО "Тревич-Управление" (доп) по сч.60.31	265	856	1 061	60
ООО "Тревич-Учет"	1	13	9	5
ООО "Тревич-Учет" (доп) по сч.60.31	82	439	437	84
Нотариус города Москвы Нечева М.И.	0	36	34	2
ООО "Интерфакс"	0	20	17	3
АО АК «ДЕЛОВОЙ ПРОФИЛЬ»	50	166	216	0
Налог на имущество	0	21	3	18
Задолженность по нереализованному имуществу на балансе	0	23 818	23 578	240
Итого	672	27 466	27 393	745

«Отчет о финансовых результатах» содержит следующие показатели:

3.11. По строке **2320** «Проценты к получению»

- за 2017 г. раскрыта сумма доходов в размере 1 372 373 тыс. рублей, которая представляет собой начисленный процентный доход по правам требования (в т.ч. обеспеченных залогом).



- за 2018 г. раскрыта сумма доходов в размере 938 136 тыс. рублей, которая представляет собой начисленный процентный доход по правам требования (в т.ч. обеспеченных залоговыми).

3.12. По строке 2330 «Проценты к уплате»

За 2017 г. раскрыта сумма расходов в размере 1 264 721 тыс. рублей, состоящая из расходов, возникших в результате начисления купонного дохода по облигациям с ипотечным покрытием за 2017 год в сумме 442 904 тыс. рублей и процентов по полученным кредитам в сумме 821 817 тыс. рублей.

За 2018 г. раскрыта сумма расходов в размере 907 137 тыс. рублей, состоящая из расходов, возникших в результате начисления купонного дохода по облигациям с ипотечным покрытием за 2018 год в сумме 281 727 тыс. рублей и процентов по полученным кредитам в сумме 625 410 тыс. рублей.

3.13. По строке 2340 «Прочие доходы»

За 2017 г. раскрыты суммы доходов в размере 3 110 070 тыс. рублей, которые были получены в результате полного и/или частичного погашения реализованных долговых ценных бумаг (прав требований, в т.ч. обеспеченных залоговыми) в 2017 году в размере 3 097 552 тыс. руб., а также сумма прочих доходов в размере 12 518 тыс. рублей, которая состоит из:

в том числе:	Сумма, тыс. рублей
Возмещение убытков к получению (уплате)	24
Госпошлина	231
Курсовые разницы	33
Реализация имущества	9 910
Судебные издержки	233
Начисление пени	2 087

За 2018 г. раскрыты суммы доходов в размере 3 484 736 тыс. рублей, которые были получены в результате полного и/или частичного погашения реализованных долговых ценных бумаг (прав требований, в т.ч. обеспеченных залоговыми) в 2018 году в размере 3 469 506 тыс. руб., а также сумма прочих доходов в размере 15 230 тыс. рублей, которая состоит из:

в том числе:	Сумма, тыс. рублей
Госпошлина	366
Курсовые разницы	36
Реализация имущества	12 613
Судебные издержки	210
Начисление пени	2 005

3.14. По строке 2350 «Прочие расходы»

За 2017 г. раскрыты суммы расходов в размере 3 165 272 тыс. рублей, которые состоят из расходов от выбытия прав требований (в т.ч. обеспеченных залоговыми) при их полном/частичном погашении (реализации) в 2017 году в размере 3 097 552 тыс. руб., из расходов на управление и бухгалтерское сопровождение в размере 4 032 тыс. рублей, из них:



в том числе:	Сумма, тыс. рублей
Расходы на бухгалтерское сопровождение	1 882
Расходы на управление	2 150

Из расходов на услуги по обслуживанию прав требований (в т.ч. обеспеченных залладными) в размере 30 073 тыс. рублей, которая представляет собой сумму расходов Общества на услуги Банка "ВТБ" (ПАО) по обслуживанию портфеля залладных и из прочих расходов в размере 33 615 тыс. руб., которые состоят из следующих расходов:

Наименование вида расходов	Сумма, тыс. рублей
Услуги Регистратора	46
НДС по услугам	6 948
Аудиторские услуги	553
Расходы на услуги банка	140
Госпошлины	1 000
Услуги по изготовлению электронных ключей	15
Реализация имущества	12 387
Услуги по предоставлению неисключительных прав	12
Услуги по обслуживанию сайта	73
Услуги специализированного депозитария	1 330
Услуги по раскрытию информации	20
Курсовые разницы	20
Расходы по обслуживанию имущества	41
Списание премии по залладным	93
Услуги по предоставлению поручительства	10 009
Услуги по приему и хранению сертификатов цб	33
Услуги расчетного агента	600
Услуги хранения	235
Услуги биржи	60

За 2018 г. раскрыты суммы расходов в размере 3 529 710 тыс. рублей, которые состоят из расходов от выбытия прав требований (в т.ч. обеспеченных залладными) при их полном/частичном погашении (реализации) в 2018 году в размере 3 469 506 тыс. руб., из расходов на управление и бухгалтерское сопровождение в размере 4 273 тыс. рублей, из них:

в том числе:	Сумма, тыс. рублей
Расходы на бухгалтерское сопровождение	1 974
Расходы на управление	2 299

Из расходов на услуги по обслуживанию прав требований (в т.ч. обеспеченных залладными) в размере 24 311 тыс. рублей, которая представляет собой сумму расходов Общества на услуги Банка "ВТБ" (ПАО) по обслуживанию портфеля залладных и из прочих расходов в размере 31 620 тыс. руб., которые состоят из следующих расходов:

Наименование вида расходов	Сумма, тыс. рублей
Услуги Регистратора	29
Налоги и сборы	22
НДС по услугам	4 977
Аудиторские услуги	141
Расходы на услуги банка	148



Госпошлины	897
Услуги по изготовлению электронных ключей	15
Реализация имущества	15 766
Услуги нотариуса	36
Услуги по обслуживанию сайта	72
Услуги специализированного депозитария	1 001
Услуги по раскрытию информации	17
Курсовые разницы	55
Расходы по обслуживанию имущества	36
Списание премии по закладным	71
Услуги по предоставлению поручительства	7 357
Услуги по приему и хранению сертификатов цб	33
Услуги расчетного агента	699
Услуги хранения	187
Услуги биржи	60
Штрафы, пени и неустойки к получению (уплате)	1

3.15. В строке **2300** «Прибыль (убыток) до налогообложения»

- за 2017 год раскрыта прибыль в сумме 52 450 тыс. рублей. В соответствии с Налоговым кодексом РФ (статья 251 пункт 1 подпункт 29) доходы в виде имущества, включая денежные средства и (или) имущественные права, которые получены Ипотечным агентом в связи с осуществлением его уставной деятельности, не облагаются налогом на прибыль. В результате сумма в строке **2400** «Чистая прибыль (убыток)» равна сумме отраженной в строке **2300**.

- за 2018 год раскрыта сумма убытка в размере 13 975 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 раскрытой в строке **2300**.

3.16. В строке **2421** «в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)» по состоянию на 31 декабря 2017 г. в связи с тем, что получена прибыль, которая не облагается налогом, образуется условный расход и постоянный налоговый актив в сумме 10 490 тыс. рублей.

За 2018 г. в связи с тем, что получен убыток, которая не облагается налогом, образуется условный доход и постоянное налоговое обязательство в сумме 2 795 тыс. рублей.

3.17. В строке **2500** «Совокупный финансовый результат периода»

- за 2017 год раскрыта прибыль в сумме 52 450 тыс. рублей.
- за 2018 год раскрыт убыток в сумме 13 975 тыс. рублей.

Общество является специализированной коммерческой организацией, и возникновение прибыли (убытка) объясняется структурой сделки по секьюритизации ипотечных активов. Согласно устава Общества исключительным предметом деятельности Общества является приобретение требований по закладным.

Целью деятельности Общества является обеспечение финансирования и рефинансирования кредитов (займов), обеспеченных ипотекой, путем выпуска

облигаций с ипотечным покрытием. Таким образом, ведение коммерческой деятельности с целью получения максимальной прибыли не является целью общества и противоречит Федеральному закону «Об ипотечных ценных бумагах» от 11.11.2003 № 152-ФЗ.

Исходя из эмиссионной документации:

Все поступления по правам (требованиям), в том числе в виде процентов и основного долга будут распределяться за минусом расходов третьих лиц на выплату купонов по облигациям, а также погашение (амортизацию) облигаций.

3.18. В строке **2900** «Базовая прибыль (убыток) на акцию»

По состоянию на 31 декабря 2017 г. прибыль на каждую акцию составила 5 тыс. рублей.

По состоянию на 31 декабря 2018 г. убыток на каждую акцию составила 1 тыс. рублей.

4. ПБУ 18/02.

В 2017 году Общество получило прибыль по данным бухгалтерского учета в размере 52 450 тыс. рублей, в налоговом учете прибыль равна нулю. В связи с этим возникает постоянный налоговый актив в размере 10 490 тыс. рублей, условный расход в размере 10 490 тыс. рублей.

В 2018 году Общество получило убыток по данным бухгалтерского учета в размере 13 975 тыс. рублей, в налоговом учете убыток равна нулю. В связи с этим возникает постоянное налоговое обязательство в размере 2 795 тыс. рублей, условный доход в размере 2 795 тыс. рублей.

5. ПОЯСНЕНИЯ К «ОТЧЕТУ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ»

По строке **4110** «Прочие поступления»:

- за 2017 год раскрыто поступление денежных средств от реализации имущества в размере 9 910 тыс. рублей.

- за 2018 год раскрыто поступление денежных средств от реализации имущества в размере 11 822 тыс. рублей.

По строке **4129** «Прочие платежи»:

В 2017 г. раскрыта сумма оплаченного НДС в размере 5 969 тыс. рублей.

В 2018 г. раскрыта сумма оплаченного НДС в размере 4 986 тыс. рублей.

6. СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ

Перечень связанных сторон на **31.12.2018** приведен в приложении № 1.

По состоянию на 31 декабря 2017 г. на счетах Общества раскрыта следующая кредиторская задолженность связанных сторон:

АУДИТОРСКОМУ ЗАЯВЛЕНИЕ
АО АК «Деловая Россия»
ЗАМЕСТИТЕЛЯ ГЕНЕРАЛ-ДИРЕКТОРА
ПЕРКОВСКАЯ ЕВ



Наименование контрагента	Сумма, тыс. рублей
ООО "Тревич-Управление"	304
ООО "Тревич-Учет"	83
Итого	387

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

На счетах Общества раскрыта следующая дебиторская задолженность связанных сторон:

Наименование контрагента	Сумма, тыс. рублей
ООО "Тревич-Управление"	402
ООО "Тревич-Учет"	371
Итого	773

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

Общая сумма расходов на услуги по управлению и бухгалтерскому сопровождению, оказанных Обществу за период с 1 января 2017 года по 31 декабря 2017 года, составила 4 032 тыс. рублей. Стоимость данных услуг раскрыта по строке **23502** «Расходы на управление и бухгалтерское сопровождение» Отчета о финансовых результатах.

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

В 2017 году Общество проводило операции со следующими связанными сторонами:

Название связанной стороны	Характер отношений (в соответствии с п. 6 ПБУ 11/2008)	Виды операций	Форма расчетов	Стоимость услуг за 2017 год (тыс. рублей)	Процентное соотношение расходов (%)	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 «Тревич-Управление»	Оказывает значительное влияние	Услуги	Безналичный расчет	2 150	53%	304 кредиторская 402 дебиторская	1	-	-
ООО «Тревич-Учет»	Оказывает значительное влияние	Услуги	Безналичный расчет	1 882	47%	83 кредиторская 371 дебиторская	1	-	-
Итого:				4 032	100%				

Сроки погашения задолженности с ООО «Тревич-Управление» (согласно договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа б/н от 29.10.2014 г.) и с ООО «Тревич-Учет» (согласно договора об оказании услуг по ведению бухгалтерского и налогового учета б/н от 29.10.2014 г.) до даты ликвидации Общества после исполнения обязательств по Облигациям всех выпусков и в иных случаях, предусмотренных Договорами.

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

По состоянию на 31.12.2018г. на счетах Общества раскрыта следующая кредиторская задолженность связанных сторон:

Наименование контрагента	Сумма, тыс. рублей
ООО "Тревич-Управление"	117
ООО "Тревич-Учет"	89
Итого	206

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

На счетах Общества раскрыта следующая дебиторская задолженность связанных сторон:

Наименование контрагента	Сумма, тыс. рублей
ООО "Тревич-Управление"	294
ООО "Тревич-Учет"	416
Итого	710

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

Общая сумма расходов по управлению и бухгалтерскому сопровождению, оказанных Обществу за период с 1 января 2018 года по 31 декабря 2018 года, составила 4 273 тыс. рублей. Стоимость данных услуг раскрыта по строке **23502** «Расходы на управление и бухгалтерское сопровождение» Отчета о финансовых результатах.

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

В 2018 году Общество проводило операции со следующими связанными сторонами:

Название связанной стороны	Характер отношений (в соответствии с п. 6 ПБУ 11/2008)	Виды операций	Форма расчетов	Стоимость услуг за 2018 год (тыс. рублей)	Процентное соотношение расходов (%)	Задолженность на 31.12.2018 г. (тыс. рублей)	Срок погашения задолженности на 31.12.2018 г. (мес.)	Резерв по сомнительным долгам на 31.12.2018 г.	Списанная дебиторская задолженность, по которой срок исковой давности истек
ООО «Тревич-Управление»	Оказывает значительное влияние	Услуги	Безналичный расчет	2 299	53%	117 кредиторская 294 дебиторская	1	-	-
ООО «Тревич-Учет»	Оказывает значительное влияние	Услуги	Безналичный расчет	1 974	46%	89 кредиторская 416 дебиторская	1	-	-
Итого:				4 273	100%				

ПРИЛОЖЕНИЕ К
АУДИТОРСКОМУ ЗАКЛЮЧЕНИЮ
АО АК «ДЭКОМ» ПРОИЗВЕД
ЗАМЕСТИТЕЛЯ ГЕНЕРАЛЬНОГО
ДИРЕКТОРА
ПЕРКОВСКАЯ Т.



Сроки погашения задолженности с ООО «Тревеч-Управление» (согласно договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа б/н от 29.10.2014 г.) и с ООО «Тревеч-Учет» (согласно договора об оказании услуг по ведению бухгалтерского и налогового учета б/н от 29.10.2014 г.) до даты ликвидации Общества после исполнения обязательств по Облигациям всех выпусков и в иных случаях, предусмотренных Договорами.

С остальными связанными сторонами операции в 2018 году Общество не осуществляло.

Учредителем АО «ИА ВТБ-БМ 2» является Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования «Платформа 1», созданный в соответствии с законодательством РФ.

В соответствии с п. 1 ст. 7 Федерального закона от 12.01.1996 N 7-ФЗ «О некоммерческих организациях» фондом признается не имеющая членства некоммерческая организация, учрежденная гражданами и (или) юридическими лицами на основе добровольных имущественных взносов и преследующая социальные, благотворительные, культурные, образовательные или иные общественно полезные цели. Имущество, переданное фонду его учредителями (учредителем), является собственностью фонда. Учредители не отвечают по обязательствам созданного ими фонда, а фонд не отвечает по обязательствам своих учредителей. Аналогичная норма предусмотрена в п. 1 ст. 118 Гражданского кодекса России. В данной связи акционеры (участники) и бенефициары у юридического лица, созданного в форме фонда, отсутствуют. Информация о бенефициарах акционеров данных юридических лиц не приводится, принимая во внимание выше изложенное.

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

Согласно Справке о размере ипотечного покрытия на 31 декабря 2017 г., размер ипотечного покрытия облигаций Общества составляет 9 247 659 тыс. рублей.

В состав ипотечного покрытия на 31.12.2017 входят:

- обеспеченные ипотекой требования, удостоверенные закладными в размере 8 911 026 тыс. рублей
- денежные средства в размере 336 633 тыс. рублей

Согласно Справке о размере ипотечного покрытия на 31 декабря 2018 г., размер ипотечного покрытия облигаций Общества составляет 5 318 330 тыс. рублей

В состав ипотечного покрытия на 31.12.2018 входят:

- обеспеченные ипотекой требования, удостоверенные закладными в размере 5 182 918 тыс. рублей
- денежные средства в размере 135 012 тыс. рублей
- недвижимое имущество в размере 400 тыс. рублей

АО «ДОМ.РФ» является поручителем АО «ИА ВТБ-БМ 2». Поручитель несет солидарную ответственность с Эмитентом перед владельцами Облигаций. Поручитель обязуется отвечать за исполнение Эмитентом Обязательств Эмитента только в случае наступления События Неисполнения Обязательств и только в Объеме Неисполненных

АО «ДОМ.РФ»
ЗАМЕСТИТЕЛЬ ГЕНЕРАЛЬНОГО
ДИРЕКТОРА
ПЕРКОВСКАЯ Д.В.



Обязательств, как они определены в п. 12.2.9 Решения о выпуске ипотечных ценных бумаг и указаны в п. 9.1.2. Проспекта ценных бумаг.

Поручитель обязан раскрывать информацию о своей финансово-хозяйственной деятельности, в том числе в форме ежеквартальных отчетов, консолидированной финансовой отчетности и сообщений о существенных фактах. Адрес страницы в сети Интернет, на которой осуществляется раскрытие информации Поручителем: <http://www.e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=1263>, www.rosipoteka.ru.

Сведения о предоставляемом обеспечении:

- а) вид предоставляемого обеспечения – залог;
- б) залогодателем является Эмитент;
- на дату утверждения Решения о выпуске облигаций имущество, составляющее Ипотечное покрытие, перешло в собственность Эмитента;
- в) предметом залога является Ипотечное покрытие;
- г) залоговая стоимость имущества, составляющего Ипотечное покрытие, признается равной размеру Ипотечного покрытия;
- д) залогом Ипотечного покрытия обеспечивается исполнение обязательств Эмитента как в части выплаты владельцам Облигаций их номинальной стоимости (остатка номинальной стоимости, если ее часть уже была выплачена владельцам Облигаций в предыдущих купонных периодах), так и в части выплаты владельцам Облигаций процентного (купонного) дохода;
- е) исполнение обязательств по облигациям с ипотечным покрытием обеспечивается залогом ипотечного покрытия в размере, превышающем общую номинальную стоимость (непогашенную номинальную стоимость) облигаций с ипотечным покрытием;
- ж) денежные средства, полученные в счет исполнения обеспеченных ипотекой обязательств, требования по которым составляют ипотечное покрытие облигаций, подлежат включению в состав ипотечного покрытия облигаций в объеме, необходимом для соблюдения требований к размеру ипотечного покрытия, установленных Федеральным законом «Об ипотечных ценных бумагах» и принятыми в соответствии с ним нормативными актами Российской Федерации

Общий размер поручительства АО «ДОМ.РФ» по облигациям на 31.12.2017 составил 4 026 068 тыс. рублей, что не превышает стоимость выданных в качестве обеспечения активов, которые на 31.12.2017 составляют 9 247 659 тыс. рублей, соответственно риск неисполнения обязательств по обеспечению выданным является минимальным.

Общий размер поручительства АО «ДОМ.РФ» по облигациям на 31.12.2018 составил 2 128 581 тыс. рублей, что не превышает стоимость выданных в качестве обеспечения активов, которые на 31.12.2018 года составляют 5 318 330 тыс. рублей, соответственно риск неисполнения обязательств по обеспечению выданным является минимальным.

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

В обеспечение обязательств заемщиков по возврату основного долга и уплате процентов по ипотечным кредитам (займам) обществу переданы права залога на объекты недвижимого имущества. По состоянию на 31 декабря 2017 г. рыночная стоимость по результатам оценки независимыми оценщиками составляет 26 108 552 тыс. рублей. Полученные обеспечения находятся за балансом общества и с момента постановки на учет не подлежат переоценке по правилам РСБУ. Справедливая стоимость залога по состоянию на 31 декабря 2017 г. не изменилась.



В обеспечение обязательств заемщиков по возврату основного долга и уплате процентов по ипотечным кредитам (займам) обществу переданы права залога на объекты недвижимого имущества. По состоянию на 31 декабря 2018 г. рыночная стоимость по результатам оценки независимыми оценщиками составляет 17 984 055 тыс. рублей. Полученные обеспечения находятся за балансом общества и с момента постановки на учет не подлежат переоценке по правилам РСБУ.

Справедливая стоимость залога по состоянию на 31 декабря 2018 г. не изменилась.

Общая сумма договоров поручительства по ипотечным кредитам (займам) по состоянию на 31.12.2017 составляет 20 055 453 тыс. рублей

Общая сумма договоров поручительства по ипотечным кредитам (займам) по состоянию на 31.12.2018 составляет 13 748 210 тыс. рублей

9. ПОТЕНЦИАЛЬНЫЕ ФИНАНСОВЫЕ РИСКИ.

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

Кредитный риск по закладным, приобретаемым Обществом.

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

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

Финансовые и рыночные риски.

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

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



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

Ставка купона по Облигациям класса «А» является фиксированной и составляет 9,00 процентов годовых. Размер дохода по Облигациям класса «Б» не зависит от изменения процентных ставок. Ставки по ипотечным кредитам, требования по которым входят в состав ипотечного покрытия, являются фиксированными. Сумма досрочного погашения по указанным ипотечным кредитам, размер которой может существенно увеличиваться при снижении рыночных процентных ставок, используется для частичного погашения номинала Облигаций. Соответственно, Общество не несет на себе существенных рисков, связанных с изменением процентных ставок, и рисков досрочного погашения.

Страновые и региональные риски.

Риски, связанные с политической и экономической ситуацией в стране (странах) и регионе, в которых эмитент зарегистрирован в качестве налогоплательщика и/или осуществляет основную деятельность при условии, что основная деятельность эмитента в такой стране (регионе) приносит 10 и более процентов доходов за последний завершённый отчётный период:

Страновые риски.

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

Эмитент подвержен рискам, связанным с политической, социальной и экономической нестабильностью в стране, возможными последствиями потенциальных конфликтов между федеральными и местными властями по различным спорным вопросам, включая налоги и сборы, местную автономию и сферы ответственности государственных органов. С 1991 года Россия идет по пути преобразований политической, экономической и социальной систем. В результате масштабных реформ, а также неудач некоторых из этих реформ существующие в настоящий момент системы в области политики, экономики и социальной сферы России остаются уязвимыми. Политическая нестабильность может оказать существенное неблагоприятное влияние на стоимость инвестиций в России, включая стоимость Облигаций, размещаемых Эмитентом.

Экономическая нестабильность в России:

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

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

стоимости привлечения ресурсов путем выпуска ипотечных ценных бумаг и корпоративных облигаций.

По оценкам Эмитента, данные факторы не оказывают существенного влияния на основную деятельность Эмитента.

Региональные риски.

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

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

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

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

В целях снижения региональных рисков Эмитент осуществляет диверсификацию своей деятельности, а также разработал методику по оценке региональных рисков с учетом накопленной статистики и анализа оптимальной региональной структуры портфеля закладных.

Риск потери деловой репутации (репутационный риск).

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

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

Правовые риски.

Российское правовое регулирование ескьюритизации:



Секьюритизация активов является для Российской Федерации новым инструментом и ее отдельные механизмы еще не были надлежащим образом рассмотрены в российских судах. Более того, в России законодательная база для надлежащего функционирования секьюритизации активов, в частности, для эмиссии ипотечных ценных бумаг, до сих пор находится в стадии совершенствования. Закон об ипотечных ценных бумагах применяется на практике около шести лет. С 1 июля 2014 года также вступили в силу федеральные законы (Федеральный закон от 21.12.2013 № 379-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" и Федеральный закон от 21.12.2013 № 367-ФЗ "О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных законодательных актов (положений законодательных актов) Российской Федерации"), создающих правовую базу для секьюритизации различных активов на российском рынке помимо ипотечных кредитов.

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

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

Российское законодательство об ипотечных ценных бумагах:

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

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

Внутренний рынок.

Риски, связанные с изменением валютного регулирования.

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



в сторону упрощения ранее установленного порядка в ходе либерализации валютного законодательства в Российской Федерации.

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

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

Эмитент не осуществляет деятельности на внешнем рынке.

Риски, связанные с изменением налогового законодательства.

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

Дополнительную актуальность приобрел с декабря 2011 года вопрос налогообложения процентных платежей в адрес зарубежных посреднических компаний («SPV»). Министерство финансов Российской Федерации направило письмо (Письмо №03-08-13/1 от 30.12.2011г.) с предложением облагать налогом процентные платежи в адрес зарубежных посреднических компаний – эмитентов облигаций. Министерство финансов Российской Федерации предложило исключить такие компании из сферы действия соглашения об избежании двойного налогообложения, поскольку они не являются бенефициарными получателями дохода. Данное Письмо выражает увеличение интереса и внимания налоговых органов к применению концепции фактического права на доход. В настоящее время нет уверенности относительно того, каким образом это найдет отражение в правоприменительной практике в будущем. В настоящее время действуют поправки в Налоговый кодекс РФ, освобождающие выплаты процентных доходов по займу в пользу SPV на основании только факта постоянного местонахождения SPV в государствах, с которыми Российская Федерация имеет действующие соглашения об избежании двойного налогообложения дохода, и предъявлении SPV подтверждения

налогового резидентства в таком государстве. Тем не менее, такое освобождение имеет место только для частного вида процентных доходов – в рамках структур выпуска еврооблигаций, - поэтому существует риск, что налоговые органы могут оспаривать применение пониженной ставки налога у источника выплат к другим видам дохода и иным структурам финансирования.

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

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

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

В России широко применяется концепция «необоснованной налоговой выгоды», сформулированная Пленумом Высшего Арбитражного Суда в Постановлении №53 от 12 октября 2006 года, на основании которой суд может отказать в получении налогоплательщиком налоговой выгоды, если докажет ее необоснованность, в частности, в отношении операций, единственной целью которых является получение налоговых выгод, не имеющих экономического обоснования. Упомянутое Постановление также указывает, что при оценке налоговых последствий первостепенное значение должна иметь не правовая форма, а экономическая суть операций.

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

По общему правилу, российские государственные органы, уполномоченные российским законодательством начислять и взыскивать налоги, пени и штрафы, могут проводить проверку налоговых обязательств налогоплательщиков (включая анализ соответствующих налоговых деклараций и документации) за три календарных года, непосредственно предшествующих году принятия соответствующей налоговой инспекцией решения о проведении выездной налоговой проверки. Проведение проверки за определенный налоговый период не лишает налоговые органы возможности провести повторную проверку за этот же налоговый период и предъявить налогоплательщику дополнительные требования в отношении данного периода в будущем. В частности, в соответствии с российским налоговым законодательством повторная налоговая проверка

может быть проведена вышестоящими налоговыми органами, которые могут пересмотреть результаты проверок, проведенных нижестоящими налоговыми инспекциями ранее. Таким образом, возможность проведения повторной налоговой проверки сохраняется в течение всего трехлетнего срока давности. Вместе с тем 17 марта 2009 года Конституционный Суд Российской Федерации Постановлением № 5-П признал, что при определенных обстоятельствах положения законодательства, предусматривающие возможность проведения повторной выездной налоговой проверки вышестоящим налоговым органом в порядке контроля за деятельностью нижестоящего налогового органа, проводившего первоначальную проверку, могут не соответствовать Конституции Российской Федерации. Это относится, в частности, к случаям, когда решение вышестоящего налогового органа при проведении повторной выездной налоговой проверки влечет изменение прав и обязанностей налогоплательщика, определенных не пересмотренным и не отмененным в установленном процессуальным законом порядке судебным актом, принятым по спору того же налогоплательщика и налогового органа, осуществлявшего первоначальную выездную налоговую проверку.

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

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

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

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

Риски, связанные с изменением правил таможенного контроля и пошлин.

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

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

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

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

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

Внешний рынок.

Эмитент не осуществляет деятельности на внешнем рынке.

10. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ.

События после отчетной даты отсутствуют.

11. ИНФОРМАЦИЯ О НЕПРЕРЫВНОСТИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.

Общество намерено продолжать свою деятельность в обозримом будущем. Для осуществления таких намерений Общество располагает необходимыми ресурсами. Также у Общества отсутствуют факторы, которые позволили бы сделать вывод в наличии сомнения или неопределенности в части допущения непрерывности его деятельности.

Подпись:

Ф.И.О.: Лесная Л.В.

Должность: Директор ООО "Тревич-Управление"-

Управляющей организации

АО «ИА ВТБ-БМ 2»

[М.П.]

Дата: « 25 » марта 2019 г.

ПРИЛОЖЕНИЕ К
АУДИТОРСКОМУ ЗАКЛЮЧЕНИЮ
АО АИ «ДЕЗОВОД ПРОМЫШЛЕН-2»
ЗАМЕСТИТЕЛЬ ГЕНЕРАЛЬНОГО
ДИРЕКТОРА
ПЕРКОВСКАЯ Л.О.



**Перечень связанных сторон
по состоянию на 31.12.2018**
Акционерное общество «Ипотечный агент ВТБ-БМ 2»

N п/п	Полное фирменное наименование (наименование для некоммерческой организации) или фамилия, имя, отчество связанной стороны	Место нахождения юридического лица или место жительства физического лица (указывается только с согласия физического лица)	Описание (основания), в силу которого лицо признается связанной стороной	Дата наступления основания (оснований)	Доли участия связанной стороны в уставном капитале акционерного общества, %	Доли принадлежащих связанной стороне обыкновенных акций акционерного общества, %
1	2	3	4	5	6	7
1.	Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования «Доступная ипотека 1»	119345, РФ, г. Москва, Саввинский пер., д.10, стр. 2А.	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	29 октября 2014	Нет	Нет
2.	Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования «Доступная ипотека 2»	119345, РФ, г. Москва, Саввинский пер., д.10, стр. 2А.	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	29 октября 2014	Нет	Нет
3.	Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования «Платформа 1»	119345, РФ, г. Москва, Саввинский пер., д.10, стр. 2А.	Основание 1. Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо. Основание 2. Лицо имеет право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, принадлежащих на голосующие акции данного юридического лица.	29 октября 2014 12 марта 2015	100	100
4.	Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования «Платформа 2»	119345, РФ, г. Москва, Саввинский пер., д.10, стр. 2А.	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	29 октября 2014	Нет	Нет
5.	Общество с ограниченной ответственностью «Тренич Корпоративный Сервис-Управление»	119345, РФ, г. Москва, Саввинский пер., д.10, стр. 2А.	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	29 октября 2014	Нет	Нет
6.	Общество с ограниченной ответственностью «Тренич Корпоративный Сервис»	119345, РФ, г. Москва, Саввинский пер., д.10, стр. 2А.	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	29 октября 2014	Нет	Нет

7.	Компания с ограниченной ответственностью ИНВЕСТМЕНТС ЛТД	Кипр, Лимассол, 3026, PROTEAS HAUS, Агенство Архипепскому Макариу III, 155	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	29 октября 2014	Нет	Нет
8.	Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования Владелец I	119345, РФ, г. Москва, Большой Саввинский пер., д.10, стр. 2А.	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	29 октября 2014	Нет	Нет
9.	Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования Владелец II	119345, РФ, г. Москва, Большой Саввинский пер., д.10, стр. 2А.	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	29 октября 2014	Нет	Нет
10.	Акционерное общество "Ипотечный агент «ВТБ 2014»"	119345, РФ, г. Москва, Большой Саввинский пер., д.10, стр. 2А.	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	29 октября 2014	Нет	Нет
11.	Качалина Татьяна Валентиновна	Российская Федерация, 121352, г. Москва, ул. Давыдовская, д.5, кв.38.	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	29 октября 2014	Нет	Нет
12.	Лебедева Надежда Леонидовна	Российская Федерация, 123308, г. Москва, ул. Куусинена, д.9, кв.80.	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	29 октября 2014	Нет	Нет
13.	Юлия Софоклеус	-	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	08 января 2018 г	Нет	Нет
14.	Закрытое акционерное общество «Восточно – Сибирский ипотечный агент 2012»	119345, РФ, г. Москва, Большой Саввинский пер., д.10, стр. 2А.	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	29 октября 2014	Нет	Нет
15.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированное финансовое общество Эктив Энерго Финанс»	119345, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	19/10/2016	Нет	Нет
16.	Закрытое акционерное общество «Первый Санкт-Петербургский ипотечный агент»	119345, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	29 октября 2014	Нет	Нет



17.	Штихтинг Союз 1 (Stichting Soyuz 1)	Нидерланды, Амстердам.	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	29 октября 2014	Нет	Нет
18.	Штихтинг Возрождение 3 (Stichting Vozrozhdenie 3)	Нидерланды, Амстердам.	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	29 октября 2014	Нет	Нет
19.	Штихтинг Возрождение 4 (Stichting Vozrozhdenie 4)	Нидерланды, Амстердам	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	29 октября 2014	Нет	Нет
20.	Закрытое акционерное общество «Ипотечный агент ДВИЦ – 1»	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	29 октября 2014	Нет	Нет
21.	Закрытое акционерное общество «Ипотечный агент Возрождение 3»	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	29 октября 2014	Нет	Нет
22.	Закрытое акционерное общество «Мультиинвестиционный ипотечный агент 1»	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	29 октября 2014	Нет	Нет
23.	Закрытое акционерное общество «Ипотечный агент АИЖК 2011-1»	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	29 октября 2014	Нет	Нет
24.	Закрытое акционерное общество «Ипотечный агент СОЮЗ-1»	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	29 октября 2014	Нет	Нет
25.	Штихтинг АкБарс 1 (Stichting AkBars 1)	Нидерланды, Амстердам.	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	29 октября 2014	Нет	Нет
26.	Закрытое акционерное общество «Ипотечный Агент Пульсар-1»	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	29 октября 2014	Нет	Нет
27.	Закрытое акционерное общество «Ипотечный Агент Пульсар-2»	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	29 октября 2014	Нет	Нет



28.	Закрытое акционерное общество «Ипотечный агент АкБарс»	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	29 октября 2014	Нет	Нет
29.	Закрытое акционерное общество «Ипотечный агент ТФБ1»	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	29 октября 2014	Нет	Нет
30.	Закрытое акционерное общество «Ипотечный агент Надежный дом-1»	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	29 октября 2014	Нет	Нет
31.	Штихтинг АИЖК I (Stichting AIJHK I)	Нидерланды, Амстердам	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	29 октября 2014	Нет	Нет
32.	Штихтинг АИЖК II (Stichting AIJHK II)	Нидерланды, Амстердам	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	29 октября 2014	Нет	Нет
33.	Закрытое акционерное общество «Ипотечный агент АИЖК 2014-3»	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	29 октября 2014	Нет	Нет
34.	Закрытое акционерное общество «Ипотечный агент ФОРА 2014»	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	29 октября 2014	Нет	Нет
35.	Закрытое акционерное общество «Ипотечный агент ИНТЕХ»	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	29 октября 2014	Нет	Нет
36.	Общество с ограниченной ответственностью «Тревеч -Учет»	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	29 октября 2014	Нет	Нет
37.	Общество с ограниченной ответственностью «Тревеч -Управление»	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо. Лицо, осуществляющее полномочия выборного исполнительного органа защита.	29 октября 2014	Нет	Нет



38.	Штихтинг Возрождение 5 Stichting Vozrozhdenie 5	Нидерланды, Амстердам	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	29 октября 2014	Нет	Нет
39.	Штихтинг Возрождение 6 Stichting Vozrozhdenie 6	Нидерланды, Амстердам	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	29 октября 2014	Нет	Нет
40.	Общество с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент СБ-2014»	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	29 октября 2014	Нет	Нет
41.	Общество с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент АРЖК 2014-2»	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	29 октября 2014	Нет	Нет
42.	Общество с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент Возрождение 4»	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	10 ноября 2014	Нет	Нет
43.	Общество с ограниченной ответственностью «Мультиоригинальный ипотечный агент 2»	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	14 января 2015	Нет	Нет
44.	Общество с ограниченной ответственностью «Ипотечный Агент Вега-1»	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	14 января 2015	Нет	Нет
45.	Общество с ограниченной ответственностью «Ипотечный Агент Вега-2»	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	14 января 2015	Нет	Нет
46.	Общество с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент Эксперт-1»	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	05 февраля 2015	Нет	Нет
47.	Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования «СПБ-1»	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	18 марта 2015	Нет	Нет
48.	Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования «СПБ-2»	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	26 марта 2015	Нет	Нет

49.	Акционерное общество «Ипотечный агент ВТБ 2013-2»	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	24 апреля 2015	Нет	Нет
50.	Общество с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент КМ»	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	04 июля 2015	Нет	Нет
51.	Общество с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент БСПБ»	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	17 июля 2015	Нет	Нет
52.	Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования "ТФБ 1"	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	20 июля 2015	Нет	Нет
53.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированное финансовое общество Промейт-защита»	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	10 сентября 2015	Нет	Нет
54.	Общество с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент Металлинвест-1»	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	06 октября 2015	Нет	Нет
55.	Фонд содействия развитию рынка секьюритизации активов 1	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	13 ноября 2015	Нет	Нет
56.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированное финансовое общество Пандора-1»	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	25 декабря 2015	Нет	Нет
57.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированное финансовое общество Пандора-2»	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	25 декабря 2015	Нет	Нет
58.	Штабтинг Титан Stichting Titan	Нидерланды, Амстердам	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	03 февраля 2016	Нет	Нет
59.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированное финансовое общество Корсар»	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	08 февраля 2016	Нет	Нет

60.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированное финансовое общество Корсар-2»	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	20 апреля 2016	Нет	Нет
61.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированное финансовое общество Корсар-3»	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	28 апреля 2016	Нет	Нет
62.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированное финансовое общество Корсар-4»	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	17 мая 2016	Нет	Нет
63.	Морозова Елена Михайловна	-	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	01 июня 2016	Нет	Нет
64.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированное финансовое общество Социальная инфраструктура 1»	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	16/08/2016	Нет	Нет
65.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированное финансовое общество АТБ-2 (прежнее наименование ООО «Специализированное финансовое общество Социальная инфраструктура 1») (ОГРН 1167746625254 от 04.07.2016)	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	04/07/2016	Нет	Нет
66.	Фонд содействия развитию рынка сесьюригитации активов «Секьюритизационные решения 1»	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	30/08/2016	Нет	Нет
67.	Фонд содействия развитию инфраструктурных проектов	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	12/09/2016	Нет	Нет
68.	Общество с ограниченной ответственностью «Социально-финансовая инфраструктура»	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	06/09/2016	Нет	Нет
69.	Общество с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент Titan-3»	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	18/11/2016	Нет	Нет

70.	Общество с ограниченной ответственностью «КТЖ Финанс»	119345, РФ, г. Москва, Большой Саввинский пер., д. 10, стр. 2А.	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	29/03/2017	нет	нет
71.	Акционерное общество «Национальная компания «Казахстан темір жолы» (Казахстан темір жолы)»	Республика Казахстан, 010000, город Астана, район Есиль, ул. Д. Кунаева, д. 6	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	29/03/2017	нет	нет
72.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированное финансовое общество «СБ Кредитные Продукты 1»	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	20/11/2017	Нет	Нет
73.	Менделеевское	-	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	08 января 2018 г	Нет	Нет
74.	Хрисостомов Софоклеус	-	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	08 января 2018 г	Нет	Нет
75.	Лесная Луна	-	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	16 марта 2018 г	Нет	Нет
76.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированное финансовое общество МОС МСП 2»	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А, офис 2 (202), этаж 2	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	26/11/2018	Нет	Нет



II. Изменения, произошедшие в списке связанных сторон , за период

с 0 1 1 0 2 0 1 8 по 3 1 1 2 2 0 1 8

№ п/п	Содержание изменения		Дата наступления изменения			Дата внесения изменения в список связанных сторон	
1	Исключение лица из списка связанных сторон		27.11.2018			27.11.2018	
	Полное фирменное наименование (наименование для некоммерческой организации) или фамилия, имя, отчество связанных сторон	Место нахождения юридического лица или место жительства физического лица (указывается только с согласия физического лица)	Основание (основания), в силу которого лицо признается аффилированным	Дата наступления основания (оснований)	Доля участия аффилированного лица в уставном капитале акционерного общества, %	Доля принадлежащих аффилированному лицу обыкновенных акций акционерного общества, %	
1	2	3	4	5	6	7	
76	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированное финансовое общество МОС МСП 2»	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А, офис 2 (202), этаж 2	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	26/11/2018	Нет	Нет	Нет

