

ЕЖЕКВАРТАЛЬНЫЙ ОТЧЕТ

Акционерного общества «Ипотечный агент ВТБ – БМ 2»

Код эмитента:

8	1	5	6	3	-	Н
---	---	---	---	---	---	---

за 1 квартал 2019 г.

Адрес эмитента: 119435, Россия, Москва, Большой Саввинский переулок 10 стр. 2А

Информация, содержащаяся в настоящем ежеквартальном отчете, подлежит раскрытию в соответствии с законодательством Российской Федерации о ценных бумагах

Уполномоченное лицо по доверенности №б/н от 18.08.2018
Общества с ограниченной ответственностью «Тревеч –
Управление» - управляющей организации Акционерного
общества «Ипотечный агент ВТБ – БМ 2», действующей на
основании решения внеочередного общего собрания
акционеров Акционерного общества «Ипотечный агент ВТБ –
БМ 2» (Протокол № 08 от 17.10.2014) и договора о передаче
полномочий единоличного исполнительного органа № б/н от
29.10.2014

Дата: «13» мая 2019

Уполномоченное лицо по доверенности №б/н от 18.08.2018
Общества с ограниченной ответственностью «Тревеч – Учет»,
осуществляющего ведение бухгалтерского и налогового учета
Акционерного общества «Ипотечный агент ВТБ – БМ 2»
действующей на основании договора об оказании услуг по
ведению бухгалтерского и налогового учета № б/н от
29.10.2014.

Дата: «13» мая 2019

Н. Л. Лебедева
подпись

Н. Л. Лебедева
подпись

Контактное лицо: Лесная Луиза Владимировна, директор

Телефон: (499) 286 20 31

Факс: (499) 286 20 36

Адрес электронной почты: lesnaya luiza@trewetch-group.ru

Адрес страницы в сети Интернет, на которой раскрывается информация, содержащаяся в настоящем ежеквартальном отчете: <http://www.e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=33984>; <http://www.vtb-bm-2.ru>

Оглавление

Введение.....	5
I. Сведения о банковских счетах, об аудиторской организации, оценщике и о финансовом консультанте эмитента, а также о лицах, подписавших ежеквартальный отчет.....	6
1.1. Сведения о банковских счетах эмитента.....	6
1.2. Сведения об аудиторской организации эмитента.....	7
1.3. Сведения об оценщике эмитента.....	7
1.4. Сведения о консультантах эмитента.....	13
1.5. Сведения о лицах, подписавших ежеквартальный отчет.....	13
II. Основная информация о финансово-экономическом состоянии эмитента.....	13
2.1. Показатели финансово-экономической деятельности эмитента.....	14
2.2. Рыночная капитализация эмитента.....	19
2.3. Обязательства эмитента.....	19
2.3.1. Заемные средства и кредиторская задолженность.....	19
2.3.2. Кредитная история эмитента.....	19
2.3.3. Обязательства эмитента из, предоставленного им обеспечения.....	27
2.3.4. Прочие обязательства эмитента.....	27
2.4. Риски, связанные с приобретением размещаемых (размещенных) ценных бумаг.....	27
III. Подробная информация об эмитенте.....	36
3.1. История создания и развитие эмитента.....	36
3.1.1. Данные о фирменном наименовании (наименовании) эмитента.....	36
3.1.2. Сведения о государственной регистрации эмитента.....	36
3.1.3. Сведения о создании и развитии эмитента.....	36
3.1.4. Контактная информация.....	37
3.1.5. Идентификационный номер налогоплательщика.....	37
3.1.6. Филиалы и представительства эмитента.....	37
3.2. Основная хозяйственная деятельность эмитента.....	37
3.2.1. Основные виды экономической деятельности эмитента.....	37
3.2.2. Основная хозяйственная деятельность эмитента.....	37
3.2.3. Материалы, товары (сырье) и поставщики эмитента.....	38
3.2.4. Рынки сбыта продукции (работ, услуг) эмитента.....	38
3.2.5. Сведения о наличии у эмитента разрешений (лицензий) или допусков к отдельным видам работ.....	38
3.2.6. Сведения о деятельности отдельных категорий эмитентов эмиссионных ценных бумаг.....	38
3.2.6.1-3.2.6.3. Эмитент не является акционерным инвестиционным фондом, страховой или кредитной организацией.....	38
3.2.6.4. Для ипотечных агентов.....	38
3.2.7. Дополнительные требования к эмитентам, основной деятельностью которых является добыча полезных ископаемых.....	39
3.2.8. Дополнительные требования к эмитентам, основной деятельностью которых является оказание услуг связи.....	39
3.3. Планы будущей деятельности эмитента.....	40
3.4. Участие эмитента в банковских группах, банковских холдингах, холдингах и ассоциациях.....	40
3.5. Подконтрольные эмитенту организации, имеющие для него существенное значение.....	40
3.6. Состав, структура и стоимость основных средств эмитента, информация о планах по приобретению, замене, выбытию основных средств, а также обо всех фактах обременения основных средств эмитента.....	40
IV. Сведения о финансово-хозяйственной деятельности эмитента.....	40
4.1. Результаты финансово-хозяйственной деятельности эмитента.....	40
4.2. Ликвидность эмитента, достаточность капитала и оборотных средств.....	42
4.3. Финансовые вложения эмитента.....	43
4.4. Нематериальные активы эмитента.....	45
4.5. Сведения о политике и расходах эмитента в области научно-технического развития, в отношении лицензий и патентов, новых разработок и исследований.....	46
4.6. Анализ тенденций развития в сфере основной деятельности эмитента.....	46
4.8. Конкуренты эмитента.....	48

V. Подробные сведения о лицах, входящих в состав органов управления эмитента, органов эмитента по контролю за его финансово-хозяйственной деятельностью, и краткие сведения о сотрудниках (работниках) эмитента	51
5.1. Сведения о структуре и компетенции органов управления эмитента	51
5.2. Информация о лицах, входящих в состав органов управления эмитента	53
5.3. Сведения о размере вознаграждения и/или компенсации расходов по каждому органу управления эмитента	55
5.5. Информация о лицах, входящих в состав органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента	58
5.6. Сведения о размере вознаграждения и/или компенсации расходов по органу контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента	59
5.7. Данные о численности и обобщенные данные о составе сотрудников (работников) эмитента, а также об изменении численности сотрудников (работников) эмитента	59
5.8. Сведения о любых обязательствах эмитента перед сотрудниками (работниками), касающихся возможности их участия в уставном капитале эмитента	60
VI. Сведения об участниках (акционерах) эмитента и о совершенных эмитентом сделках, в совершении которых имелась заинтересованность	60
6.1. Сведения об общем количестве акционеров (участников) эмитента	60
6.2. Сведения об участниках (акционерах) эмитента, владеющих не менее чем пятью процентами его уставного капитала или не менее чем пятью процентами его обыкновенных акций, а также сведения о контролирующих таких участников (акционеров) лицах, а в случае отсутствия таких лиц – о таких участниках (акционерах), владеющих не менее чем 20 процентами уставного капитала или не менее чем 20 процентами их обыкновенных акций	60
6.3. Сведения о доле участия государства или муниципального образования в уставном капитале эмитента, наличии специального права ('золотой акции')	61
6.4. Сведения об ограничениях на участие в уставном капитале эмитента	61
6.5. Сведения об изменениях в составе и размере участия акционеров (участников) эмитента, владеющих не менее чем пятью процентами его уставного капитала или не менее чем пятью процентами его обыкновенных акций	61
6.6. Сведения о совершенных эмитентом сделках, в совершении которых имелась заинтересованность	61
6.7. Сведения о размере дебиторской задолженности	62
VII. Бухгалтерская (финансовая) отчетность эмитента и иная финансовая информация	65
7.1. Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность эмитента	65
7.2. Квартальная бухгалтерская (финансовая) отчетность эмитента	114
7.3. Консолидированная финансовая отчетность эмитента	115
7.4. Сведения об учетной политике эмитента	116
7.5. Сведения об общей сумме экспорта, а также о доле, которую составляет экспорт в общем объеме продаж	116
7.6. Сведения о существенных изменениях, произошедших в составе имущества эмитента после даты окончания последнего заверченного отчетного года	116
7.7. Сведения об участии эмитента в судебных процессах в случае, если такое участие может существенно отразиться на финансово-хозяйственной деятельности эмитента	116
VIII. Дополнительные сведения об эмитенте и о размещенных им эмиссионных ценных бумагах	116
8.1. Дополнительные сведения об эмитенте	116
8.1.1. Сведения о размере, структуре уставного капитала эмитента	116
8.1.2. Сведения об изменении размера уставного капитала эмитента	117
8.1.3. Сведения о порядке созыва и проведения собрания (заседания) высшего органа управления эмитента	117
8.1.4. Сведения о коммерческих организациях, в которых эмитент владеет не менее чем пятью процентами уставного капитала либо не менее чем пятью процентами обыкновенных акций	117
8.1.5. Сведения о существенных сделках, совершенных эмитентом	119
8.1.6. Сведения о кредитных рейтингах эмитента	120
8.2. Сведения о каждой категории (типе) акций эмитента*	120
8.3. Сведения о предыдущих выпусках эмиссионных ценных бумаг эмитента, за исключением акций эмитента	120
8.3.1. Сведения о выпусках, все ценные бумаги которых погашены	120
8.3.2. Сведения о выпусках, ценные бумаги которых не являются погашенными	121
8.4. Сведения о лице (лицах), предоставившем (предоставивших) обеспечение по облигациям эмитента с	

обеспечением, а также об условиях обеспечения исполнения обязательств по облигациям эмитента с обеспечением	123
8.4.1. Дополнительные сведения об ипотечном покрытии по облигациям эмитента с ипотечным покрытием	124
8.4.2. Дополнительные сведения о залоговом обеспечении денежными требованиями по облигациям эмитента с заложенным обеспечением денежными требованиями	130
8.5. Сведения об организациях, осуществляющих учет прав на эмиссионные ценные бумаги эмитента	130
8.6. Сведения о законодательных актах, регулирующих вопросы импорта и экспорта капитала, которые могут повлиять на выплату дивидендов, процентов и других платежей нерезидентам	131
8.7. Сведения об объявленных (начисленных) и/или о выплаченных дивидендах по акциям эмитента, а также о доходах по облигациям эмитента.....	132
8.7.1. Сведения об объявленных и выплаченных дивидендах по акциям эмитента.....	132
8.7.2. Сведения о начисленных и выплаченных доходах по облигациям эмитента.....	132
8.9. Иные сведения	132
8.10. Сведения о представляемых ценных бумагах и эмитенте представляемых ценных бумаг, право собственности на которые удостоверяется российскими депозитарными расписками.....	145
9. Приложение 1	145

Введение

Основания возникновения у эмитента обязанности осуществлять раскрытие информации в форме ежеквартального отчета

В отношении ценных бумаг эмитента осуществлена регистрация проспекта ценных бумаг

Настоящий ежеквартальный отчет содержит оценки и прогнозы уполномоченных органов управления эмитента касательно будущих событий и/или действий, перспектив развития отрасли экономики, в которой эмитент осуществляет основную деятельность, и результатов деятельности эмитента, в том числе планов эмитента, вероятности наступления определенных событий и совершения определенных действий. Инвесторы не должны полностью полагаться на оценки и прогнозы органов управления эмитента, так как фактические результаты деятельности эмитента в будущем могут отличаться от прогнозируемых результатов по многим причинам. Приобретение ценных бумаг эмитента связано с рисками, описанными в настоящем ежеквартальном отчете.

I. Сведения о банковских счетах, об аудиторе (аудиторской организации), оценщике и о финансовом консультанте эмитента, а также о лицах, подписавших ежеквартальный отчет

1.1. Сведения о банковских счетах эмитента

1.1.1. Полное фирменное наименование кредитной организации: филиал №7701 Банка ВТБ (публичное акционерное общество)

Сокращенное фирменное наименование кредитной организации: филиал №7701 Банка ВТБ (ПАО)

Место нахождения кредитной организации: г. Москва, ул. Мясницкая, д. 35

ИНН кредитной организации: 7702070139

Номер счета: 40701810200000008816

Тип счета: расчетный счет

БИК: 044525745

Номер корреспондентского счета кредитной организации: 30101810345250000745 в ОПЕРУ Москва

1.1.2. Полное фирменное наименование кредитной организации: филиал №7701 Банка ВТБ (публичное акционерное общество)

Сокращенное фирменное наименование кредитной организации: филиал №7701 Банка ВТБ (ПАО)

Место нахождения кредитной организации: г. Москва, ул. Мясницкая, д. 35

ИНН кредитной организации: 7702070139

Номер счета: 407018103000000018816

Тип счета: расчетный счет

БИК: 044525745

Номер корреспондентского счета кредитной организации: 30101810345250000745 в ОПЕРУ Москва

1.1.3. Полное фирменное наименование кредитной организации: Акционерный коммерческий банк «Банк Москвы» (открытое акционерное общество)

Сокращенное фирменное наименование кредитной организации: ОАО «Банк Москвы»

Место нахождения кредитной организации: Российская Федерация, 107996, г. Москва, ул. Рождественка, дом 8/15 строение 3

ИНН кредитной организации: 7702000406

Номер счета: 407018104007600000277

Тип счета: расчетный счет

БИК: 044525219

Номер корреспондентского счета кредитной организации: 30101 810 500 000 000 219 в ОПЕРУ Москва

1.1.4. Полное фирменное наименование кредитной организации: Банк ВТБ (публичное акционерное общество)

Сокращенное фирменное наименование кредитной организации: Банк ВТБ (ПАО)

Место нахождения кредитной организации: Российская Федерация, 190000, г. Санкт-Петербург, ул. Большая Морская, д. 29.

ИНН кредитной организации: 7702070139

Номер счета: 40701810100030000452

Тип счета: расчетный счет

БИК: 044525187

Номер корреспондентского счета кредитной организации: 30101810700000000187 в ОПЕРУ Москва

1.1.5. Полное фирменное наименование кредитной организации: Банк ВТБ (публичное акционерное общество)

Сокращенное фирменное наименование кредитной организации: Банк ВТБ (ПАО)

Место нахождения кредитной организации: Российская Федерация, 190000, г. Санкт-Петербург, ул. Большая Морская, д. 29.

ИНН кредитной организации: 7702070139

Номер счета: 40701810700030000470

Тип счета: расчетный счет

БИК: 044525187

Номер корреспондентского счета кредитной организации: 30101810700000000187 в ОПЕРУ Москва

1.2. Сведения об аудиторе (аудиторской организации) эмитента

1.2.1. Аудитор 1.

Полное фирменное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Интерком-Аудит БКР».

Сокращенное фирменное наименование: ООО «Интерком-Аудит БКР».

ИНН: 7707575221

ОГРН: 1067746150251

Место нахождения аудиторской организации: 125040, Москва, 3-я улица Ямского поля, д. 2, корп. 13.

Номер телефона: + 7 (495) 937 34 51

Номер факса: +7 (495) 937 34 51

Адрес электронной почты: info@intercom-audit.ru

Полное наименование саморегулируемой организации аудиторов, членом которой является (являлся) аудитор эмитента: Саморегулируемая организация аудиторов «Аудиторская палата России» (Ассоциация).

Местонахождение саморегулируемой организации аудиторов, членом которой является (являлся) аудитор эмитента: город Москва.

Отчетный год (годы) из числа последних трех завершенных отчетных лет или иной отчетный период, за который (за которые) аудитором (аудиторской организацией) проводилась независимая проверка отчетности эмитента:

Аудитором проводилась независимая проверка годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Эмитента, подготовленной по состоянию на 31.12.2013 г., годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Эмитента, подготовленной по состоянию на 31.12.2014, а также годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Эмитента, подготовленной по состоянию на 31.12.2015 и 31.12.2016 г.

Вид бухгалтерской (финансовой) отчетности эмитента, в отношении которой аудитором (аудиторской организацией) проводилась независимая проверка:

годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность, подготовленная по состоянию на 31.12.2013,

годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность, подготовленная по состоянию на 31.12.2014,
годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность, подготовленная по состоянию на 31.12.2015.
годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность, подготовленная по состоянию на 31.12.2016.

Аудитор Эмитента на проверку годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности, подготовленной по состоянию на 31.12.2016, утвержден единственным акционером Эмитента 22 июня 2016 года (Решение акционера от «22» июня 2016 г. № 06/01/2015/МА VTB-BM2).

В случае если аудитором (аудиторской организацией) проводилась независимая проверка вступительной бухгалтерской (финансовой) отчетности эмитента или квартальной бухгалтерской (финансовой) отчетности эмитента, дополнительно указывается на это обстоятельство, а также приводится период (периоды) из числа последних трех завершаемых отчетных лет и текущего года, отчетность эмитента за который (которые) проверялась аудитором (аудиторской организацией):

Не применимо.

Факторы, которые могут оказать влияние на независимость аудитора (аудиторской организации) от эмитента, в том числе информация о наличии существенных интересов, связывающих аудитора (лиц, занимающих должности в органах управления и органах контроля за финансово-хозяйственной деятельностью аудиторской организации) с эмитентом (лицами, занимающими должности в органах управления и органах контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента):

Факторов, которые могут оказать влияние на независимость Аудитора от Эмитента, а также существенных интересов, связывающих Аудитора (лиц, занимающих должности в органах управления и органах контроля за финансово-хозяйственной деятельностью Аудитора) с Эмитентом (должностными лицами, занимающими должности в органах управления и органах контроля за финансово-хозяйственной деятельностью, Эмитента), нет.

наличие долей участия аудитора (лиц, занимающих должности в органах управления и органах контроля за финансово-хозяйственной деятельностью аудиторской организации) в уставном капитале эмитента: указанные доли отсутствуют;

предоставление эмитентом заемных средств аудитору (лицам, занимающим должности в органах управления и органах контроля за финансово-хозяйственной деятельностью аудиторской организации): заемные средства не предоставлялись;

наличие тесных деловых взаимоотношений (участие в продвижении продукции (услуг) эмитента, участие в совместной предпринимательской деятельности и т.д.), а также родственных связей: указанные тесные деловые взаимоотношения, а также родственные связи отсутствуют;

сведения о лицах, занимающих должности в органах управления и (или) органах контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента, которые одновременно занимают должности в органах управления и (или) органах контроля за финансово-хозяйственной деятельностью аудиторской организации: указанные должностные лица отсутствуют.

Информация о мерах, предпринятых эмитентом и аудитором (аудиторской организацией) для снижения влияния указанных факторов:

Данные меры не принимаются, поскольку факторы, которые могут оказать влияние на независимость аудиторской организации от Эмитента, отсутствуют.

Эмитент тщательно рассматривает кандидатуру аудитора на предмет его независимости от Эмитента.

Аудитор является полностью независимым от органов управления Эмитента в соответствии с требованиями статьи 8 Закона об аудиторской деятельности.

Размер вознаграждения аудитора не ставился в зависимость от результатов проведенных проверок.

Порядок выбора аудитора (аудиторской организации) эмитента:

Выбор аудитора осуществлялся по следующим критериям:

- спектр предлагаемых услуг;
- наличие деловой репутации;
- ценовая политика.

Наличие процедуры тендера, связанного с выбором аудитора (аудиторской организации), и его основные условия:

процедура тендера отсутствует.

Процедура выдвижения кандидатуры аудитора (аудиторской организации) для утверждения общим собранием акционеров, в том числе орган управления, принимающий соответствующее решение:

Согласно ст. 55 Закона об акционерных обществах, акционер, обладающий не менее чем 10 (десятью) процентами голосующих акций Эмитента, имеет право требовать созыва внеочередного общего собрания акционеров, повестка дня которого может, в частности, включать вопрос об избрании аудитора. При этом по смыслу указанной статьи закона, такой акционер вправе предложить кандидатуру аудитора для избрания.

В соответствии с п.12.4. Устава Эмитента Аудитор Общества утверждается общим собранием акционеров Общества.

Устав Эмитента не предусматривает специальных процедур избрания аудитора.

Информация о работах, проводимых аудитором (аудиторской организацией) в рамках специальных аудиторских заданий:

Работы по специальным аудиторским заданиям Аудитором не проводились.

Порядок определения размера вознаграждения аудитора (аудиторской организации):

Размер вознаграждения Аудитора определяется в соответствии с заключенным между Эмитентом и Аудитором договором, исходя из финансового предложения Аудитора.

Фактический размер вознаграждения, выплаченного эмитентом аудитору (аудиторской организации) по итогам последнего заверченного отчетного года, за который аудитором проводилась независимая проверка годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности эмитента:

В соответствии с договором, заключенным между ООО «Интерком-Аудит БКР» и Эмитентом, фактический размер вознаграждения, выплаченного аудитору по итогам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Эмитента, подготовленной по состоянию на 31.12.2014, составляет 364 006,00 рублей.

В соответствии с договором, заключенным между ООО «Интерком-Аудит БКР» и Эмитентом, фактический размер вознаграждения, выплаченного аудитору по итогам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Эмитента, подготовленной по состоянию на 31.12.2015, составляет 364 006,00 рублей.

Размер вознаграждения аудитора за проверку годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Эмитента, подготовленной по состоянию на 31.12.2016, определен единственным акционером Эмитента 22.06.2016 и составляет 364 006,00 рублей.

Информация о наличии отсроченных и просроченных платежей за оказанные аудитором (аудиторской организацией) услуги:

Отсроченные платежи за оказанные аудиторские услуги отсутствуют.

Просроченные платежи за оказанные аудиторские услуги отсутствуют.

1.2.2. Аудитор 2.

Полное фирменное наименование: *Акционерное общество Аудиторская компания «ДЕЛОВОЙ ПРОФИЛЬ»*

Сокращенное фирменное наименование: *АО АК «ДЕЛОВОЙ ПРОФИЛЬ»*

ИНН: 7735073914

ОГРН: 1027700253129

Место нахождения: 127015, г. Москва, ул. Новодмитровская Б., дом 23, строение 6, этаж мансарда, пом. II, ком. № 1

Номер телефона: +7 (495) 740-16-01

Номер факса: + 7 (495) 740-16-01

Адрес электронной почты: *info@delprof.ru*

Полное наименование саморегулируемой организации аудиторов, членом которой является аудитор (аудиторская организация) эмитента: *Саморегулируемая организация аудиторов Ассоциация «Содружество» (СРО ААС); ОГРН 11606087136.*

Место нахождения саморегулируемой организации аудиторов, членом которой является аудитор (аудиторская организация) эмитента: *119192, г. Москва, Мичуринский пр-т, дом 21, корпус 4.*

Отчетный год (годы) из числа последних пяти завершенных отчетных лет и текущего года, за который (за которые) аудитором (аудиторской организацией) проводилась (будет проводиться) независимая проверка отчетности эмитента: *2015, 2016, 2017, 2018.*

Вид отчетности эмитента, в отношении которой аудитором (аудиторской организацией) проводилась (будет проводиться) независимая проверка бухгалтерской (финансовой) отчетности, подготовленной по стандартам РСБУ: *2017, 2018.*

Вид отчетности эмитента, в отношении которой аудитором (аудиторской организацией) проводилась (будет проводиться) независимая проверка бухгалтерской (финансовой) отчетности, подготовленной по стандартам МСФО: *2015, 2016*

Промежуточная бухгалтерская (финансовая) отчетность и (или) промежуточная консолидированная финансовая отчетность эмитента, в отношении которой аудитором (аудиторской организацией) проводилась (будет проводиться) независимая проверка из числа последних пяти завершенных отчетных лет и текущего года: *не применимо*

Факторы, которые могут оказать влияние на независимость аудитора (аудиторской организации) от Эмитента, в том числе информация о наличии существенных интересов, связывающие аудитора (лиц, занимающих должности в органах управления и органах контроля за финансово-хозяйственной деятельностью аудиторской организации) с эмитентом (лицами, занимающими должности в органах управления и органах контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента):

Факторов, которые могут оказать влияние на независимость аудитора (аудиторской организации) от Эмитента, а также существенных интересов, связывающих аудитора (лиц, занимающих должности в органах управления и органах контроля за финансово-хозяйственной деятельностью аудиторской организации) с Эмитентом (лицами, занимающими должности в органах управления и органах контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента), нет, в том числе:

наличие долей участия аудитора (лиц, занимающих должности в органах управления и органах контроля за финансово-хозяйственной деятельностью аудиторской организации) в уставном капитале эмитента: ***указанные доли отсутствуют;***

предоставление эмитентом заемных средств аудитору (лицам, занимающим должности в органах управления и органах контроля за финансово-хозяйственной деятельностью аудиторской организации) эмитентом: ***заемные средства не предоставлялись;***

наличие тесных деловых взаимоотношений (участие в продвижении продукции (услуг) эмитента, участие в совместной предпринимательской деятельности и т.д.), а также родственных связей: ***указанные тесные деловые взаимоотношения, а также родственные связи отсутствуют;***

сведения о лицах, занимающих должности в органах управления и (или) органах контроля за финансово – хозяйственной деятельностью эмитента, которые одновременно занимают должности в органах управления и (или) органах контроля за финансово – хозяйственной деятельностью аудиторской организации: ***указанные лица отсутствуют.***

Меры, предпринятые эмитентом и аудитором (аудиторской организацией) для снижения влияния указанных факторов: *не принимаются, поскольку указанные факторы отсутствуют. Основной мерой, предпринятой Эмитентом и аудитором (аудиторской организацией) для снижения зависимости друг от друга, является процесс тщательного рассмотрения кандидатуры аудитора (аудиторской организации) на предмет его независимости от Эмитента. Аудитор (аудиторская организация) является полностью независимым от органов управления Эмитента в соответствии с требованиями статьи 8 Федерального закона от 30.12.2008 N 307-ФЗ "Об аудиторской деятельности", размер вознаграждения аудитора (аудиторской организации) не ставится в зависимость от результатов проведенных проверок.*

Порядок выбора аудитора (аудиторской организации) эмитента:

Выбор аудитора (аудиторской организации) осуществлялся по следующим критериям:

- спектр предлагаемых услуг;*
- наличие деловой репутации;*
- ценовая политика.*

В соответствии с решением акционера, владеющего всеми голосующими акциями акционерного общества Эмитента Акционерное общество Аудиторская компания «ДЕЛОВОЙ ПРОФИЛЬ» было утверждено в качестве аудитора (аудиторской организации) Эмитента (Решение № 01/01/2016/МА VTB-BM2 от 18.03.2016г.) для проведения аудиторской проверки финансовой отчетности Эмитента, подготовленной по состоянию на 31.12.2015 г., в соответствии с МСФО.

В соответствии с решением акционера, владеющего всеми голосующими акциями акционерного общества Эмитента Акционерное общество Аудиторская компания «ДЕЛОВОЙ ПРОФИЛЬ» было утверждено в качестве аудитора (аудиторской организации) Эмитента (Решение № 06/01/2015/МА VTB-BM2 от 22.06.2016г.) для проведения аудиторской проверки финансовой отчетности Эмитента, подготовленной по состоянию на 31.12.2016 г., в соответствии с МСФО.

В соответствии с решением акционера, владеющего всеми голосующими акциями акционерного общества Эмитента Акционерное общество Аудиторская компания «ДЕЛОВОЙ ПРОФИЛЬ» было утверждено в качестве аудитора (аудиторской организации) Эмитента (Решение № 01/01/2017/МА VTB-BM2 от 30.05.2017г.) для проведения аудиторской проверки финансовой отчетности Эмитента, подготовленной по состоянию на 31.12.2017 г., в соответствии с РСБУ.

В соответствии с решением акционера, владеющего всеми голосующими акциями акционерного общества Эмитента Акционерное общество Аудиторская компания «ДЕЛОВОЙ ПРОФИЛЬ» было утверждено в качестве аудитора (аудиторской организации) Эмитента (Решение № 01/01/2018/МА VTB-BM2 от 20.06.2018г.) для проведения аудиторской проверки финансовой отчетности Эмитента, подготовленной по состоянию на 31.12.2018 г., в соответствии с РСБУ.

Наличие процедуры тендера, связанного с выбором аудитора (аудиторской организации), и его основные условия:

Решение акционера Эмитента об утверждении в качестве аудитора (аудиторской организации) Акционерное общество Аудиторская компания «ДЕЛОВОЙ ПРОФИЛЬ» было принято без использования процедуры тендера.

Решение об утверждении в качестве аудитора (аудиторской организации) для проведения аудиторской проверки финансовой отчетности Эмитента, подготовленной по состоянию на 31.12.2016 г., в соответствии с МСФО на годовом общем собрании акционеров Эмитента принято без использования процедуры тендера.

Решение об утверждении в качестве аудитора (аудиторской организации) для проведения аудиторской проверки финансовой отчетности Эмитента, подготовленной по состоянию

на 31.12.2017 г., в соответствии с РСБУ, принято решением единственного акционера Эмитента без использования процедуры тендера.

Решение об утверждении в качестве аудитора (аудиторской организации) для проведения аудиторской проверки финансовой отчетности Эмитента, подготовленной по состоянию на 31.12.2018 г., в соответствии с РСБУ, принято решением единственного акционера Эмитента без использования процедуры тендера.

Процедура выдвижения кандидатуры аудитора (аудиторской организации) для утверждения общим собранием акционеров (участников), в том числе орган управления, принимающий соответствующее решение:

Согласно ст. 55 Федерального закона от 26.12.1995 № 208-ФЗ «Об акционерных обществах» (далее – «Закон об акционерных обществах»), акционер, обладающий не менее чем 10 (десятью) процентами голосующих акций Эмитента, имеет право требовать созыва внеочередного общего собрания акционеров, повестка дня которого может, в частности, включать вопрос об избрании аудитора. При этом по смыслу указанной статьи закона, такой акционер вправе предложить кандидатуру аудитора для избрания.

В соответствии с п. 8.1.8. Устава Эмитента аудитор утверждается общим собранием акционеров Общества.

Устав Эмитента не предусматривает специальных процедур избрания аудитора.

Информация о работах, проводимых аудитором (аудиторской организацией) в рамках специальных аудиторских заданий.

Работы по специальным аудиторским заданиям не проводились.

Порядок определения размера вознаграждения аудитора (аудиторской организации), указывается фактический размер вознаграждения, выплаченного эмитентом аудиторам (аудиторской организации) по итогам последнего завершленного отчетного года, за который аудитором (аудиторской организацией) проводилась независимая проверка годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности и (или) годовой консолидированной финансовой отчетности эмитента, приводится информация о наличии отсроченных и просроченных платежей за оказанные аудитором услуги:

Размер вознаграждения аудитора (аудиторской организации) будет определяться в соответствии с заключенным между Эмитентом и аудитором (аудиторской организацией) договором, исходя из финансового предложения аудитора (аудиторской организации).

Размер вознаграждения, подлежащего выплате аудиторам по итогам проверки финансовой отчетности Эмитента, подготовленной в соответствии с МСФО по состоянию на 31.12.2015 г., составляет 190 000 (Сто девяносто тысяч) рублей 00 копеек. Вознаграждение аудиторам выплачено полностью в сроки, определенные договором на оказание услуг по проведению аудита.

Размер вознаграждения, подлежащего выплате аудиторам по итогам проверки финансовой отчетности Эмитента, подготовленной в соответствии с МСФО по состоянию на 31.12.2016 г., составляет 190 000 (Сто девяносто тысяч) рублей 00 копеек. Вознаграждение аудиторам подлежит оплате в сроки, определенные договором на оказание услуг по проведению аудита.

Размер вознаграждения, подлежащего выплате аудиторам по итогам проверки финансовой отчетности Эмитента, подготовленной в соответствии с РСБУ по состоянию на 31.12.2017 г., составляет 168 000 рублей 00 копеек. Вознаграждение аудиторам выплачено полностью в сроки, определенные договором на оказание услуг по проведению аудита (в т.ч. итоговая часть вознаграждения в размере 118 400 руб выплачена в 1 кв. 2018 г.).

Размер вознаграждения, подлежащего выплате аудиторам по итогам проверки финансовой отчетности Эмитента, подготовленной в соответствии с РСБУ по состоянию на 31.12.2018 г., составляет 170 000 рублей 00 копеек. Вознаграждение аудиторам будет выплачено в сроки, определенные договором на оказание услуг по проведению аудита.

Отсроченные и просроченные платежи за оказанные аудитором (аудиторской организацией) услуги отсутствуют.

1.3. Сведения об оценщике эмитента

Оценщик для целей:

определения рыночной стоимости размещаемых ценных бумаг;

определения рыночной стоимости имущества, которым могут оплачиваться размещаемые ценные бумаги;

определения рыночной стоимости имущества, являющегося предметом залога по облигациям Эмитента с залоговым обеспечением;

определения рыночной стоимости имущества, являющегося предметом крупных сделок, иных сделок, на совершение которых в соответствии с уставом эмитента распространяется порядок одобрения крупных сделок, а также сделок, в совершении которых имеется заинтересованность;

оказания иных услуг по оценке, связанных с осуществлением эмиссии ценных бумаг, информация о которых указывается в Проспекте ценных бумаг;

Эмитентом не привлекался.

Эмитент не является акционерным инвестиционным фондом.

1.4. Сведения о консультантах эмитента

Финансовые консультанты в течение 12 месяцев до даты окончания отчетного квартала Эмитентом не привлекались.

1.5. Сведения о лицах, подписавших ежеквартальный отчет

Сведения о лице, осуществляющем полномочия единоличного исполнительного органа ипотечного агента:

Полномочия единоличного исполнительного органа Эмитента передано управляющей организации на основании решения собрания акционеров Общества (Протокол № 08 от 17.10.2014) и в соответствии с договором о передаче полномочий единоличного исполнительного органа № б/н от 29.10.2014

Полное фирменное наименование управляющей организации: Общество с ограниченной ответственностью «Тревич - Управление».

Сокращенное фирменное наименование специализированной организации: ООО «Тревич - Управление».

Место нахождения специализированной организации: Российская Федерация, 119435, город Москва, Большой Саввинский переулок, дом 10, строение 2А

ИНН: 7704874061

ОГРН: 5147746079388

Номер телефона: +7 (499) 286-20-31;

Номер факса: +7 (499) 286-20-36

Адрес страницы в сети Интернет, используемой данным юридическим лицом для раскрытия информации: неприменимо. ООО «Тревич - Управление» не осуществляет раскрытие информации.

ООО «Тревич - Управление» не является профессиональным участником рынка ценных бумаг.

Представителем Управляющей организации, подписавшим настоящий Ежеквартальный отчет, является:

Лебедева Надежда Леонидовна, 1981 года рождения. Основным местом работы Лебедевой Надежды Леонидовны является ООО «ТКС» в качестве Старшего юриста.

Сведения о лице, осуществляющем ведение бухгалтерского и налогового учета Эмитента:

Ведение бухгалтерского учета Эмитента передано специализированной организации на основании решения собрания акционеров Общества (Протокол № 08 от 17.10.2014) и в соответствии с договором об оказании услуг по ведению бухгалтерского и налогового

учета № 6/н от 29.10.2014

Полное фирменное наименование специализированной организации: Общество с ограниченной ответственностью «Тревеч - Учет».

Сокращенное фирменное наименование специализированной организации: ООО «Тревеч - Учет».

Место нахождения специализированной организации: Российская Федерация, 119435, город Москва, Большой Саввинский переулок, дом 10, строение 2А

ИНН: 7704873364

ОГРН: 5147746022408

Номер телефона: +7 (499) 286-20-31;

Номер факса: +7 (499) 286-20-36

Адрес страницы в сети Интернет, используемой данным юридическим лицом для раскрытия информации: неприменимо. ООО «Тревеч - Учет» не осуществляет раскрытие информации.

ООО «Тревеч - Учет» не является профессиональным участником рынка ценных бумаг.

Представителем Управляющей организации, подписавшим настоящий Ежеквартальный отчет, является:

Лебедева Надежда Леонидовна, 1981 года рождения. Основным местом работы Лебедевой Надежды Леонидовны является ООО «ТКС» в качестве Старшего юриста.

II. Основная информация о финансово-экономическом состоянии эмитента

2.1. Показатели финансово-экономической деятельности эмитента

Динамика показателей, характеризующих финансово-экономическую деятельность эмитента за последний заверченный отчетный год и за отчетный период, состоящий из трех месяцев текущего года, а также за аналогичные периоды предшествующего года.

Стандарт (правила), в соответствии с которыми составлена бухгалтерская (финансовая) отчетность, на основании которой рассчитаны показатели: **РСБУ**

Единица измерения для расчета показателя производительности труда: **тыс. руб./чел.**

Наименование показателя	2017	2018.	2018, 3 мес.	2019, 3 мес.
Производительность труда	-	-	-	-
Отношение размера задолженности к собственному капиталу	75,94	53,09	68,03	50,34
Отношение размера долгосрочной задолженности к сумме долгосрочной задолженности и собственного капитала	0,99	0,98	0,98	0,98
Степень покрытия долгов текущими доходами (прибылью)	-	-	-	
Уровень просроченной задолженности, %	-	-	-	

Все показатели рассчитаны на основе рекомендуемых методик расчетов: **Да**

Анализ финансово-экономической деятельности эмитента на основе экономического анализа динамики приведенных показателей:

В соответствии с п.3.1. Устава исключительным предметом деятельности Эмитента является

приобретение требований по кредитам (займам), обеспеченным ипотекой и (или) зкладных. Основной хозяйственной деятельностью Эмитента является финансовое посредничество, а также эмиссионная деятельность.

Производительность труда: расчет показателя не осуществляется в связи с тем, что Эмитент (ипотечный агент), как специализированная коммерческая организация, не имеет штат сотрудников (в соответствии с Федеральным законом от 11.11.2003 г. № 152-ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах»).

Степень покрытия долгов текущими доходами (прибылью): показатель не рассчитывается, поскольку деятельность Эмитента не предполагает наличие выручки, себестоимости продаж, коммерческих расходов, управленческих расходов и амортизационных отчислений, в связи с тем, что уставная деятельность не связана с производственным процессом и оказанием услуг, а также осуществлением торговой деятельности.

Уровень просроченной задолженности: показатель не рассчитывается, поскольку Эмитент не имел просроченной задолженности.

За 2016 год, 2017, 2018 год и 1 квартал 2019 года расчет обязательств рассчитан согласно новой методике с разбивкой основного долга по облигационному займу на долгосрочную и краткосрочную части.

Отношение размера задолженности к собственному капиталу:

По итогам 1 квартала 2019 года значение показателя уменьшилось по сравнению с итогами 1 квартала 2018 года. Уменьшение показателя произошло в связи с тем, что в 1 квартале 2019 года произошло значительное уменьшение долгосрочных и краткосрочных обязательств Эмитента.

По итогам 2018 года значение показателя уменьшилось по сравнению с итогами 2017 года. Уменьшение показателя произошло в связи с тем, что в 2018 году произошло значительное уменьшение долгосрочных обязательств Эмитента.

Отношение размера долгосрочной задолженности к сумме долгосрочной задолженности и собственного капитала:

По итогам 1 квартала 2019 года значение показателя не изменилось.

По итогам 2018 года значение показателя незначительно уменьшилось по сравнению с итогами 2017 года. Уменьшение показателя произошло в связи с увеличением собственного капитала.

2.2. Рыночная капитализация эмитента

Не указывается эмитентами, обыкновенные именные акции которых не допущены к обращению организатором торговли

2.3. Обязательства эмитента

2.3.1. Заемные средства и кредиторская задолженность

За 2018 г.

Структура заемных средств

Единица измерения: *тыс. руб.*

Наименование показателя	Значение показателя
Долгосрочные заемные средства	5 605 354
в том числе:	
кредиты	4 600 491
займы, за исключением облигационных	0
облигационные займы	1 004 863
Краткосрочные заемные средства	1 211 909
в том числе:	
кредиты	88 191
займы, за исключением облигационных	0

облигационные займы	1 123 718
Общий размер просроченной задолженности по заемным средствам	0
в том числе:	
по кредитам	0
по займам, за исключением облигационных	0
по облигационным займам	0

Структура кредиторской задолженности

Единица измерения: **тыс. руб.**

Наименование показателя	Значение показателя
Общий размер кредиторской задолженности	487
из нее просроченная	0
в том числе	
перед бюджетом и государственными внебюджетными фондами	0
из нее просроченная	0
перед поставщиками и подрядчиками	487
из нее просроченная	0
перед персоналом организации	0
из нее просроченная	0
прочая	0
из нее просроченная	0

При наличии просроченной кредиторской задолженности, в том числе по заемным средствам, указываются причины неисполнения и последствия, которые наступили или могут наступить в будущем для эмитента вследствие неисполнения соответствующих обязательств, в том числе санкции, налагаемые на эмитента, и срок (предполагаемый срок) погашения просроченной кредиторской задолженности или просроченной задолженности по заемным средствам.

Просроченная кредиторская задолженность отсутствует.

Кредиторы, на долю которых приходится не менее 10 процентов от общей суммы кредиторской задолженности или не менее 10 процентов от общего размера заемных (долгосрочных и краткосрочных) средств:

Полное фирменное наименование: Закрытое акционерное общество ВТБ Специализированный депозитарий

Сокращенное фирменное наименование: ЗАО ВТБ Специализированный депозитарий

Место нахождения: 101000, г. Москва, ул. Мясницкая, дом 35

ИНН: 7705110090

ОГРН: 1027739157522

Сумма кредиторской задолженности: 146 тыс. руб.

Размер и условия просроченной кредиторской задолженности (процентная ставка, штрафные санкции, пени): просроченная кредиторская задолженность отсутствует.

Закрытое акционерное общество ВТБ Специализированный депозитарий не является аффилированным лицом эмитента.

Полное фирменное наименование: Общество с ограниченной ответственностью "Тревич-Управление"

Сокращенное фирменное наименование: ООО "Тревич-Управление"

Место нахождения: 119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр.2А

ИНН: 7704874061

ОГРН: 5147746079388 Сумма задолженности: 117 тыс. руб.

Размер и условия просроченной кредиторской задолженности (процентная ставка, штрафные санкции, пени): просроченная кредиторская задолженность отсутствует.

ООО "Тревич-Управление" является аффилированным лицом эмитента.

Полное фирменное наименование: **Общество с ограниченной ответственностью "Тревич-Учет"**

Сокращенное фирменное наименование: **ООО "Тревич-Учет"**

Место нахождения: **119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр.2А**

ИНН: **7704873364**

ОГРН: **5147746022408** Сумма задолженности: **89 тыс. руб.**

Размер и условия просроченной кредиторской задолженности (процентная ставка, штрафные санкции, пени): просроченная кредиторская задолженность отсутствует.

ООО "Тревич-Учет" является аффилированным лицом эмитента.

Полное фирменное наименование: **Банка ВТБ (публичное акционерное общество)**

Сокращенное фирменное наименование: **Банк ВТБ (ПАО)**

Место нахождения: **Российская Федерация, 190000, г. Санкт-Петербург, ул. Большая Морская, д. 29**

ИНН: **7702070139**

ОГРН: **1027739609391**

Сумма задолженности: **4 600 491 тыс. руб.**

Размер и условия просроченной кредиторской задолженности (процентная ставка, штрафные санкции, пени): просроченная кредиторская задолженность отсутствует.

Банка ВТБ (публичное акционерное общество) не является аффилированным лицом эмитента.

Не менее 10 процентов от общего размера заемных (долгосрочных и краткосрочных) средств приходится на владельцев облигаций класса «А», класса «Б» и составляет: **1 004 863 тыс. руб.**

Учет прав по облигациям осуществляет депозитарий.

Информация о депозитарии приводится в 8.5 настоящего Ежеквартального отчета.

За 3 мес. 2019 г.

Структура заемных средств

Единица измерения: **тыс. руб.**

Наименование показателя	Значение показателя
Долгосрочные заемные средства	5 043 098
в том числе:	
кредиты	4 211 447
займы, за исключением облигационных	0
облигационные займы	831 651
Краткосрочные заемные средства	1 066 533
в том числе:	
кредиты	77 795
займы, за исключением облигационных	0
облигационные займы	988 738
Общий размер просроченной задолженности по заемным средствам	0
в том числе:	
по кредитам	0
по займам, за исключением облигационных	0
по облигационным займам	0

Единица измерения: *тыс. руб.*

Наименование показателя	Значение показателя
Общий размер кредиторской задолженности	312
из нее просроченная	0
в том числе	
перед бюджетом и государственными внебюджетными фондами	0
из нее просроченная	0
перед поставщиками и подрядчиками	312
из нее просроченная	0
перед персоналом организации	0
из нее просроченная	0
прочая	0
из нее просроченная	0

При наличии просроченной кредиторской задолженности, в том числе по заемным средствам, указываются причины неисполнения и последствия, которые наступили или могут наступить в будущем для эмитента вследствие неисполнения соответствующих обязательств, в том числе санкции, налагаемые на эмитента, и срок (предполагаемый срок) погашения просроченной кредиторской задолженности или просроченной задолженности по заемным средствам.

Просроченная кредиторская задолженность отсутствует.

Кредиторы, на долю которых приходится не менее 10 процентов от общей суммы кредиторской задолженности или не менее 10 процентов от общего размера заемных (долгосрочных и краткосрочных) средств:

Полное фирменное наименование: Закрытое акционерное общество ВТБ Специализированный депозитарий

Сокращенное фирменное наименование: ЗАО ВТБ Специализированный депозитарий

Место нахождения: 101000, г. Москва, ул. Мясницкая, дом 35

ИНН: 7705110090

ОГРН: 1027739157522

Сумма кредиторской задолженности: 135 тыс. руб.

Размер и условия просроченной кредиторской задолженности (процентная ставка, штрафные санкции, пени): просроченная кредиторская задолженность отсутствует.

Закрытое акционерное общество ВТБ Специализированный депозитарий не является аффилированным лицом эмитента.

Полное фирменное наименование: Общество с ограниченной ответственностью "Тревеч-Управление"

Сокращенное фирменное наименование: ООО "Тревеч-Управление"

Место нахождения: 119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр.2А

ИНН: 7704874061

ОГРН: 5147746079388 Сумма задолженности: 43 тыс. руб.

Размер и условия просроченной кредиторской задолженности (процентная ставка, штрафные санкции, пени): просроченная кредиторская задолженность отсутствует.

ООО "Тревеч-Управление" является аффилированным лицом эмитента.

Полное фирменное наименование: Банка ВТБ (публичное акционерное общество)

Сокращенное фирменное наименование: Банк ВТБ (ПАО)

Место нахождения: Российская Федерация, 190000, г. Санкт-Петербург, ул. Большая Морская, д. 29

ИНН: 7702070139

ОГРН: 1027739609391

Сумма задолженности: 4 289 242 тыс. руб.

Размер и условия просроченной кредиторской задолженности (процентная ставка, штрафные санкции, пени): просроченная кредиторская задолженность отсутствует.

Банка ВТБ (публичное акционерное общество) не является аффилированным лицом эмитента.

Не менее 10 процентов от общего размера заемных (долгосрочных и краткосрочных) средств приходится на владельцев облигаций класса «А», класса «Б» и составляет: 1 820 390 тыс. руб.

Учет прав по облигациям осуществляет депозитарий. Информация о депозитарии приводится в 8.5 настоящего Ежеквартального отчета.

2.3.2. Кредитная история эмитента

Описывается исполнение эмитентом обязательств по действовавшим в течение последнего завершнного отчетного года и текущего года кредитным договорам и/или договорам займа, в том числе заключенным путем выпуска и продажи облигаций, сумма основного долга по которым составляла пять и более процентов балансовой стоимости активов эмитента на дату окончания последнего завершнного отчетного периода, состоящего из 3, 6, 9 или 12 месяцев, предшествовавшего заключению соответствующего договора, а также иным кредитным договорам и/или договорам займа, которые эмитент считает для себя существенными.

Вид и идентификационные признаки обязательства	
1. Договор кредитной линии № 38-196/15/204-13-КР от 27.09.2013 (Дополнительное соглашение № 1 от 28.10.2013, Дополнительное соглашение № 2 от 29.11.2013, Дополнительное соглашение № 3 от 28.07.2014, Дополнительное соглашение № 4 от 18.08.2015, Дополнительное соглашение № 5 от 23.12.2015)	
Условия обязательства и сведения о его исполнении	
Наименование и место нахождения или фамилия, имя, отчество кредитора (займодавца)	Банка ВТБ (публичное акционерное общество), 190000, г. Санкт-Петербург, ул. Большая Морская, д. 29;
Сумма основного долга на момент возникновения обязательства, руб.	9 563 086 803,02
Сумма основного долга на дату окончания последнего завершнного отчетного периода до даты утверждения проспекта ценных бумаг, рублей	4 600 491 160,57
Срок кредита (займа), лет	35

<p>Средний размер процентов по кредиту займу, % годовых</p>	<p>Процентная ставка за пользование кредитом устанавливается с даты заключения договора по 31 октября 2015 года включительно - в размере 5% годовых плюс размер Переменной процентной ставки.</p> <p>Переменная процентная ставка в процентах годовых для каждого процентного периода, рассчитывается в следующем порядке:</p> <p>ППС=(ДСП-НФПС)/(ЗОД*ЧД/ЧДГ)*100%-0,2%, где:</p> <p>ДСП - сумма денежных средств в рублевом эквиваленте по курсу Банка на дату проведения расчета, полученных Заемщиком в счет уплаты процентов, комиссий, пеней, штрафов, страховых выплат и иных выплат по приобретенным активам в виде Ипотечных кредитов за минусом сумм денежных средств, направленных или направляемых на оплату вознаграждений и комиссий третьих лиц (в т.ч. за услуги управляющей и бухгалтерской организации, а также сервисных и расчетных агентов) в течение процентного периода, и перечисленных на расчетные счета Заемщика в пределах остатка денежных средств на расчетных счетах Заемщика по состоянию на конец последнего календарного дня соответствующего процентного периода;</p> <p>НФПС – сумма начисленных процентов по фиксированной части процентной ставки за соответствующий процентный период;</p> <p>ЗОД – средняя (среднее арифметическое) сумма задолженности по Договору в течение процентного периода, рассчитываемая на основании суммы задолженностей по Договору на начало каждого календарного дня в течение процентного периода;</p> <p>ЧД – число календарных дней в процентном периоде.</p> <p>ЧДГ – число календарных дней в календарном году, на который приходится процентный период;</p> <p>Значение ставки ППС округляется в меньшую сторону до 1 (Одного) знака после запятой.</p> <p>С 1 ноября 2015 года - в размере 11% (Одиннадцать процентов) годовых.</p> <p>Проценты рассчитываются за время пользования кредитом, при этом количество дней в году принимается равным фактическому количеству дней в году, а количество дней в месяце принимается равным фактическому количеству дней в</p>
---	--

	<p>месяце.</p> <p>Процентный период означает календарный период, за который начисляются и уплачиваются проценты за пользование кредитом в соответствии с порядком, предусмотренным настоящим пунктом.</p> <p>Первый процентный период начинается со дня, следующего за днем первого получения денежных средств по кредиту, и заканчивается в последний календарный день месяца, в котором произошло первое получение денежных средств по кредиту.</p> <p>Процентные периоды, начиная со второго процентного периода и по процентный период, заканчивающийся 31.10.2015 г. (включительно), соответствуют календарным месяцам.</p> <p>Последующие процентные периоды, начиная с процентного периода, следующего за процентным периодом, закончившимся 31.10.2015 г., соответствуют трем календарным месяцам.</p> <p>Дата начала каждого последующего процентного периода определяется как дата, следующая за датой окончания предыдущего процентного периода.</p> <p>Последний процентный период заканчивается в дату Срока возврата кредита, установленную в п. 1.1 Договора.</p> <p>Оплата процентов за процентные периоды, начиная с первого процентного периода и по процентный период, заканчивающийся 31.10.2015 г., производится Заемщиком в последний рабочий день календарного месяца, следующего за каждым указанным процентным периодом.</p> <p>Оплата процентов, за процентные периоды в период, начиная с процентного периода, следующего за процентным периодом, заканчивающимся 31.10.2015 г., и по процентный период, заканчивающийся 31.01.2051 г., осуществляется в соответствии со следующим графиком (далее - График):</p> <table border="1"> <tr> <td>Процентные периоды (ка дого календарного года, соответственно, включительно)</td><td>Дата уплаты процентов (каждого календарного года, соответственно)</td></tr> <tr> <td>«01» ноября – «31» января</td><td>«02» марта</td></tr> </table>	Процентные периоды (ка дого календарного года, соответственно, включительно)	Дата уплаты процентов (каждого календарного года, соответственно)	«01» ноября – «31» января	«02» марта
Процентные периоды (ка дого календарного года, соответственно, включительно)	Дата уплаты процентов (каждого календарного года, соответственно)				
«01» ноября – «31» января	«02» марта				

	«01» февраля – «30» апреля	«02» июня
	«01» мая - «31» июля	«02» сентября
	«01» августа – « 1» октября	«02» декабря
<p>Оплата процентов за последний процентный период производится Заемщиком в дату Срока возврата кредита.</p> <p>В случае, если установленная Графиком Дата уплаты процентов приходится на нерабочий день, Датой уплаты процентов считается ближайший, следующий за ним рабочий день.</p> <p>Установленные согласно Графику настоящего пункта Договора Даты уплаты процентов соответствуют датам, в которые осуществляется выплата купонного дохода по Облигациям класса «А» (далее – «Даты выплаты»).</p> <p>В случае если сумма начисленных за истекший процентный период процентов превышает значение показателя «С», рассчитанное в соответствии с настоящим пунктом, – изменяется срок уплаты части суммы процентов, равной сумме такого превышения, – соответствующая сумма процентов подлежит уплате в следующую Дату уплаты процентов, установленную Графиком, но в любом случае не позднее даты Срока возврата кредита, установленной п. 1.1 Договора.</p> <p>Если в следующую Дату уплаты процентов сумма начисленных и невыплаченных Заемщиком процентов за предшествующие Дате уплаты процентов процентные периоды превышает значение показателя «С», изменяется срок уплаты части суммы процентов, равной сумме такого превышения – соответствующая сумма процентов подлежит уплате в следующую очередную Дату уплаты процентов. Указанный порядок уплаты процентов применяется в отношении каждого последующего процентного периода (за исключением последнего процентного периода, заканчивающегося в установленный Договором Срок возврата кредита), в котором установлено превышение суммы начисленных процентов за процентные периоды, предшествующие Дате уплаты процентов, над значением показателя «С».</p> <p>Значение показателя «С» определяется в</p>		

	<p>каждую Дату выплаты по следующей формуле:</p> $C = \sum \text{ДСП} - \text{RPP},$ <p>где:</p> <p>С – максимальный размер денежных средств, направляемых на выплату процентов по основному долгу по кредиту в соответствующую Дату выплаты;</p> <p>$\sum \text{ДСП}$ – сумма Процентных поступлений, полученных Заемщиком за Расчетный период, предшествующий Дате расчета (далее – Дата расчета), и перечисленных на счет Заемщика до Даты расчета.</p> <p>RPP – сумма денежных средств, включенных в расчет $\sum \text{ДСП}$ и направленных Заемщиком в Расчетном периоде на:</p> <p>осуществление выплат, предусмотренных пп. (1) – (10) Порядка распределения поступлений по процентам, установленного в Приложении 1 к Договору; и/или</p> <p>выплату процентного (купонного) дохода по Облигациям класса «А» и/или Облигациям класса «Б» в соответствии с требованиями владельцев Облигаций класса «А» и/или Облигаций класса «Б» о досрочном погашении Облигаций по основаниям и в порядке, предусмотренным Решениями о выпуске облигаций.</p> <p>Расчеты показателя «С» производятся Расчетным агентом в соответствии и в сроки, установленные Договором об оказании услуг расчетного агента, заключенным между Заемщиком и Расчетным агентом с направлением Кредитору отчета с соответствующими расчетами.</p> <p>Оплата процентов производится Заемщиком на основании показателей, указанных в отчете Расчетного агента, независимо от наличия каких-либо возражений Заемщика в отношении данных расчетов либо иных споров, возникших между Заемщиком и Расчетным агентом.</p> <p>В случае не предоставления Расчетным агентом Кредитору отчета Расчетного агента с соответствующими расчетами в соответствии и в сроки, установленные Договором об оказании услуг расчетного агента, заключенным между Заемщиком и Расчетным агентом, значение показателя «С» считается равным «0».</p> <p>В случае, если в очередную Дату уплаты процентов Заемщиком подлежит уплате сумма процентов, начисленных за несколько</p>
--	---

	<p>процентных периодов, погашение задолженности по процентам осуществляется, начиная с процентов, начисленных за наиболее ранний процентный период.</p> <p>Размер денежных средств, подлежащих направлению Заемщиком на выплату процентов по кредиту, определяется с точностью до одной копейки (округление производится в сторону уменьшения до ближайшего целого числа копеек).</p> <p>В случае частичного досрочного возврата Заемщиком кредита по Договору, проценты по кредиту выплачиваются в ближайшую Дату выплаты, следующую за датой досрочного погашения соответствующей части кредита.</p> <p>В случае полного погашения кредита по Договору подлежащие уплате проценты по кредиту уплачиваются одновременно в возвратом кредита.</p>
Количество процентных (купонных) периодов	60
Наличие просрочек при выплате процентов по кредиту (займу), а в случае их наличия – общее число указанных просрочек и их размер в днях	0,00
Плановый срок (дата) погашения кредита (займа)	02.03.2051
Фактический срок (дата) погашения кредита (займа)	Кредит не погашен
Иные сведения об обязательстве, указываемые эмитентом по собственному усмотрению	Отсутствуют

Вид и идентификационные признаки обязательства	
2. Облигации, Неконвертируемые документарные процентные жилищные облигации с ипотечным покрытием на предъявителя с обязательным централизованным хранением класса «А», обязательства по которым исполняются преимущественно перед обязательствами Эмитента по жилищным облигациям с ипотечным покрытием класса «Б», обеспеченным залогом того же ипотечного покрытия, гос. рег. номер 4-02-81563-Н от 24.02.2016 г.	
Условия обязательства и сведения о его исполнении	
Наименование и место нахождения или фамилия, имя, отчество кредитора (займодавца)	Приобретатели ценных бумаг выпуска

Сумма основного долга на момент возникновения обязательства, RUR	6 649 218 000 RUR 1
Сумма основного долга на дату окончания отчетного квартала, RUR	1 769 955 339,42 RUR 1
Срок кредита (займа), (дней)	12757
Средний размер процентов по кредиту займу, % годовых	9,25
Количество процентных (купонных) периодов	140
Наличие просрочек при выплате процентов по кредиту (займу), а в случае их наличия – общее число указанных просрочек и их размер в днях	Нет
Плановый срок (дата) погашения кредита (займа)	02.03.2051
Фактический срок (дата) погашения кредита (займа)	действующий
Иные сведения об обязательстве, указываемые эмитентом по собственному усмотрению	Иных сведений нет
Вид и идентификационные признаки обязательства	
3. Облигации, Неконвертируемые документарные процентные жилищные облигации с ипотечным покрытием на предъявителя с обязательным централизованным хранением класса «Б», обязательства по которым исполняются после исполнения обязательств Эмитента по жилищным облигациям с ипотечным покрытием класса «А», обеспеченным залогом того же ипотечного покрытия, государственный регистрационный номер 4-01-81563-Н от 12 января 2016 года	
Условия обязательства и сведения о его исполнении	
Наименование и место нахождения или фамилия, имя, отчество кредитора (займодавца)	Банк ВТБ 24 (публичное акционерное общество)
Сумма основного долга на момент возникновения обязательства, RUR	37 402 000 RUR 1
Сумма основного долга на дату окончания отчетного квартала, RUR	37 402 000 RUR 1
Срок кредита (займа), (дней)	12757
Средний размер процентов по кредиту займу, % годовых	*
Количество процентных (купонных) периодов	140
Наличие просрочек при выплате процентов по кредиту (займу), а в случае их наличия – общее число указанных просрочек и их размер в днях	нет
Плановый срок (дата) погашения кредита (займа)	02 марта 2051 г.
Фактический срок (дата) погашения кредита (займа)	действующий
Иные сведения об обязательстве, указываемые эмитентом по собственному усмотрению	Иных сведений нет

* В Даты выплат по каждому купонному периоду владельцам Облигаций класса «Б» выплачивается доход, размер которого по каждому купонному периоду на одну Облигацию класса «Б» определяется Расчетным агентом в соответствующие Даты расчета по следующей формуле:

$$C = (\Sigma ДСП - RPP + M) / N_B,$$

где:

C – размер процентного (купонного) дохода на одну Облигацию класса «Б»;

$\Sigma ДСП$ – сумма Поступлений по процентам, полученных за Расчетный период, предшествующий Дате расчета, и перечисленных на счет Эмитента до Даты расчета.

В первую Дату выплаты при расчете $\Sigma ДСП$ не учитываются денежные средства, относящиеся к Поступлениям по процентам и направленные на формирование Резервного фонда специального назначения, Резервного фонда на юридические расходы и Резервного фонда на непредвиденные расходы.

Во избежание сомнений, денежные средства, относящиеся к Поступлениям по процентам и находящиеся на счете Эмитента по состоянию на дату, непосредственно предшествующую первому расчетному периоду, не учитываются в составе $\Sigma ДСП$.

При досрочном погашении Облигаций класса «Б» по требованию их владельцев или по усмотрению Эмитента, а также при полном погашении Облигаций класса «Б» и осуществлении последней выплаты купонного дохода по Облигациям класса «Б» для целей определения переменной $\Sigma ДСП$ учитываются:

- денежные средства, входящие в Резервный фонд специального назначения, Резервный фонд на юридические расходы и Резервный фонд на непредвиденные расходы.
- все иные денежные средства Эмитента, доступные ему в соответствующую Дату выплаты, включая любые средства, привлеченные Эмитентом в целях осуществления досрочного погашения Облигаций.

N_B – количество Облигаций класса «Б», находящихся в обращении на Дату расчета.

RPP – сумма денежных средств, включенных в расчет $\Sigma ДСП$ и направленных в Расчетном периоде на:

- осуществление выплат, предусмотренных пп. (1) – (12) Порядка распределения поступлений по процентам; и/или
- выплату процентного (купонного) дохода по Облигациям класса «А» и/или Облигациям класса «Б» в соответствии с требованиями владельцев Облигаций класса «А» и/или Облигаций класса «Б» о досрочном погашении облигаций.

При досрочном погашении Облигаций класса «Б» по требованию их владельцев или по решению Эмитента, а также при полном погашении Облигаций класса «Б» переменная RPP определяется как сумма денежных средств, включенных в расчет $\Sigma ДСП$ и направленных на:

- выплату процентного (купонного) дохода по Облигациям класса «А»;
- погашение номинальной стоимости Облигаций класса «А» и Облигаций класса «Б»;
- осуществление иных платежей, предусмотренных Решениями о выпуске облигаций в отношении Облигаций класса «А» и Облигаций класса «Б», которые осуществляются в приоритетном порядке по отношению к выплате процентного (купонного) дохода по Облигациям класса «Б».

M – сумма денежных средств, определенная Расчетным агентом по состоянию на соответствующую Дату расчета как сумма денежных средств, равная разнице между (i) суммой денежных средств, определенной по формуле ($\Sigma ДСП - RPP + M$) в предыдущую Дату расчета и (ii) определенным в предыдущую Дату расчета размером подлежащей выплате величине процентного (купонного) дохода для каждой Облигации класса «Б» (показатель C), округленным в сторону уменьшения до ближайшего целого числа и умноженным на количество Облигаций класса «Б», находившихся в обращении на предыдущую Дату расчета (показатель N_B).

В случае, если в результате расчета размера процентного (купонного) дохода по Облигациям класса «Б» на основании указанного выше порядка расчетная величина размера процентного (купонного) дохода по Облигациям класса «Б» оказывается меньше 0 (нуля), она считается равной 0 (нулю).

Одновременно с погашением непогашенной номинальной части Облигаций класса «Б» выплачивается купонный (процентный) доход по таким облигациям в размере 1 (одной) копейки в случае, если:

- до даты погашения Облигаций класса «Б» их владельцам не выплачивался купонный (процентный) доход, и
- в дату погашения Облигаций класса «Б» размер процентного дохода по Облигациям класса «Б», подлежащий уплате в соответствии с пунктом (13) Порядка распределения поступлений по процентам также равен 0.

Величина купонной выплаты в расчете на одну Облигацию класса «Б» определяется с точностью до одной копейки (округление производится в сторону уменьшения до ближайшего целого числа).

Иные сведения об Облигациях класса «Б» содержатся в решении о выпуске ценных бумаг в отношении

2.3.3. Обязательства эмитента из, предоставленного им обеспечения

Указанные обязательства отсутствуют

2.3.4. Прочие обязательства эмитента

Соглашений Эмитента, включая срочные сделки, не отраженных в его бухгалтерской (финансовой) отчетности, которые могут существенным образом отразиться на финансовом состоянии эмитента, его ликвидности, источниках финансирования и условиях их использования, результатах деятельности и расходов, не имеется.

2.4. Риски, связанные с приобретением размещаемых (размещенных) ценных бумаг

Подробный анализ факторов риска, связанных с приобретением размещенных ценных бумаг, в частности:

отраслевые риски;

страновые и региональные риски;

финансовые риски;

правовые риски;

риск потери деловой репутации (репутационный риск);

стратегический риск;

риски, связанные с деятельностью эмитента;

банковский риск.

Эмитент не является кредитной организацией.

Инвестиции в ценные бумаги, размещенные Эмитентом, связаны с определенной степенью риска. В связи с этим потенциальные инвесторы, прежде чем принимать любое инвестиционное решение, должны тщательно изучить нижеприведенные факторы риска. Каждый из этих факторов может оказать неблагоприятное воздействие на финансовое положение Эмитента.

Политика эмитента в области управления рисками:

Политика Эмитента 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 Эмитента.

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

Потенциальным приобретателям ценных бумаг, размещенных Эмитентом, рекомендуется обратить особое внимание на приведенную ниже информацию о рисках, связанных с приобретением таких ценных бумаг. Тем не менее, перечень рисков, приведенный ниже, не является исчерпывающим.

Таким образом, инвесторам не рекомендуется принимать решения об инвестировании средств в ценные бумаги, размещенные Эмитентом, исключительно на основании приведенной в данном пункте информации о рисках, поскольку она не может служить полноценной заменой независимых и относящихся к конкретной ситуации рекомендаций, специально подготовленных исходя из требований инвесторов, инвестиционных целей, опыта, знаний и иных существенных для инвесторов обстоятельств.

2.4.1 Отраслевые риски

Влияние возможного ухудшения ситуации в отрасли Эмитента на его деятельность и исполнение обязательств по ценным бумагам, наиболее значимые, по мнению Эмитента, возможные изменения в отрасли (отдельно на внутреннем и внешнем рынках), а также предполагаемые действия Эмитента в этом случае:

Согласно требованиям Федерального закона «Об ипотечных ценных бумагах» от 11.11.2003 г. № 152-ФЗ (далее – «Закон об ипотечных ценных бумагах»), а также Уставу Эмитента, правоспособность Эмитента ограничена, в связи с чем Эмитент не ведет никакой хозяйственной деятельности, за исключением видов деятельности, предусмотренных ст. 3 Устава Эмитента. Согласно п. 3.1. Устава Эмитента, исключительным предметом деятельности Эмитента

является приобретение требований по кредитам (займам), обеспеченным ипотекой, и (или) залладных.

К рискам, которые могут повлиять на деятельность Эмитента и исполнение Эмитентом обязательств по размещенным ценным бумагам, связанным с возможным ухудшением экономической ситуации на российском рынке ипотечного кредитования, и являющимися наиболее значимыми, по мнению Эмитента, относятся следующие:

а) кредитный риск по залладным, входящим в состав ипотечного покрытия:

В соответствии с учредительными документами одним из направлений уставной деятельности Эмитента является рефинансирование выданных ипотечных кредитов (выкуп залладных), основной отраслевой риск для Эмитента связан с неспособностью или нежеланием выполнения заемщиками обязательств по ипотечным кредитам (займам), что может негативно отразиться на финансовом состоянии Эмитента. Дефолт залладной 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 зарплаты одного из созаемщиков и др.), так и внешними факторами (неблагоприятная макроэкономическая ситуация в стране).

По данным Росстата, в марте 2019 года уровень безработицы сохранился на уровне менее 5% (4,7%, что на 0,3 п.п. ниже марта 2018 года). Текущая ситуация с безработицей не оказывает влияния на способность заемщиков обслуживать свои обязательства, риски роста безработицы оцениваются Эмитентом как низкие.

Рост реальной среднемесячной начисленной заработной платы в 2019 году замедлился: по данным Росстата за 3 месяца 2019 года она выросла на 0,4% по сравнению с 3 месяцами 2018 года из-за временного ускорения инфляции (+5,2% по сравнению с целевым уровнем Банка России в 4%). При этом продолжается рост текущего спроса: оборот розничной торговли стабильно растет с марта 2017 года, в т.ч. за 3 месяца 2019 года на 1,8% к 3 месяцам 2018 года. Риски перехода реальных доходов, выросших по итогам 2018 года на 0,3% к 2017 году, к снижению сохраняются на высоком уровне (за 3 месяца 2019 г. по предварительной оценке Росстата они снизились на 2,3% к 3 месяцам 2018 года).

С 01.02.2019 г. Банк России прекратил публикацию данных о доле кредитов с просроченной задолженностью сроком свыше 90 дней – важнейшего показателя качества ипотечного портфеля. Анализ динамики изменения доли фактически просроченных платежей в общем объеме задолженности (на 01.03.2019 – 1,11%, что на 0,21 п.п. ниже уровня на 01.03.2018 г.), по оценке Эмитента, свидетельствует об отсутствии факторов, негативно влияющих на способность заемщиков выполнять свои обязательства по ипотечным кредитам. В целом, по данным Банка России, доля кредитов с платежами, просроченными на 90 и более дней, в совокупном портфеле кредитов населению на 01.03.2019 составила 5,2% (-0,1 п.п. к 01.02.2019).

Кроме того, кредитный риск минимизируется кредитным качеством залладных, включенных в ипотечное покрытие. Кредитное качество залладной определяется, помимо прочих критериев, коэффициентом "кредит/залог", т.е. соотношением остатка основной суммы долга по обеспеченному ипотекой обязательству, удостоверенному залладной, к оценочной стоимости предмета ипотеки. По состоянию на конец отчетного периода (31.03.2019) средневзвешенное значение соотношения остатка основного долга по залладным, входящим в состав ипотечного покрытия, к оценочной стоимости предмета ипотеки составляет 48,38%.

б) риск падения цен на недвижимое имущество на рынке РФ:

Уровень цен на недвижимость может зависеть от ряда факторов, в том числе от изменения экономических и политических условий, нормативного регулирования в сфере правил землепользования и застройки, налоговых аспектов, инфляции, уровня процентных ставок, доступности финансирования и альтернативного финансирования.

Падение цен на жилье или снижение ликвидности недвижимости может привести к ухудшению качества обеспечения ипотечных кредитов. В этом случае при обращении взыскания на предмет залога по обеспеченным ипотекой требованиям, удостоверенным залладными, Эмитент как заллодержатель несет риск неполного удовлетворения своих требований по залладным.

Цены на первичном рынке жилья растут с начала 2017 года, на вторичном с IV квартала 2017 года: по итогам IV квартала 2018 года по данным Росстата номинальная стоимость жилья увеличилась на 6,26% на первичном рынке, а на вторичном рынке – на 4,09% к концу IV квартала 2017 г. Реальные цены (за вычетом инфляции) с конца 2012 года снизились на 21,8% на первичном рынке и на 30,6% на вторичном рынке. Переход экономики к росту и рост предложения качественного жилья в комфортной городской среде, востребованного населением, делает вероятность значимого падения цен на жилье, по оценке Эмитента, незначительной. Рост рынка ипотечного кредитования в

сочетании с замедлением общего роста цен способствует росту спроса на ставшее более доступным жилье.

Снижение вероятных убытков, связанных с падением цен на недвижимое имущество, обеспечивается за счет низкого значения коэффициента «кредит к залогу». По состоянию на конец отчетного периода (31.03.2019) средневзвешенное значение коэффициента «кредит к залогу» по портфелю залковых, включенных в состав ипотечного покрытия, составляет 48,38%. По мере погашения кредита влияние данного риска, применительно к отдельной залковой, сокращается.

Эмитент на регулярной основе осуществляет мониторинг динамики цен на недвижимость в региональном разрезе. При этом используются как данные Росстата, так и статистическая информация из других источников. В настоящее время в большинстве регионов Российской Федерации наблюдается стабилизация цен на недвижимость.

При снижении цен на недвижимость у некоторой части заемщиков текущий остаток основного долга (ООД) по кредиту может оказаться выше рыночной стоимости предмета залога (negative equity).

Снижение цен на недвижимость, равно как и ожидание их снижения, провоцируют заемщиков пропускать платежи. Вероятность дефолта среди таких заемщиков будет зависеть от продолжительности периода снижения цен, величины negative equity, процентной ставки по кредиту, уровня безработицы и других факторов. Очевидно, что доля дефолтов будет ниже среди тех заемщиков, для которых предмет залога является единственным жильем, и значительно выше среди тех заемщиков, которые использовали покупку квартиры в качестве способа вложения денежных средств («инвестиционные» квартиры).

Эмитент не осуществляет деятельности на внешнем рынке.

Риски, связанные с возможным изменением цен на сырье, услуги, используемые эмитентом в своей деятельности (отдельно на внутреннем и внешнем рынках), и их влияние на деятельность эмитента и исполнение обязательств по ценным бумагам:

Услуги сторонних организаций оказываются Эмитенту на основе долгосрочных договоров. Предельные размеры сумм денежных средств, направляемых Эмитентом на оплату услуг таких сторонних организаций и исчерпывающий перечень расходов Эмитента по оплате таких услуг, покрываемых за счет ипотечного покрытия, определены в п. 12.2.8 соответствующих Решений о выпуске ипотечных ценных бумаг. Тем не менее, существует риск возможного изменения цен на используемые Эмитентом услуги сторонних организаций.

Эмитент не осуществляет деятельности на внешнем рынке.

Риски, связанные с возможным изменением цен на продукцию и/или услуги эмитента (отдельно на внутреннем и внешнем рынках), и их влияние на деятельность эмитента и исполнение обязательств по ценным бумагам:

Эмитент 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

2.4.2 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 завершенный отчетный период, предшествующий дате утверждения проспекта ценных бумаг:

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 страновыми рисками, способными оказать негативное влияние на результаты деятельности Эмитента, являются следующие:

- курсовые и инфляционные шоки, вызванные ожиданиями дальнейшего ужесточения санкций против российских компаний и суверенного долга отразятся как на снижении покупательной способности населения, так и на росте стоимости фондирования;
- 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. Дополнительно росту устойчивости банковского сектора, в том числе ипотечного кредитования, будет способствовать планируемое повышение гибкости политики Банка России по изменению нормативов резервирования с учетом уровня риска (ранее такие изменения требовали издания отдельного приказа Банка России по внесению изменений в инструкцию 180-И с последующей регистрацией в Минюсте России).
- снижение международных кредитных рейтингов России ниже инвестиционного уровня. С 18.01.2019 года российский рейтинг на инвестиционном уровне вновь установлен всеми крупнейшими международными рейтинговыми агентствами - S&P, Moody's и Fitch. Сохраняется высокая неопределенность из-за геополитических разногласий с США и европейскими странами, что приводит к снижению спроса на облигации российских эмитентов со стороны зарубежных инвесторов и, росту стоимости привлечения ресурсов путем выпуска ипотечных ценных бумаг и корпоративных облигаций.

С целью минимизации отрицательного влияния изменения ситуации в стране на деятельность Эмитента, Эмитент проводит регулярный мониторинг и оценку основных рисков и осуществляет, при необходимости, корректировку своей стратегии деятельности.

Описание рисков, связанных с возможными военными конфликтами, введением чрезвычайного положения и забастовками в стране (странах) и регионе, в которых Эмитент зарегистрирован в качестве налогоплательщика и/или осуществляет основную деятельность.

По оценкам Эмитента, данные факторы не оказывают существенного влияния на основную деятельность Эмитента, но при сохранении в долгосрочной перспективе способны негативно повлиять на экономическое развитие, доходы населения и рынки жилья приграничных регионов

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 Эмитентом осуществляет диверсификацию своей деятельности, а также разработал методiku по оценке региональных рисков с учетом накопленной статистики и анализа оптимальной региональной структуры портфеля закладных.

2.4.3 Финансовые риски

Подверженность Эмитента рискам, связанным с изменением процентных ставок, курса обмена иностранных валют, в связи с деятельностью эмитента либо в связи с хеджированием, осуществляемым Эмитентом в целях снижения неблагоприятных последствий влияния вышеуказанных рисков:

Денежные обязательства Эмитента по размещенным ценным бумагам, выражены и погашаются в рублях. Ипотечные кредиты и займы, требования по которым входят в состав ипотечного покрытия, выданы и погашаются в рублях. В связи с этим Эмитент не подвержен рискам, связанным с изменением курса обмена иностранных валют. Исключение составляют некоторые статьи расходов Эмитента, выраженные в эквиваленте иностранной валюты, но их доля в общей сумме затрат является незначительной.

Ставки по ипотечным кредитам, требования по которым входят в состав ипотечного покрытия, также являются фиксированными. Сумма досрочного погашения по указанным ипотечным кредитам, размер которой может существенно увеличиваться при снижении рыночных процентных ставок, используется для частичного погашения номинала ценных бумаг, размещенных Эмитентом. Соответственно, Эмитент не несет на себе существенных рисков, связанных с изменением процентных ставок, и рисков досрочного погашения.

Хеджирование рисков Эмитентом не производится.

Подверженность финансового состояния Эмитента, его ликвидности, источников финансирования, результатов деятельности и т.п. изменению валютного курса (валютные риски):

Предполагается, что активы Эмитента после размещения ценных бумаг в основном составят права (требования) по рублевым ипотечным кредитам, удостоверенным закладными, а пассивы - облигационные займы в валюте Российской Федерации. В связи с этим валютный риск, связанный с изменением обменных курсов иностранных валют, у Эмитента может быть оценен как отсутствующий. Исключение составляют некоторые статьи расходов Эмитента, выраженные в эквиваленте иностранной валюты, но их доля в общей сумме затрат является незначительной.

Предполагаемые действия эмитента на случай отрицательного влияния изменения валютного курса и процентных ставок на деятельность эмитента.

В связи с тем, что валютный риск, связанный с изменением валютного курса, и риск, связанный с изменением процентных ставок, расценивается как отсутствующий, в случае негативного влияния изменения валютного курса и процентных ставок на деятельность Эмитента, Эмитент планирует провести анализ рисков и принять соответствующие решение в каждом конкретном случае.

Влияние инфляции на выплаты по ценным бумагам, критические, по мнению Эмитента, значения инфляции, а также предполагаемые действия эмитента по уменьшению указанного риска:

В случае достижения показателя инфляции критических значений наибольшим изменениям будут подвержены следующие показатели финансовой отчетности: прибыль, размер дебиторской и кредиторской задолженности. Эмитент оценивает вероятность возникновения указанных рисков как незначительную.

Увеличение темпов инфляции может отрицательно сказаться на кредитоспособности должников по закладным, входящим в состав ипотечного покрытия ценных бумаг, размещенных Эмитентом. Защита владельцев ценных бумаг, размещенных Эмитентом, обеспечена за счет избыточного спреда в структуре сделки, а также предусмотренной субординации выпусков. Критические, по мнению Эмитента, значения инфляции, которые могут негативно повлиять на выплаты по ценным бумагам, размещенным Эмитентом, составляют 20-25 % годовых. В целом влияние данного риска, по мнению Эмитента, незначительно.

Указывается, какие из показателей финансовой отчетности Эмитента наиболее подвержены изменению в результате влияния указанных финансовых рисков. В том числе указываются риски, вероятность их возникновения и характер изменений в отчетности:

Указанные финансовые риски могут повлечь дефолт по закладным, входящим в состав ипотечного покрытия ценных бумаг, размещенных Эмитентом, что, в свою очередь, может повлиять на способность Эмитента выполнять обязательства по выплате номинальной стоимости и процентного (купонного) дохода по ценным бумагам, размещенным Эмитентом. При наступлении данных обстоятельств у Эмитента, могут возникнуть убытки, которые негативным образом скажутся на стоимости чистых активов Эмитента. Однако, по мнению Эмитента, данный риск не является значительным в связи с тем, что Эмитент является залогодержателем по закладным, входящим в состав ипотечного покрытия ценных бумаг, размещенных Эмитентом, причем стоимость заложенных объектов недвижимости (определенная независимым оценщиком)

покрывает остаток основного долга по закладным, входящим в состав ипотечного покрытия ценных бумаг, размещенных Эмитентом.

Снижение негативного влияния указанных факторов происходит посредством установления очередности исполнения обязательств по ценным бумагам, размещенным Эмитентом, обеспеченным залогом одного ипотечного покрытия.

2.4.4 Правовые риски

Российское правовое регулирование секьюритизации:

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. Федеральный закон от 11.11.2003 N 152-ФЗ "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:

Федеральный закон от 11.11.2003 N 152-ФЗ "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 Федерального закона от 11.11.2003 N 152-ФЗ "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

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 налоговое законодательство находится в процессе постоянного совершенствования, практика его применения зачастую неясна и противоречива. Это приводит к наличию в России более существенных налоговых рисков, чем в какой-либо стране с устоявшимся налоговым законодательством. В настоящее время процесс реформирования российского налогового права можно считать завершающимся. Вместе с тем законодатель продолжает работу по совершенствованию отдельных отраслей законодательства о налогах и сборах Российской Федерации. В настоящее время в Российской Федерации действует Налоговый кодекс Российской Федерации и ряд законов, регулирующих порядок налогообложения, устанавливаемый на федеральном уровне, уровне субъектов федерации и местном уровне.

Согласно действующему налоговому законодательству ипотечные агенты и специализированные общества имеют льготный порядок налогообложения.

Так согласно пп. 29) ст.251 НК РФ при определении налоговой базы по налогу на прибыль не учитываются следующие доходы: 29) в виде имущества, включая денежные средства, и (или) имущественных прав, которые получены ипотечным агентом или специализированным обществом в связи с их уставной деятельностью (пп. 29 введен Федеральным законом от 20.08.2004 N 105-ФЗ, в ред. Федерального закона от 21.12.2013 N 379-ФЗ).

В соответствии со пп. 26) ст. 149 НК РФ операции по уступке (переуступке, приобретению) прав (требований) кредитора по обязательствам, вытекающим из договоров по предоставлению займов в денежной форме и (или) кредитных договоров, а также по исполнению заемщиком обязательств перед каждым новым кредитором по первоначальному договору, лежащему в основе договора уступки не подлежат налогообложению Налогами на добавленную стоимость (пп. 26 введен Федеральным законом от 19.07.2007 N 195-ФЗ, в ред. Федерального закона от 25.11.2009 N 281-ФЗ).

При обращении ценных бумаг в соответствии с налоговым законодательством Российской Федерации не возникает обязанности по исчислению и уплате налога на добавленную стоимость, т.к. данные операции освобождены от налогообложения.

Льготный порядок налогообложения предусмотрен и для владельцев облигаций с ипотечным покрытием при исчислении налога на прибыль:

Согласно ст.284 НК РФ налоговая ставка налога на прибыль устанавливается в размере 9 процентов в отношении доходов в виде процентов по облигациям с ипотечным покрытием, эмитированным до 1 января 2007 года, а также по доходам учредителей доверительного управления ипотечным покрытием, полученным на основании приобретения ипотечных сертификатов участия, выданных управляющим ипотечным покрытием до 1 января 2007 года (п. 5 введен Федеральным законом от 20.08.2004 N 112-ФЗ). Ставка налога на прибыль по облигациям с ипотечным покрытием, эмитированным после 1 января 2007 года составляет 15 процентов.

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), 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.

Несмотря на меры, принимаемые в последние годы Правительством Российской Федерации в отношении снижения общей налоговой нагрузки, Федеральным законом от 03.08.2018 N 303-ФЗ (ред. от 30.10.2018) "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации о налогах и сборах" с 01 января 2019 года повышена ставка НДС с 18 до 20 процентов.

У Эмитента заключено ряд контрактов по оказанию услуг третьими лицами, услуги которых облагаются НДС. Однако по мнению Руководства Эмитента данное увеличение налога не оказывает существенного влияния на деятельность Эмитента в целом и его способность по исполнению обязательств по Облигациям.

Нельзя исключать вероятность того, что в будущем органами законодательной власти могут быть введены дополнительные налоги и налоговые санкции, которые могут оказать существенное

негативное влияние на бизнес налогоплательщика в целом.

Статьей 5 Налогового кодекса установлен порядок действия актов законодательства о налогах и сборах во времени. При этом ретроспективное применение налогового законодательства предусмотрено в отношении актов законодательства устраняющих или смягчающих ответственность, устанавливающих дополнительные гарантии защиты прав налогоплательщиков. Обратную силу могут иметь также законодательные акты отменяющие налоги, сборы, снижающие размеры ставок налогов, устраняющие обязанности налогоплательщиков и иным образом улучшающие их положение, если прямо предусматривают это. Акты законодательства о налогах и сборах, устанавливающие новые налоги и сборы, повышающие налоговые ставки, устанавливающие или отягчающие ответственность за нарушение законодательства о налогах и сборах, устанавливающие новые обязанности или иным образом ухудшающие положение налогоплательщиков не имеют обратной силы. Данные положения части первой Налогового кодекса вступили в силу с 2000 года и не изменялись.

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, в порядке контроля за их деятельностью. Таким образом, возможность проведения повторной налоговой проверки сохраняется в течение всего трехлетнего срока давности, но такая проверка может быть проведена только 1 раз, т.к. Налоговым кодексом прямо установлено, что налоговые органы не вправе проводить две и более выездные проверки по одним и тем же налогам за один и тот же период (п. 5 ст. 89 НК РФ).

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 (п. 1.1 ст. 113 НК РФ). 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, повышением налоговых ставок, введением новых налогов 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 незначительной и не планирует создавать каких-либо резервов в отношении соответствующих платежей. 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. 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 представляются возможным.

Внешний рынок:

Эмитент не осуществляет деятельности на внешнем рынке.

2.4.5. 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 из, в том числе, прав (требований) по ипотечным кредитам и денежных средств. Таким образом, Эмитент оценивает репутационные риски, связанные с его текущей деятельностью или финансовым состоянием, как отсутствующие.

2.4.6. Стратегический риск

Риск возникновения у эмитента убытков в результате ошибок (недостатков), допущенных при принятии решений, определяющих стратегию деятельности и развития эмитента (стратегическое управление) и выражающихся в неучете или недостаточном учете возможных опасностей, которые могут угрожать деятельности эмитента, неправильном или недостаточно обоснованном определении перспективных направлений деятельности, в которых эмитент может достичь преимущества перед конкурентами, отсутствии или обеспечении в неполном объеме необходимых ресурсов (финансовых, материально-технических, людских) и организационных мер (управленческих решений), которые должны обеспечить достижение стратегических целей деятельности эмитента.

Эмитент является специализированным обществом (ипотечным агентом), основной целью которого является рефинансирование кредитов (займов), обеспеченных ипотекой, посредством выпуска ипотечных облигаций. Срок деятельности Эмитента определен сроком обращения, выпущенных им облигаций. После погашения всех выпущенных Эмитентом облигаций, Эмитент будет ликвидирован. Порядок и очередность выплат по всем обязательствам Эмитента, в том числе по ипотечным облигациям, установлена соответствующими Решениями о выпуске ипотечных ценных бумаг. Текущее управление и бухгалтерский учет Эмитента осуществляют управляющая и бухгалтерская организации, сведения о которых приведены в п. 1.5 Проспекта ценных бумаг, а расчет выплат по обязательствам Эмитента осуществляет Расчетный агент, информация о котором указана в п. 8.9.6 Проспекта ценных бумаг. Данные организации обладают большим опытом сопровождения ипотечных агентов в рамках сделок секьюритизации. Таким образом, Эмитент оценивает риск совершения ошибок при достижении своей основной цели деятельности, как маловероятный.

2.4.7. Риски, связанные с деятельностью эмитента

Риски, свойственные исключительно Эмитенту или связанные с осуществляемой Эмитентом основной финансово-хозяйственной деятельностью, в том числе:

Риски, связанные с текущими судебными процессами, 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 связанным с применением Закона об ипотечных ценных бумагах ипотечными агентами и инвесторами по ипотечным ценным бумагам, отсутствует. Таким образом, риски, связанные с текущими судебными процессами, отсутствуют, поскольку Эмитент не участвует в судебных процессах.

Риски, связанные с отсутствием возможности продлить действие лицензии Эмитента на ведение

определенного вида деятельности либо на использование объектов, 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).

Риски, связанные с возможной ответственностью Эмитента по долгам третьих лиц, в том числе дочерних обществ эмитента:

У Эмитента нет дочерних или зависимых обществ. Эмитент не несет и не может принимать на себя ответственность по обязательствам третьих лиц. В случае если на Эмитента будет возложена такая ответственность, владельцы ценных бумаг, размещенных Эмитентом, будут иметь преимущественное право на удовлетворение своих требований по таким ценным бумагам из стоимости ипотечного покрытия.

Риски, связанные с возможностью потери потребителей, на оборот с которыми приходится не менее чем 10 процентов общей выручки от продажи продукции (работ, услуг) эмитента:

Эмитент не производит никаких видов продукции и не оказывает никаких услуг для потребителей.

2.4.8. Банковские риски

Сведения в данном пункте не приводятся, поскольку Эмитент не является кредитной организацией

III. Подробная информация об эмитенте

3.1. История создания и развитие эмитента

3.1.1. Данные о фирменном наименовании (наименовании) эмитента

Полное фирменное наименование эмитента на русском языке: Акционерное общество «Ипотечный агент ВТБ – БМ 2».

Полное фирменное наименование эмитента на английском языке: Joint Stock Company «Mortgage agent VTB – BM 2».

Сокращенное фирменное наименование эмитента на русском языке: АО «ИА ВТБ – БМ 2».

Сокращенное фирменное наименование эмитента на английском языке: JSC «MA VTB – BM 2».

Дата (даты) введения действующих наименований: 18.11.2014

Полное и сокращенное фирменное наименование Эмитента не является схожим с наименованием (фирменным наименованием) другого юридического лица.

Фирменное наименование Эмитента не зарегистрировано как товарный знак/знак обслуживания.

Сведения об изменениях в наименовании и в организационно-правовой форме эмитента в течение времени существования эмитента:

Предшествующее полное фирменное наименование и организационно – правовая форма: Закрытое акционерное общество «Ипотечный агент ВТБ – БМ 2»

Предшествующее сокращенное фирменное наименование и организационно – правовая форма: ЗАО «ИА ВТБ – БМ 2»

Предшествующая организационно – правовая форма: закрытое акционерное общество

Дата изменения: 18.11.2014

Основание изменения: решение общего собрания акционеров Эмитента от 17.10.2014 о внесении изменений в устав Эмитента (протокол № 08 от 17.10.2014).

3.1.2. Сведения о государственной регистрации эмитента

Основной государственный регистрационный номер юридического лица (ОГРН): 1137746839207

Дата государственной регистрации (дата внесения записи о создании юридического лица в единый государственный реестр юридических лиц): 13.09.2013

Наименование регистрирующего органа, внесшего запись о создании юридического лица в единый государственный реестр юридических лиц: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве.

3.1.3. Сведения о создании и развитии эмитента

Срок, до которого эмитент будет существовать:

В соответствии с п. 2.3. устава Эмитента, Общество подлежит ликвидации после исполнения обязательств по облигациям с ипотечным покрытием Общества всех выпусков.

При этом согласно п. 6.2 устава Эмитента, Эмитент может осуществить эмиссию не более 12 (двенадцати) выпусков облигаций с ипотечным покрытием.

В соответствии с п. 6.3 устава Эмитента, если иное не предусмотрено действующим законодательством Российской Федерации, решение о размещении третьего и последующих выпусков облигаций с ипотечным покрытием может быть принято только при условии получения согласия поручителя по размещенным (не погашенным) облигациям с ипотечным покрытием Общества, обязательства по которым исполняются преимущественно перед обязательствами по иным облигациям, обеспеченным тем же ипотечным покрытием.

Краткое описание истории создания и развития эмитента: *Эмитент является ипотечным агентом, зарегистрирован в качестве юридического лица 13.09.2013, обладает ограниченной правоспособностью в соответствии со статьей 8 Закона об ИЦБ и уставом Эмитента.*

Цели создания эмитента: *целью создания и деятельности Эмитента согласно пункту 3.2 устава Эмитента является обеспечение финансирования и рефинансирования кредитов (займов), обеспеченных ипотекой путем выпуска облигаций с ипотечным покрытием.*

Миссия эмитента: *отсутствует.*

Иная информация о деятельности эмитента, имеющая значение для принятия решения о приобретении ценных бумаг эмитента: *Информация о рисках, связанных с деятельностью Эмитента, имеющая значение для принятия решения о приобретении облигаций с ипотечным покрытием, размещенных Эмитентом, подробно изложена в п. 2.4. настоящего Ежеквартального отчета.*

3.1.4. Контактная информация

Место нахождения эмитента: город Москва.

Адрес эмитента, указанный в едином государственном реестре юридических лиц: 119435, город Москва, Большой Саввинский переулок, дом 10, строение 2А.

Адрес для направления эмитенту почтовой корреспонденции: 119435, Российская Федерация, город Москва, Большой Саввинский переулок, дом 10, строение 2А.

Номер телефона, факса +7-499-286-20-31; +7-499-286-20-36.

Адрес электронной почты: kachalina@trewetch-group.ru

Адрес страницы (страниц) в сети Интернет, на которой (на которых) доступна информация об эмитенте, размещенных и (или) размещаемых им ценных бумагах:

<http://www.e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=33984>; <http://www.vtb-bm-2.ru>

Специальное подразделение эмитента (третьего лица) по работе с акционерами и инвесторами эмитента: отсутствует.

3.1.5. Идентификационный номер налогоплательщика

7743900702

3.1.6. Филиалы и представительства эмитента

Эмитент не имеет филиалов и представительств.

3.2. Основная хозяйственная деятельность эмитента

3.2.1. Основные виды экономической деятельности эмитента

Код (коды) вида (видов) экономической деятельности, которая является для эмитента основной, согласно ОКВЭД: 64.99

Иные коды ОКВЭД, присвоенные эмитенту: 66.12.3

3.2.2. Основная хозяйственная деятельность эмитента

Не указывается эмитентами, являющимися ипотечными агентами

3.2.3. Материалы, товары (сырье) и поставщики эмитента

Не указывается эмитентами, являющимися ипотечными агентами

3.2.4. Рынки сбыта продукции (работ, услуг) эмитента

Не указывается эмитентами, являющимися ипотечными агентами

3.2.5. Сведения о наличии у эмитента разрешений (лицензий) или допусков к отдельным видам работ

Эмитент не осуществляет виды деятельности, осуществление которых в соответствии с законодательством Российской Федерации возможно только на основании разрешений (лицензий) или допусков к отдельным видам работ. В связи с этим, у Эмитента отсутствуют разрешения (лицензии) или допуски к отдельным видам работ.

3.2.6. Сведения о деятельности отдельных категорий эмитентов эмиссионных ценных бумаг

3.2.6.1-3.2.6.3. Эмитент не является акционерным инвестиционным фондом, страховой или кредитной организацией.

3.2.6.4. Для ипотечных агентов

а) условия приобретения ипотечным агентом обеспеченных ипотекой требований для целей формирования ипотечного покрытия:

Обеспеченные ипотекой требования, удостоверенные Закладными, приобретены Эмитентом на основании договоров о приобретении закладных, в том числе на основании следующих договоров о приобретении закладных:

- *договор купли – продажи закладных от 26 сентября 2013 г. №4301;*
- *договор купли – продажи закладных от 26 сентября 2013 г. №4307;*
- *договор купли – продажи закладных от 30 октября 2013 г. №4830;*
- *договор купли – продажи закладных от 30 октября 2013 г. №4831;*
- *договор купли – продажи закладных от 28 ноября 2013 г. №5541;*
- *договор купли – продажи закладных от 28 ноября 2013 г. №5542;*
- *договор купли – продажи закладных от 18 декабря 2013 г. №6126;*
- *договор купли – продажи закладных от 18 декабря 2013 г. №6127;*
- *договор купли – продажи закладных от 28 января 2014 г. №309;*
- *договор купли – продажи закладных от 28 января 2014 г. №310;*
- *договор купли – продажи закладных от 21 февраля 2014 г. №960;*
- *договор купли – продажи закладных от 21 февраля 2014 г. №961;*
- *договор купли – продажи закладных от 28 марта 2014 г. №1822;*
- *договор купли – продажи закладных от 28 апреля 2014 г. №2608;*
- *договор купли – продажи закладных от 28 мая 2014 г. №3266;*
- *договор купли – продажи закладных от 25 июня 2014 г. №3854;*
- *договор купли – продажи закладных от 29 июля 2014 г. №4635;*
- *договор купли – продажи закладных от 28 августа 2014 г. №5426;*
- *договор купли – продажи закладных от 18 августа 2015 г. № б/н;*
- *договор купли – продажи закладных от 18 августа 2015 г. № б/н;*

б) количество выпусков облигаций с ипотечным покрытием, для эмиссии которых создан ипотечный агент:

Общее количество выпусков облигаций с ипотечным покрытием, для эмиссии которых создан ипотечный агент:

в соответствии с п. 6.2 устава Общества, Эмитент создан для эмиссии не более 12 (двенадцати) выпусков облигаций с ипотечным покрытием.

В соответствии с п. 6.3 Устава, если иное не предусмотрено действующим законодательством Российской Федерации, решение о размещении третьего и последующих выпусков облигаций с ипотечным покрытием может быть принято только при условии получения согласия поручителя по размещенным (не погашенным) облигациям с ипотечным покрытием Общества, обязательства по которым исполняются преимущественно перед обязательствами по иным облигациям, обеспеченным тем же ипотечным покрытием.

Количество зарегистрированных ранее выпусков облигаций с ипотечным покрытием с указанием по каждому такому выпуску государственного регистрационного номера и даты государственной

регистрации:

В 2016 году были зарегистрированы 2 выпуска облигаций с ипотечным покрытием:

Облигации класса «А»:

Государственный регистрационный номер выпуска: 4-02-81563-Н

Дата государственной регистрации выпуска: 24 февраля 2016 года.

Облигации класса «Б»:

Государственный регистрационный номер выпуска: 4-01-81563-Н

Дата государственной регистрации выпуска: 12 января 2016 года.

в) **Общее развитие рынка ипотечного кредитования:**

Общие тенденции на рынке ипотечного кредитования и недвижимости, в том числе наиболее важные для эмитента. Прогноз в отношении будущего развития событий на рынке ипотечного кредитования:

В настоящее время в России созданы основные элементы нормативно-правовой базы рынка ипотечного кредитования. Ключевые правовые нормы содержатся в Гражданском кодексе РФ, Налоговом кодексе РФ, Федеральном законе №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», Федеральном законе №152-ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах», Федеральном законе №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», а также в Федеральном законе № 218-ФЗ «О кредитных историях», Градостроительном кодексе РФ №190-ФЗ и других законодательных и подзаконных актах.

По данным Банка России на 1 марта 2019 года уровень ставок по ипотеке составил 10,03%, что на 0,24 п.п. выше уровня 2 месяцев 2018 года. В результате повышения ставок объем выданных ипотечных кредитов за 2 месяца 2019 года вернулся на уровень прошлого года: выдано 181,6 тыс. кредитов на 393 млрд руб., что на 0,5% в количественном выражении и на 13% в денежном выше уровня 2 месяцев 2018 года (за 2 месяца 2018 года – 180,7 тыс. кредитов на 347,3 млрд руб.).

С 01.02.2019 г. Банк России прекратил публикацию данных о доле кредитов с просроченной задолженностью сроком свыше 90 дней – важнейшего показателя качества ипотечного портфеля. Анализ динамики изменения доли фактически просроченных платежей в общем объеме задолженности (на 01.03.2019 – 1,11%, что на 0,21 п.п. ниже уровня на 01.03.2018 г.), по оценке Эмитента, свидетельствует об отсутствии факторов, негативно влияющих на способность заемщиков выполнять свои обязательства по ипотечным кредитам. В целом, по данным Банка России, доля кредитов с платежами, просроченными на 90 и более дней, в совокупном портфеле кредитов населению на 01.03.2019 составила 5,2% (-0,1 п.п. к 01.02.2019).

Более подробно анализ развития рынка ипотечного жилищного кредитования представлен в п. 4.6 Отчета.

Прогноз в отношении будущего развития событий на рынке ипотечного кредитования.

Под действием ряда внешних неблагоприятных факторов произошел рост стоимости фондирования для банковской системы. Во второй половине 2018 года – январе 2019 года практически все крупные участники рынка вынуждено повысили ипотечные ставки до уровня 10,5-11%. По данным Банка России средние ставки по ипотеке за 2 месяца 2019 г. составили 10,03% (+0,24 п.п. к 2 месяцам 2018 года). Цикл повышения ставок закончен. По данным мониторинга ДОМ.РФ средние ставки предложения 15 крупнейших ипотечных кредиторов в марте 2019 г. составили на новостройки 10,54% (-0,01 п.п. к февралю 2019 г.), на вторичном – 10,66% (-0,00 п.п.). В статистике Банка России о выдачах ипотеки до конца первого полугодия 2019 г. возможно продолжение роста ставок до уровня примерно 10,5% - это результат оформления кредитов, одобренных в первом квартале. При отсутствии новых стрессов в экономике уже во втором полугодии 2019 года возможно снижение ставок до уровня 10% и ниже.

3.2.6.5. Эмитент не является специализированным обществом.

3.2.7. Дополнительные требования к эмитентам, основной деятельностью которых является добыча полезных ископаемых

Добыча полезных ископаемых, включая добычу драгоценных металлов и драгоценных камней, не является основной деятельностью Эмитента. У Эмитента отсутствует дочернее или зависимое общество (общества), которое ведет деятельность по добыче указанных полезных ископаемых.

3.2.8. Дополнительные требования к эмитентам, основной деятельностью которых является оказание услуг связи

Оказание услуг связи не является основной деятельностью Эмитента

3.3. Планы будущей деятельности эмитента

Эмитент создан для осуществления двух выпусков облигаций с ипотечным покрытием и подлежит ликвидации при условии полного исполнения Эмитентом или прекращения обязательств по всем выпущенным облигациям с ипотечным покрытием. У Эмитента отсутствуют планы какой-либо иной будущей деятельности.

3.4. Участие эмитента в банковских группах, банковских холдингах, холдингах и ассоциациях

Эмитент не участвует в банковских группах, банковских холдингах, холдингах и ассоциациях

3.5. Подконтрольные эмитенту организации, имеющие для него существенное значение

Эмитент не имеет подконтрольных организаций, имеющих для него существенное значение

3.6. Состав, структура и стоимость основных средств эмитента, информация о планах по приобретению, замене, выбытию основных средств, а также обо всех фактах обременения основных средств эмитента

Информация о первоначальной (восстановительной) стоимости основных средств и сумме начисленной амортизации:

- по состоянию на конец отчетного года основные средства у Эмитента отсутствуют;

- по состоянию на конец отчетного квартала основные средства у Эмитента отсутствуют.

Сведения о способах начисления амортизационных отчислений по группам объектов основных средств:

Эмитент не планирует приобретение объектов основных средств. Соответственно, амортизация начисляться не будет.

Результаты последней переоценки основных средств и долгосрочно арендуемых основных средств, осуществленной в течение последнего завершеного финансового года:

Переоценка основных средств не проводилась в связи с их отсутствием у Эмитента.

Сведения о планах по приобретению, замене, выбытию основных средств, стоимость которых составляет 10 и более процентов стоимости основных средств эмитента, и иных основных средств по усмотрению эмитента:

Приобретения, выбытия и замены основных средств, стоимостью 10 и более процентов общей стоимости основных средств не планируется.

Сведения обо всех фактах обременения основных средств эмитента (с указанием характера обременения, даты возникновения обременения, срока его действия и иных условий по усмотрению эмитента):

Основные средства у Эмитента отсутствуют.

IV. Сведения о финансово-хозяйственной деятельности эмитента

4.1. Результаты финансово-хозяйственной деятельности эмитента

Динамика показателей, характеризующих результаты финансово-хозяйственной деятельности эмитента, в том числе ее прибыльность и убыточность, за последний завершённый отчетный год и за отчетный период, состоящий из трех месяцев текущего года, а также за аналогичные периоды предшествующего года:

Стандарт (правила), в соответствии с которыми составлена бухгалтерская (финансовая) отчетность, на основании которой рассчитаны показатели: **РСБУ**

Единица измерения для суммы непокрытого убытка: **тыс. руб.**

Наименование показателя	2017	2018, 1 кв.	2018	2019, 1 кв.
Норма чистой прибыли, %	-	-	-	-
Коэффициент оборачиваемости активов, раз	-	-	-	-
Рентабельность активов, %	0,48	0,01	-0,20	-0,11

Рентабельность собственного капитала, %	36,84	0,46	-10,88	-5,81
Сумма непокрытого убытка на отчетную дату	-	-	-	-
Соотношение непокрытого убытка на отчетную дату и балансовой стоимости активов, %	-	-	-	-

По усмотрению эмитента дополнительно приводится динамика показателей, характеризующих результаты финансово-хозяйственной деятельности эмитента, в том числе ее прибыльность и убыточность, расчёт которых осуществляется на основании консолидированной финансовой отчетности эмитента, включаемой в состав ежеквартального отчета: **Нет**

Все показатели рассчитаны на основе рекомендуемых методик расчетов: **Да**

Экономический анализ прибыльности/убыточности эмитента, исходя из динамики приведенных показателей, а также причины, которые, по мнению органов управления, привели к убыткам/прибыли эмитента, отраженным в бухгалтерской (финансовой) отчетности:

В соответствии с п.3.1. Устава исключительным предметом деятельности Эмитента является приобретение требований по кредитам (займам), обеспеченным ипотекой и (или) залогом. Основной хозяйственной деятельностью Эмитента является финансовое посредничество, а также эмиссионная деятельность.

Эмитент не производил на рынке ипотечного кредитования какой-либо деятельности, помимо приобретения залогов и формирования на их основе ипотечного покрытия для обеспечения исполнения обязательств по размещенным облигациям.

Операции с залоговыми рассматриваются Эмитентом как операции с ценными бумагами, в связи с чем, процентные платежи по выкупленным ипотечным кредитам отражены в строке 2320 «Проценты к получению» Отчета о финансовых результатах.

Показатели «Норма чистой прибыли» и «Коэффициент оборачиваемости активов», в связи со спецификой деятельности Эмитента, являются неинформативными, т.к. отсутствует выручка от продаж.

Рентабельность активов:

За 1 квартал 2019 г показатель «Рентабельность активов» изменился на отрицательный и снизился по сравнению с таким же показателем за 1 квартал 2018 г в связи с полученным убытком.

За 2018 г показатель «Рентабельность активов» изменился на отрицательный и снизился по сравнению с таким же показателем за 2017 г, в связи с полученным убытком.

Рентабельность собственного капитала:

За 1 квартал 2019 г показатель «Рентабельность собственного капитала» изменился на отрицательный и снизился по сравнению с таким же показателем за 1 квартал 2018 г в связи с полученным убытком.

За 2018 г показатель «Рентабельность собственного капитала» изменился на отрицательный и снизился по сравнению с таким же показателем за 2017 г в связи с полученным убытком.

Дополнительные показатели, характеризующие результаты финансово-хозяйственной деятельности эмитента, в том числе ее прибыльность и убыточность: **Нет**

Мнения органов управления эмитента относительно причин или степени их влияния на результаты финансово-хозяйственной деятельности эмитента совпадают.

Член совета директоров (наблюдательного совета) эмитента или член коллегиального исполнительного органа эмитента имеет особое мнение относительно упомянутых причин и/или степени их влияния на результаты финансово-хозяйственной деятельности эмитента, отраженное в протоколе собрания (заседания) совета директоров (наблюдательного совета) эмитента или

коллегиального исполнительного органа, на котором рассматривались соответствующие вопросы, и настаивает на отражении такого мнения в ежеквартальном отчете: **Нет**

4.2. Ликвидность эмитента, достаточность капитала и оборотных средств

Динамика показателей, характеризующих ликвидность эмитента, за последний заверченный отчетный год и за отчетный период, состоящий из трех месяцев текущего года, а также за аналогичные периоды предшествующего года:

Стандарт (правила), в соответствии с которыми составлена бухгалтерская (финансовая) отчетность, на основании которой рассчитаны показатели: **РСБУ**

Единица измерения для показателя 'чистый оборотный капитал': **тыс. руб.**

Наименование показателя	2017	2018, 1 кв.	2018	2019, 1 кв
Чистый оборотный капитал	1 011 345	682 119	299 145	323 220
Коэффициент текущей ликвидности	1,82	1,52	1,25	1,37
Коэффициент быстрой ликвидности	1,82	1,52	1,25	1,37

Все показатели рассчитаны на основе рекомендуемых методик расчетов: **Да**

По усмотрению эмитента дополнительно приводится динамика показателей, характеризующих ликвидность эмитента, расчет которых осуществляется на основании консолидированной финансовой отчетности эмитента, включаемой в состав ежеквартального отчета:

В соответствии с п.3.1. Устава исключительным предметом деятельности Эмитента является приобретение требований по кредитам (займам), обеспеченным ипотекой и (или) зкладных. Основной хозяйственной деятельностью Эмитента является финансовое посредничество, а также эмиссионная деятельность.

Эмитент не производил на рынке ипотечного кредитования какой-либо деятельности, помимо приобретения зкладных и формирования на их основе ипотечного покрытия для обеспечения исполнения обязательств по размещенным облигациям.

За 2016 год, 2017,2018 год и 1 квартал 2019 года расчет обязательств рассчитан согласно новой методике с разбивкой основного долга по облигационному займу на долгосрочную и краткосрочную части.

Чистый оборотный капитал:

По итогам 1 квартала 2019 года значение показателя уменьшилось по сравнению с данным показателем за 1 квартал 2018 года. Снижение показателя обусловлено уменьшением и оборотных активов и краткосрочных обязательств.

По итогам 2018 года значение показателя уменьшилось по сравнению с данным показателем за 2017 год. Снижение показателя обусловлено уменьшением оборотных активов.

Коэффициент текущей ликвидности:

По итогам 1 квартала 2019 года значение показателя уменьшилось по сравнению с данным показателем за 1 квартал 2018 года. Снижение показателя обусловлено значительным уменьшением и оборотных активов и краткосрочных обязательств.

По итогам 2018 года значение показателя уменьшилось по сравнению с данным показателем за 2017 года. Снижение показателя обусловлено уменьшением оборотных активов.

Коэффициент быстрой ликвидности:

По итогам 1 квартала 2019 года значение показателя уменьшилось по сравнению с данным показателем за 1 квартал 2018 года. Снижение показателя обусловлено уменьшением и оборотных активов и краткосрочных обязательств.

По итогам 2018 года значение показателя уменьшилось по сравнению с данным показателем за 2017 года. Снижение показателя обусловлено уменьшением оборотных активов.

Дополнительные показатели, характеризующие ликвидность эмитента: **Нет**

Мнения органов управления эмитента относительно причин или степени их влияния на результаты

финансово-хозяйственной деятельности эмитента совпадают.

Член совета директоров (наблюдательного совета) эмитента или член коллегиального исполнительного органа эмитента имеет особое мнение относительно упомянутых причин и/или степени их влияния на результаты финансово-хозяйственной деятельности эмитента, отраженное в протоколе собрания (заседания) совета директоров (наблюдательного совета) эмитента или коллегиального исполнительного органа, на котором рассматривались соответствующие вопросы, и настаивает на отражении такого мнения в ежеквартальном отчете: *Нет*

4.3. Финансовые вложения эмитента

Перечень финансовых вложений эмитента, которые составляют пять и более процентов всех его финансовых вложений на дату окончания соответствующего отчетного периода:

Перечень финансовых вложений эмитента, которые составляют 10 и более процентов всех его финансовых вложений на конец последнего отчетного года до даты утверждения проспекта ценных бумаг (отдельно по эмиссионным ценным бумагам, неэмиссионным ценным бумагам и иным финансовым вложениям эмитента (вклады в уставные капиталы обществ с ограниченной ответственностью, выданные займы и кредиты и т.д.):

По состоянию на 31.12.2018:

- 1) Вложения в эмиссионные ценные бумаги: отсутствуют
- 2) Вложения в неэмиссионные ценные бумаги: 9 422 833 тыс. руб.

вид ценных бумаг: *закладные, в т.ч. права требований, не обеспеченные зкладными;*

полное и сокращенное фирменные наименования (для некоммерческой организации - наименование) лица, обязанного по неэмиссионным ценным бумагам, место нахождения, ИНН (если применимо), ОГРН (если применимо): *физические лица, являющиеся должниками по зкладным и соответствующим кредитным договорам;*

государственные регистрационные номера выпусков эмиссионных ценных бумаг и даты государственной регистрации, регистрирующие органы, осуществившие государственную регистрацию выпусков эмиссионных ценных бумаг (идентификационные номера выпусков эмиссионных ценных бумаг, которые в соответствии с Федеральным законом "О рынке ценных бумаг" не подлежат государственной регистрации, даты их присвоения, органы (организации), осуществившие их присвоение): *не применимо.*

количество ценных бумаг, находящихся в собственности эмитента по состоянию на 31.12.2018: *6 736 зкладных, в т.ч. прав требований, не обеспеченных зкладными;*

общая номинальная стоимость ценных бумаг, находящихся в собственности эмитента по состоянию на 31.12.2018: *не применимо;*

общая балансовая стоимость ценных бумаг, находящихся в собственности эмитента по состоянию на 31.12.2018: *9 422 833 004,35 руб.*

сумма основного долга по зкладным, в т.ч. правам требований, не обеспеченных зкладными по состоянию на 31.12.2018: *9 422 544 970,67 руб.*

сумма начисленных процентов по зкладным на 31.12.2018: *78 605,86 руб.*

сумма премий по зкладным, в т.ч. правам требований, не обеспеченных зкладными на 31.12.2018: *209 427,82 руб.*

Срок погашения: *определяется условиями каждой зкладной/соответствующим кредитным договором.*

общая балансовая стоимость дочерних обществ эмитента: *не применимо;*

общая балансовая стоимость зависимых обществ эмитента: *не применимо;*

Размер фиксированного процента или иного дохода по Закладным, срок выплаты: *определяется условиями каждой закладной/соответствующим кредитным договором.*

размер дивиденда по привилегированным акциям или порядок его определения в случае, когда он определен в уставе акционерного общества - эмитента, срок выплаты: *не применимо.*

размер объявленного дивиденда по обыкновенным акциям (при отсутствии данных о размере объявленного дивиденда по обыкновенным акциям в текущем году указывается размер дивиденда, объявленного в предшествующем году), срок выплаты: *не применимо.*

Общая сумма всех финансовых вложений Эмитента по состоянию на 31.12.2018 г.: **9 422 833 004,35 руб.**

Информация о созданных резервах под обесценение ценных бумаг. В случае создания резерва под обесценение ценных бумаг указывается величина резерва на начало и конец последнего завершеного финансового года до даты утверждения проспекта ценных бумаг:

такие резервы Эмитентом не создавались.

Информация о величине потенциальных убытков, связанных с банкротством организаций (предприятий), в которые были произведены инвестиции, по каждому виду указанных инвестиций:

потенциальные убытки, связанные с банкротством организаций (предприятий), в которые были произведены инвестиции отсутствуют.

Средства Эмитента на депозитных или иных счетах в банках и иных кредитных организациях, лицензии которых были приостановлены или отозваны, а также в банках и иных кредитных организациях, в отношении которых было принято решение о реорганизации, ликвидации таких кредитных организаций, о начале процедуры банкротства либо о признании таких организаций несостоятельными (банкротами), не размещались.

Информация об убытках по финансовым вложениям, отраженным в бухгалтерской (финансовой) отчетности эмитента за период с начала отчетного года до даты утверждения проспекта ценных бумаг: убытки по финансовым вложениям отсутствуют.

Стандарты (правила) бухгалтерской отчетности, в соответствии с которыми эмитент произвел расчеты, отраженные в настоящем пункте проспекта ценных бумаг:

В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет финансовых вложений» ПБУ 19/02, утвержденным Приказом Минфина России от 10.12.2002 г. № 126н.

На дату окончания отчетного квартала:

- 1) Вложения в эмиссионные ценные бумаги: отсутствуют
- 2) Вложения в неэмиссионные ценные бумаги: 8 557 719 тыс. руб.

вид ценных бумаг: *закладные, в т.ч. права требования, не обеспеченные зкладными;*

полное и сокращенное фирменные наименования (для некоммерческой организации - наименование) лица, обязанного по неэмиссионным ценным бумагам, место нахождения, ИНН (если применимо), ОГРН (если применимо): *физические лица, являющиеся должниками по зкладным и соответствующим кредитным договорам;*

государственные регистрационные номера выпусков эмиссионных ценных бумаг и даты государственной регистрации, регистрирующие органы, осуществившие государственную регистрацию выпусков эмиссионных ценных бумаг (идентификационные номера выпусков эмиссионных ценных бумаг, которые в соответствии с Федеральным законом "О рынке ценных бумаг" не подлежат государственной регистрации, даты их присвоения, органы (организации), осуществившие их присвоение): *не применимо.*

количество ценных бумаг, находящихся в собственности эмитента по состоянию на 31.03.2019: 6 282 *закладных, в т.ч. прав требований, не обеспеченных зкладными;*

общая номинальная стоимость ценных бумаг, находящихся в собственности эмитента по состоянию на 31.03.2019: *не применимо;*

общая балансовая стоимость ценных бумаг, находящихся в собственности эмитента по состоянию на 31.03.2019: 8 557 719 277,45 руб.

сумма основного долга по закладным, в т.ч. правам требований, не обеспеченных закладными по состоянию на 31.03.2019: 8 557 454 347,22 руб.

сумма начисленных процентов по закладным на 31.03.2019: 78 605,86 руб.

сумма премий по закладным, в т.ч. правам требований, не обеспеченных закладными на 31.03.2019: 186 324,37 руб.

Срок погашения: *определяется условиями каждой закладной/соответствующим кредитным договором.*

общая балансовая стоимость дочерних обществ эмитента: *не применимо*;

общая балансовая стоимость зависимых обществ эмитента: *не применимо*;

Размер фиксированного процента или иного дохода по Закладным, срок выплаты: *определяется условиями каждой закладной/соответствующим кредитным договором.*

размер дивиденда по привилегированным акциям или порядок его определения в случае, когда он определен в уставе акционерного общества - эмитента, срок выплаты: *не применимо.*

размер объявленного дивиденда по обыкновенным акциям (при отсутствии данных о размере объявленного дивиденда по обыкновенным акциям в текущем году указывается размер дивиденда, объявленного в предшествующем году), срок выплаты: *не применимо.*

Общая сумма всех финансовых вложений Эмитента по состоянию на 31.03.2019 г.: 8 557 719 277,45 руб.

Информация о созданных резервах под обесценение ценных бумаг. В случае создания резерва под обесценение ценных бумаг указывается величина резерва на начало и конец последнего завершленного финансового года до даты утверждения проспекта ценных бумаг:
такие резервы Эмитентом не создавались.

Информация о величине потенциальных убытков, связанных с банкротством организаций (предприятий), в которые были произведены инвестиции, по каждому виду указанных инвестиций:

потенциальные убытки, связанные с банкротством организаций (предприятий), в которые были произведены инвестиции отсутствуют.

Средства Эмитента на депозитных или иных счетах в банках и иных кредитных организациях, лицензии которых были приостановлены или отозваны, а также в банках и иных кредитных организациях, в отношении которых было принято решение о реорганизации, ликвидации таких кредитных организаций, о начале процедуры банкротства либо о признании таких организаций несостоятельными (банкротами), не размещались.

Информация об убытках по финансовым вложениям, отраженным в бухгалтерской (финансовой) отчетности эмитента за период с начала отчетного года до даты утверждения проспекта ценных бумаг: убытки по финансовым вложениям отсутствуют.

Стандарты (правила) бухгалтерской отчетности, в соответствии с которыми эмитент произвел расчеты, отраженные в настоящем пункте проспекта ценных бумаг:

В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет финансовых вложений» ПБУ 19/02, утвержденным Приказом Минфина России от 10.12.2002 г. № 126н.

4.4. Нематериальные активы эмитента

Информация о составе, о первоначальной (восстановительной) стоимости нематериальных активов и величине начисленной амортизации на дату окончания последнего завершённого отчетного года и на дату окончания отчетного периода:

На дату окончания отчетного года: *Нематериальные активы у эмитента отсутствуют*

На дату окончания отчетного квартала: *Нематериальные активы у эмитента отсутствуют*

4.5. Сведения о политике и расходах эмитента в области научно-технического развития, в отношении лицензий и патентов, новых разработок и исследований

Политика Эмитента в области научно-технического развития отсутствует.

Затраты на осуществление научно-технической деятельности за счет собственных средств эмитента за соответствующий отчетный период: затраты отсутствуют.

Сведения о создании и получении эмитентом правовой охраны основных объектов интеллектуальной собственности: Эмитент не создавал и не получал правовой охраны основных объектов интеллектуальной собственности.

Полученные патенты на промышленные образцы, полезные модели и изобретения: Эмитент не получал патентов на промышленные образцы, полезные модели и изобретения.

Основные направления и результаты использования основных средств объектов интеллектуальной собственности: отсутствуют.

Факторы риска, связанные с возможностью истечения сроков действия основных для эмитента патентов, лицензий на использование товарных знаков: отсутствуют.

4.6. Анализ тенденций развития в сфере основной деятельности эмитента

Основными факторами, по мнению Эмитента, оказывающими влияние на состояние отрасли экономики, в которой Эмитент осуществляет свою основную деятельность, являются: надежность ипотеки как средства обеспечения исполнения обязательств, надежность облигаций с ипотечным покрытием как инструмента инвестирования. Общая доля просроченной задолженности в суммарном объеме накопленной ипотечной задолженности составляет 1,3%, по рублевым кредитам – 0,9%, приблизившись, таким образом, к уровню почти двухлетней давности. Вместе с тем, доля просроченной задолженности по валютным кредитам практически не снизилась (12,6% в 2014 году против 12,7% в 2013 году), это объясняется тем, что подавляющая масса накопленной ипотечной задолженности по валютным кредитам представляет собой ссуды, выданные до кризиса, часть из которых в настоящий момент гасится, а часть проблемных ссуд остается на балансах банков, причем происходит это в условиях, когда выдача новых валютных кредитов в 2014 году сократилась на 28,7%.

В 2015 году по мере исчерпания эффекта ажиотажного потребительского спроса, наблюдавшегося в конце 2014 года, спрос на ипотечные кредиты стал сокращаться. Всего за год было выдано 692 тыс. ипотечных кредитов на 1,15 трлн. рублей, что соответствует уровню 2012 года. Падение объемов выдачи (-35% к 2014 г.) было в два раза меньше, чем в 2009 г. (-77%).

Поддержку рынку ипотечного кредитования оказала государственная программа субсидирования процентных ставок по ипотечным кредитам на покупку жилья в новостройках, которая была принята в начале 2015 года. Основные цели программы состояли в поддержке строительного сектора и предотвращения резкого роста ставок по ипотечным кредитам. В рамках программы в 2015 году было выдано более 30% всего объема ипотечных кредитов. С марта по декабрь 2015 года программа обеспечила 40% спроса на ипотеку и профинансировала 10,6 млн кв. метров жилья (21% от общей площади построенных квартир в многоквартирных домах). Объем привлеченных средств в строительство жилья составил 592 млрд рублей, из которых 37% - собственные средства заемщиков.

Вслед за снижением ключевой ставки практически все рыночные участники снижали и ставки по ипотеке. Всего с начала 2015 года, по данным Аналитического центра АО «АИЖК», ставки по ипотечным программам пяти наиболее активных участников рынка снизились в сегменте новостроек на 5-5,5 п.п., а в сегменте вторичного жилья - на 2,5-3 п.п.

В сочетании с реализацией программы субсидирования, которая ограничивала максимальную ставку по кредитам для заемщиков на уровне 12%, средневзвешенные ставки по рублевым ипотечным кредитам снизились с 14,7% в первом квартале до 12,3-12,7% в конце 2015 года.

Рынок жилья, так же, как и рынок ипотеки, испытал сокращение спроса в 2015 году, вызванное необходимостью адаптации к новым макроэкономическим условиям и последствиям ажиотажного спроса конца 2014 года. По данным Росреестра, в 2015 году общее количество зарегистрированных прав собственности на основании договоров купли-продажи и договоров долевого участия снизилось на 14,3% (по сравнению с 2014 годом). Основной причиной сокращения количества сделок с жильем стало снижение спроса, в том числе на ипотечные кредиты: количество сделок с ипотекой сократилось на 23%, а без ипотеки – на 10,2%. Как следствие, снизилась и доля сделок с ипотекой - до уровня в 22,9%.

Вместе с тем, программа субсидирования ставок по ипотечным кредитам поддержала спрос на новостройки с ипотекой: количество зарегистрированных ДДУ с ипотекой после падения на 36% в I квартале 2015 г. (по сравнению с I кварталом 2014 г.) вернулось на уровень прошлого года (2014 года)

Данные Банка России свидетельствуют о переходе рынка ипотеки от восстановления к росту в 2017 году. По итогам года выдано 1,1 млн ипотечных кредитов на 2,02 трлн рублей, что выше уровня 2016 года на 27% в количественном и на 37% в стоимостном выражении. Общий объем выдачи ипотеки в 2017 г. превысил прежний рекорд 2014 г. на 15%.

С мая 2017 года месячные темпы роста (по отношению к аналогичному периоду прошлого года) выданных кредитов составляют около 40% и более. Такие темпы роста объемов выдачи являются результатом продолжающегося активного снижения ставок, которые сравнялись на первичном и вторичном рынке к концу 2017 года. Средневзвешенная ставка по ипотеке за 2017 год упала с 12,48% до 10,64%, а в последние месяцы года она опустилась до уровня 10% и ниже. По кредитам на новостройки ставка выдачи в декабре составила 9,77% (-1 п.п. к декабрю 2016 г.), а на приобретение готового жилья на вторичном рынке – 9,8% (-2,26 п.п.).

Основной фактор таких высоких темпов роста выдачи – рекордно низкие ставки по ипотеке.

По оценкам Эмитента, населением с ипотекой в 2017 году заключено 50% сделок с новостройками (через договора долевого участия в строительстве) и 31% сделок с жильем на вторичном рынке

Рост доступности ипотеки в сочетании с потребностью населения в современном и комфортном жилье формирует платежеспособный спрос на новое жилье. Всего, по оперативным данным Росстата, за 9 месяцев 2018 года построено 613,6 тыс. новых квартир общей площадью 45,5 млн кв. метров жилья (+1,9% к площади построенного жилья за 9 месяцев 2017 года).

Дополнительно, росту спроса населения на новостройки будет способствовать деятельность созданного в 2017 году Фонда защиты прав граждан – участников долевого строительства, который обеспечит механизм государственной гарантии того, что объект будет достроен, либо возврата средств, вложенных в новое жилье в рамках № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». Планируемый переход застройщиков в середине следующего года на осуществление строительства и продаж жилья с использованием эскроу-счетов также обеспечит дополнительную защиту прав граждан – участников долевого строительства

Данные Банка России свидетельствуют об активном росте рынка ипотеки в 2018 году. По итогам года выдано 1,47 млн ипотечных кредитов на 3 трлн рублей, что выше уровня 2017 года на 35% в количественном и на 49% в стоимостном выражении.

Такие темпы роста объемов выдачи являются результатом снижения ставок до исторических минимумов; средневзвешенная ставка по ипотеке за 2018 год упала с 11,9% до 9,56%.

Рост доступности ипотеки в сочетании с потребностью населения в современном и комфортном жилье формирует платежеспособный спрос на новое жилье. Всего, по данным Росстата, в 2018 году было построено 75,7 млн кв. метров жилья (-4,5% к площади построенного жилья в 2017 году). Всего, по оперативным данным Росстата, за 3 месяца 2019 года построено 197,3 тыс. новых квартир общей площадью 14,8 млн кв. метров жилья (-5,6% к площади построенного жилья за 3 месяца 2018 года).

Дополнительно, росту спроса населения на новостройки будет способствовать деятельность созданного в 2017 году Фонда защиты прав граждан – участников долевого строительства, который обеспечит механизм государственной гарантии того, что объект будет достроен, либо возврата средств, вложенных в новое жилье в рамках № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». Планируемый переход застройщиков с 1 июля в 2019 года на осуществление строительства и продаж жилья с использованием эскроу-счетов также обеспечит дополнительную защиту прав граждан – участников долевого строительства

По данным Банка России на 1 марта 2019 года уровень ставок по ипотеке составил 10,03%, что на 0,24 п.п. выше уровня 2 месяцев 2018 года. В результате повышения ставок объем выданных ипотечных кредитов за 2 месяца 2019 года вернулся на уровень прошлого года: выдано 181,6 тыс. кредитов на 393 млрд руб., что на 0,5% в количественном выражении и на 13% в денежном выше уровня 2 месяцев 2018 года (за 2 месяца 2018 года – 180,7 тыс. кредитов на 347,3 млрд руб.)

Под действием ряда внешних неблагоприятных факторов произошел рост стоимости фондирования для банковской системы. Во второй половине 2018 года – январе 2019 года практически все крупные участники рынка вынуждено повысили ипотечные ставки до уровня 10,5-11%. По данным Банка России средние ставки по ипотеке за 2 месяца 2019 г. составили 10,03% (+0,24 п.п. к 2 месяцам 2018 года). Цикл повышения ставок закончен. По данным мониторинга ДОМ.РФ средние ставки предложения 15 крупнейших ипотечных кредиторов в марте 2019 г. составили на новостройки 10,54% (-0,01 п.п. к февралю 2019 г.), на вторичном – 10,66% (-0,00 п.п.). В статистике Банка России о выдачах ипотеки до конца первого полугодия 2019 г. возможно продолжение роста ставок до уровня примерно 10,5% - это результат оформления кредитов, одобренных в первом квартале. При отсутствии новых стрессов в экономике уже во втором полугодии 2019 года возможно снижение ставок до уровня 10% и ниже. Длительное сохранение ставок на высоком уровне может привести к снижению спроса населения на ипотечные кредиты. Вместе с тем, мероприятия по переводу

финансирования строительства с использованием счетов эскроу будут способствовать снижению рисков всех участников рынка, и должны в перспективе реализации национального проекта «Жилье и городская среда» оказать влияние на стабилизацию и снижение уровня ставок по ипотеке.

С 01.02.2019 г. Банк России прекратил публикацию данных о доле кредитов с просроченной задолженностью сроком свыше 90 дней – важнейшего показателя качества ипотечного портфеля. Анализ динамики изменения доли фактически просроченных платежей в общем объеме задолженности (на 01.03.2019 – 1,11%, что на 0,21 п.п. ниже уровня на 01.03.2018 г.), по оценке Эмитента, свидетельствует об отсутствии факторов, негативно влияющих на способность заемщиков выполнять свои обязательства по ипотечным кредитам. В целом, по данным Банка России, доля кредитов с платежами, просроченными на 90 и более дней, в совокупном портфеле кредитов населению на 01.03.2019 составила 5,2% (-0,1 п.п. к 01.02.2019).

По данным Банка России и оценкам АО «ДОМ.РФ» в 2018 году было осуществлено 7 выпусков жилищных ИЦБ на сумму в 146,3 млрд рублей, что на 17% выше объемов выпуска ИЦБ в 2017 году. 93% всех выпусков жилищных ИЦБ в 2018 году были размещены в рамках программы по выпуску ИЦБ АО «ДОМ.РФ». Сделки с ВТБ и Сбербанком на общую сумму более 120 млрд руб. стали крупнейшими за всю историю российского рынка ИЦБ. Всего за два года доля ИЦБ ДОМ.РФ в общем объеме ИЦБ в обращении превысила 50%, а с крупнейшими ипотечными кредиторами заключены соглашения о секьюритизации ипотечных портфелей на 800 млрд руб.

4.7. Анализ факторов и условий, влияющих на деятельность эмитента

Указываются факторы и условия (влияние инфляции, изменение курсов иностранных валют, решения государственных органов, иные экономические, финансовые, политические и другие факторы), влияющие на деятельность эмитента и оказавшие влияние на изменение размера выручки от продажи эмитентом товаров, продукции, работ, услуг и прибыли (убытков) эмитента от основной деятельности. Дается прогноз в отношении продолжительности действия указанных факторов и условий. Описываются действия, предпринимаемые эмитентом, и действия, которые эмитент планирует предпринять в будущем для эффективного использования данных факторов и условий. Указываются способы, применяемые эмитентом, и способы, которые эмитент планирует использовать в будущем для снижения негативного эффекта факторов и условий, влияющих на деятельность эмитента. Описываются существенные события/факторы, которые могут в наибольшей степени негативно повлиять на возможность получения эмитентом в будущем таких же или более высоких результатов, по сравнению с результатами, полученными за последний отчетный период, а также вероятность наступления таких событий (возникновения факторов). Описываются существенные события/факторы, которые могут улучшить результаты деятельности эмитента, и вероятность их наступления, а также продолжительность их действия.

Анализ факторов и условий, влияющих на деятельность эмитента, приводится по состоянию на момент окончания отчетного квартала.

К основным факторам, влияющим на деятельность Эмитента, относятся рыночные и нерыночные факторы. Под рыночными факторами понимаются объективные условия, складывающиеся на финансовом рынке, в строительном секторе и в секторе потребления:

- **устойчивость и ликвидность банковского сектора;**
- **условия предоставления ипотечных кредитов (в т.ч. уровень процентных ставок);**
- **уровень и динамика доходов населения;**
- **цены на жилье и их динамика.**

К нерыночным факторам относятся фискальная и монетарная политики государства, направленные на регулирование финансового рынка, банковского сектора, а также рынка ипотеки и жилищного строительства.

Устойчивость и ликвидность банковского сектора

В I квартале 2019 году рост цен ускорился: инфляция составила 5,2% к I кварталу 2018 г. (2,2% в I квартале 2018 г. к I кварталу 2017 г.), что выше целевого ориентира в 4%. Основные причины - ухудшения внешних условий, роста курсовой волатильности и повышения НДС с 18% до 20% с 01.01.2019 г. Банк России ожидает пика инфляции в 5,5% в марте-апреле 2019 г. с возвратом к целевому уровню в 4% уже во II половине 2019 г. Этому способствует нормализация ситуации на финансовых рынках и сохранение благоприятных цен на нефть (средние цены на нефть сорта Brent за 3 месяца 2019 года – 63,8 долларов США за баррель, в 2018 году – 71,7 долларов США за баррель).

По данным Росстата, в 2019 году российская экономика продолжила рост, начатый в 2017 году (в 2018 году валовый внутренний продукт вырос на 2,3%, а инвестиции в основной капитал на 4,3% к 2017 году. По итогам 3 месяцев 2018 года индекс промышленного производства вырос на 2,1% по сравнению с 3 месяцами 2018 годом, грузооборот на 2,1%, продукция сельского хозяйства на 1,1%).

Рост реальных зарплат поддерживает текущий спрос - оборот розничной торговли стабильно растет с марта 2017 года, в т.ч. за 2 месяца 2019 года на 1,8% к 2 месяцам 2018 года. При этом, переход ставок по кредитам населению к росту в конце 2018 г. в сочетании со снижением индекса потребительской уверенности Росстата до уровня II половины 2014 г. формирует условия для снижения потребительского спроса в I половине 2019 года.

Условия предоставления ипотечных кредитов

Данные Банка России по состоянию на 01.03.2019 года свидетельствуют о том, что уровень ставок по рублевым ипотечным кредитам, выданным в течение февраля, составил 10,15%, что на 0,4 процентных пункта выше уровня февраля 2018 года.

Изменения в монетарной политике привели к росту ставок во второй половине 2018 года – январе 2019 года практически у всех крупных участников рынка до уровня 10,5-11%.

Цикл повышения ставок закончен. По данным мониторинга ДОМ.РФ средние ставки предложения 15 крупнейших ипотечных кредиторов в марте 2019 г. составили на новостройки 10,54%

(-0,01 п.п. к февралю 2019 г.), на вторичном – 10,66% (-0,00 п.п.). В статистике Банка России о выдачах ипотеки до конца первого полугодия 2019 г. возможно продолжение роста ставок до уровня примерно 10,5% - это результат оформления кредитов, одобренных в первом квартале. При отсутствии новых стрессов в экономике уже во втором полугодии 2019 года возможно снижение ставок до уровня 10% и ниже.

Уровень и динамика доходов населения

По данным Росстата, в марте 2018 года уровень безработицы сохранился на уровне менее 5% (4,7%, что на 0,3 п.п. ниже марта 2018 года). Текущая ситуация не оказывает влияния на способность заемщиков обслуживать свои обязательства, риски роста безработицы оцениваются Эмитентом в настоящее время как низкие.

Реальная среднемесячная начисленная заработная плата растет более 2 лет,

но в 2019 году рост замедлился: по данным Росстата за 3 месяца 2019 года она выросла на 0,4% по сравнению с 3 месяцами 2018 года из-за временного ускорения инфляции (+5,1% по сравнению с целевым уровнем Банка России в 4%). Риски перехода реальных доходов, выросших по итогам 2018 года на 0,3% к 2017 году, к снижению сохраняются на высоком уровне (по предварительным оценкам Росстата, за 3 месяца 2019 года они снизились на 2,3% по сравнению с 3 месяцами 2018 года).

С 01.02.2019 г. Банк России прекратил публикацию данных о доле кредитов с просроченной задолженностью сроком свыше 90 дней – важнейшего показателя качества ипотечного портфеля. Анализ динамики изменения доли фактически просроченных платежей в общем объеме задолженности (на 01.03.2019 – 1,11%, что на 0,21 п.п. ниже уровня на 01.03.2018 г.), по оценке Эмитента, свидетельствует об отсутствии факторов, негативно влияющих на способность заемщиков выполнять свои обязательства по ипотечным кредитам. В целом, по данным Банка России, доля кредитов с платежами, просроченными на 90 и более дней, в совокупном портфеле кредитов населению на 01.03.2019 составила 5,2% (-0,1 п.п. к 01.02.2019).

Цены на жилье и их динамика

Цены на первичном рынке жилья растут с начала 2017 года, на вторичном с IV квартала 2017 года: по итогам IV квартала 2018 года по данным Росстата номинальная стоимость жилья увеличилась на 6,26% на первичном рынке, а на вторичном рынке – на 4,09% к концу IV квартала 2017 г. Реальные цены (за вычетом инфляции) с конца 2012 года снизились на 21,8% на первичном рынке и на 30,6% на вторичном рынке.

Ключевой тенденцией является формирование спроса населения на жилье, построенное в комфортной и качественной городской среде. Жилье, отвечающее новым потребностям будет востребовано, цены на жилье в таких проектах растут по мере роста строительной готовности объекта.

Рост доступности ипотеки в сочетании с потребностью населения в современном и комфортном

жилье формирует платежеспособный спрос на новое жилье и создает основу для будущего роста объемов строительства. Дополнительно, росту спроса населения на новостройки будет способствовать деятельность созданного в 2017 г. Компенсационного фонда защиты прав граждан-участников долевого строительства, который обеспечит механизм государственной гарантии того, что объект будет достроен, либо возврата средств, вложенных в новое жилье в рамках 214-ФЗ. Планируемый переход застройщиков в середине 2019 года на осуществление строительства и продаже жилья с использованием эскроу-счетов так же обеспечит дополнительную защиту прав граждан-участников долевого строительства. .

Прогноз в отношении продолжительности действия указанных факторов и условий:

Эмитент считает, что указанные в настоящем разделе и в п. 2.4 настоящего Ежеквартального отчета факторы и условия будут действовать до момента полного погашения Облигаций.

Действия, предпринимаемые эмитентом, и действия, которые эмитент планирует предпринять в будущем для эффективного использования данных факторов и условий:

В целях обеспечения эффективного обслуживания ипотечного покрытия для целей выпуска облигаций с ипотечным покрытием в интересах их владельцев Эмитентом привлечены специализированные организации, обладающие высокой профессиональной репутацией, которые оказывают ему услуги на основании заключенных долгосрочных договоров.

Способы, применяемые эмитентом, и способы, которые эмитент планирует использовать в будущем для снижения негативного эффекта факторов и условий, влияющих на деятельность эмитента:

Риски (негативный эффект факторов и условий деятельности), связанные с указанной деятельностью, и мероприятия, предпринимаемые Эмитентом, и действия, которые Эмитент планирует предпринять в будущем для эффективного использования данных факторов и условий, описаны в п. 2.5 настоящего Ежеквартального отчета.

Существенные события/факторы, которые могут в наибольшей степени негативно повлиять на возможность получения Эмитентом в будущем таких же или более высоких результатов, по сравнению с результатами, полученными за последний заверченный отчетный период, а также вероятность наступления таких событий (возникновения факторов):

Одним из ключевых факторов, влияющих на российский рынок ипотечного кредитования и, следовательно, на деятельность Эмитента, является изменение ставки рефинансирования ЦБ РФ (с 13.09.2013 г. - ключевой ставки ЦБ РФ). За период с 01.06.2010 г. по 27.02.2011 г. ставка рефинансирования ЦБ РФ составляла рекордно низкие для России 7,75%. С 28.02.2011 г. ставка рефинансирования ЦБ РФ была повышена до 8%, с 03.05.2011 г. - до 8,25%, а с 26.12.2011 г. - понижена до 8%. Начиная с 14.09.2012 г. ставка рефинансирования ЦБ РФ оставалась неизменной на уровне 8,25%. При этом изначально размер ключевой ставки ЦБ РФ был установлен 13.09.2013 г. на уровне 5,5%, после чего неоднократно повышался, достигнув своего максимального значения в декабре 2014 г. - 17%. Данные решения были приняты в связи с сохранением высоких инфляционных ожиданий и с учетом происходящей девальвации рубля на фоне снижения мировых цен на нефть, а также при наличии определенных рисков для устойчивости экономического роста, обусловленных как внешними, так и внутренними факторами. Однако уже начиная с января 2015 г., ЦБ РФ начал постепенное снижение ключевой ставки ЦБ РФ, которая до недавнего времени находилась на уровне 11%. Совет директоров Банка России 10 июня 2016 года принял решение снизить ключевую ставку до 10,50% годовых, а затем до 10% годовых, 27.03.2017 - до 9,75%, 02.05.2017 - до 9,25%, 19.06.2017 - до 9%, 18.09.2017 - до 8,50%, с 30.10.2017 - до 8,25%, с 18.12.2017 - до 7,75%, с 12.02.2018 - до 7,5%, с 23.03.2018 - до 14.09.2018 ставка сохранялась на уровне 7,25%. 14.09.2018 Банк России принял решение о повышении ставки до 7,50%, с 14.09.2018 - до 17.12.2018 ставка сохранялась на уровне 7,50%, с 17.12.2018 Банк России принял решение о повышении ставки до 7,75 % (сохранена по наст. время). Вероятность наступления данного фактора Эмитент оценивает как умеренную.

Существенные события/факторы, которые могут улучшить результаты деятельности Эмитента, и вероятность их наступления, а также продолжительность их действия:

Характер деятельности Эмитента не позволяет указать на существенные события/факторы, которые могут улучшить результаты деятельности Эмитента, и вероятность их наступления, а также продолжительность их действия.

Эмитент не имеет совета директоров (наблюдательного совета) или коллегиального исполнительного органа, а также не вправе иметь штат сотрудников. Мнения независимой организации, которой переданы функции единоличного исполнительного органа Эмитента и независимой организации, которой переданы функции по ведению бухгалтерского и налогового учета Эмитента, независимого специализированного депозитария относительно представленной в настоящем разделе информации совпадают.

4.8. Конкуренты эмитента

Эмитент является специализированной организацией, созданной в соответствии с Законом об ипотечных ценных бумагах для выпуска и выполнения обязательств по облигациям с ипотечным покрытием.

Существование и функционирование иных компаний, обладающих статусом ипотечного агента, лишь косвенно может повлиять на положение Эмитента путем предложения на рынке ценных бумаг, имеющих статус облигаций с ипотечным покрытием. Последствия увеличения количества эмитентов таких облигаций расцениваются Эмитентом как позитивные. Увеличение числа выпусков будет способствовать дальнейшему развитию соответствующего сегмента фондового рынка.

Перечень факторов конкурентоспособности эмитента с описанием степени их влияния на конкурентоспособность производимой продукции (работ, услуг):

Эмитент не производит никаких видов продукции, не осуществляет каких-либо работ и не оказывает какие-либо услуги.

V. Подробные сведения о лицах, входящих в состав органов управления эмитента, органов эмитента по контролю за его финансово-хозяйственной деятельностью, и краткие сведения о сотрудниках (работниках) эмитента

5.1. Сведения о структуре и компетенции органов управления эмитента

Структура органов управления Эмитента в соответствии с уставом Эмитента:

- общее собрание акционеров Общества;
- управляющая организация (единоличный исполнительный орган).

В соответствии с п. 7.3. Устава в Эмитенте не создается совет директоров. Функции совета директоров Эмитента осуществляет общее собрание акционеров Общества. Коллегиальный исполнительный орган (правление, дирекция) также не предусмотрен Уставом Эмитента.

В соответствии с п. 8.1 Устава Эмитента к компетенции общего собрания акционеров относятся следующие вопросы:

- утверждение и изменение Устава Общества;
- принятие решения о ликвидации Общества, о назначении ликвидационной комиссии (ликвидатора) и утверждение промежуточного и окончательного ликвидационных балансов;
- определение количества, номинальной стоимости, категории (типа) объявленных акций и прав, предоставляемых этими акциями;
- определение приоритетных направлений деятельности Общества, принципов образования и использования его имущества;
- образование других органов Общества и досрочное прекращение их полномочий;
- увеличение уставного капитала Общества путем увеличения номинальной стоимости акций или путем размещения дополнительных акций;
- уменьшение уставного капитала Общества путем уменьшения номинальной стоимости акций, путем приобретения Обществом части акций в целях сокращения их общего количества, а также путем погашения приобретенных или выкупленных Обществом акций;
- принятие решения о заключении договора с Управляющей организацией и досрочное прекращение ее полномочий;
- избрание ревизора Общества и досрочное прекращение его полномочий;

- утверждение аудитора Общества и досрочное прекращение его полномочий;
- выплата (объявление) дивидендов по результатам первого квартала, полугодия и девяти месяцев финансового года;
- утверждение годовых отчетов, годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности, в том числе отчетов о прибылях и убытках Общества, а также распределение прибыли и убытков Общества по результатам финансового года;
- определение порядка ведения общего собрания акционеров Общества;
- дробление и консолидация акций Общества;
- утверждение внутренних документов, регулирующих деятельность органов Общества, за исключением документов, предусмотренных подпунктом 9.5.9. Устава;
- решение иных вопросов, предусмотренных законодательством Российской Федерации и Уставом.

В соответствии с п. 8.5 Устава Эмитента в связи с отсутствием в Эмитенте совета директоров общее собрание акционеров также:

- принимает решение о размещении Обществом облигаций с ипотечным покрытием и
- принимает решение об утверждении решения (решений) о выпуске Обществом облигаций с ипотечным покрытием;
- определяет цену (денежную оценку) имущества, цену размещения и выкупа эмиссионных ценных бумаг в случаях, предусмотренных Законом об акционерных обществах;
- принимает решение об использовании резервного фонда и иных фондов Общества;
- принимает решение о заключении договора об оказании услуг по ведению бухгалтерского и налогового учета Общества со специализированной бухгалтерской организацией и досрочном прекращении ее полномочий;
- принимает решение о заключении договора со специализированным депозитарием ипотечного покрытия и досрочном прекращении его полномочий;
- после размещения Обществом облигаций с ипотечным покрытием - принятие решений об одобрении сделок по предоставлению и получению Обществом займов и кредитов (за исключением выпуска и размещения облигаций с ипотечным покрытием)
- утверждает регистратора Общества и условия договора с ним, а также расторгает договор с ним;
- утверждает внутренние документы Общества, не предусмотренные подпунктом 8.1.15 Устава
- принимает решения по иным вопросам, отнесенным Законом об акционерных обществах к компетенции совета директоров.

В соответствии с п. 8.5 Устава Эмитента вопросы, отнесенные к компетенции общего собрания акционеров, не могут быть переданы на решение Управляющей организации.

Полномочия единоличного исполнительного органа Эмитента в соответствии с п. 7.1 Устава и Законом об ИЦБ осуществляет Управляющая организация.

В соответствии с п. 9.5 Устава Эмитента Управляющая организация:

- без доверенности действует от имени Общества, в том числе представляет его интересы в Российской Федерации и за ее пределами;
- совершает сделки от имени Общества в пределах, установленных законодательством Российской Федерации, включая Закон об ИЦБ, и Уставом, при этом сделки, совершенные Управляющей организацией от имени Общества с соблюдением требований, установленных

Уставом и законодательством Российской Федерации, создают, изменяют и прекращают гражданские права и обязанности для Общества;

- имеет право подписывать финансовые документы;
- выдает доверенности от имени Общества;
- обеспечивает ведение реестра акционеров Общества, а также подписывает договор с регистратором Общества;
- организует выполнение решений общего собрания акционеров Общества;
- на основании и в соответствии с решением о выпуске облигаций с ипотечным покрытием принимает решение о дате начала размещения облигаций с ипотечным покрытием, о размере процента (купона) по облигациям с ипотечным покрытием, утверждает отчет/уведомление об итогах выпуска облигаций с ипотечным покрытием, а также совершает иные действия, связанные с выпуском облигаций с ипотечным покрытием в рамках своих полномочий;
- открывает и закрывает счета Общества в банках, специализированных реестрах, депозитариях и иных организациях; и
- обеспечивает раскрытие информации об Обществе в соответствии с законодательством РФ и решениями о выпуске облигаций с ипотечным покрытием;
- определяет представителя владельцев облигаций в соответствии с законодательством РФ;
- выполняет иные функции, необходимые для достижения целей деятельности Общества и обеспечения его нормальной работы, в соответствии с договором, заключенным между Обществом и Управляющей организацией, Уставом и законодательством Российской Федерации.

Управляющая организация принимает решения по вопросам, отнесенным к ее компетенции, в интересах Общества и по собственному усмотрению с учетом законодательства Российской Федерации, включая Закон об ИЦБ.

Управляющая организация не вправе вести бухгалтерский учет Общества.

Сведения о наличии кодекса корпоративного управления эмитента либо иного аналогичного документа: кодекс корпоративного управления или иной аналогичный документ Эмитентом не принят.

Сведения о наличии внутренних документов эмитента, регулирующих деятельность органов управления Эмитента: внутренние документы Эмитента, регулирующие деятельность его органов управления, отсутствуют.

Адрес страницы в сети Интернет, на которой в свободном доступе размещен полный текст действующей редакции устава эмитента и внутренних документов, регулирующих деятельность органов эмитента:

<http://www.e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=33984>; <http://vtb-bm-2.ru/>

Сведения о внесенных за последний отчетный период изменениях в устав Эмитента: *в отчетном квартале изменения в устав Эмитента не вносились.*

Сведения о внесении за последний отчетный период изменений во внутренние документы, регулирующие деятельность органов управления Эмитента: *сведения не приводятся, поскольку за последний отчетный период изменения во внутренние документы, регулирующие деятельность органов управления Эмитента не вносились.*

5.2. Информация о лицах, входящих в состав органов управления эмитента

Состав совета директоров (наблюдательного совета) эмитента

Согласно уставу Эмитента в Обществе не создается совет директоров. Функции совета директоров Общества осуществляет общее собрание акционеров Общества.

Коллегиальный исполнительный орган эмитента (правление, дирекция): *не предусмотрен уставом*

Эмитента.

Единоличный исполнительный орган эмитента:

Полномочия единоличного исполнительного органа эмитента переданы управляющей организации

Сведения об управляющей организации, которой переданы полномочия единоличного исполнительного органа эмитента

Полное фирменное наименование: **Общество с ограниченной ответственностью "Тревич - Управление"**

Сокращенное фирменное наименование: **ООО "Тревич - Управление"**

Основание передачи полномочий: **Договор о передаче полномочий единоличного исполнительного органа № б/н от 29.10.2014 года.**

Место нахождения: **Российская Федерация, 119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2А**

ИНН: **7704874061**

ОГРН: **5147746079388**

Телефон: **+7 (499) 286 20 31**

Факс: **+7 (499) 286 20 36**

Адрес электронной почты: **kiseleva@trewetch-group.ru**

Сведения о лицензии на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами

Указанная лицензия отсутствует

Состав совета директоров управляющей организации

Совет директоров не предусмотрен Уставом

Единоличный исполнительный орган управляющей организации (Директор)

ФИО: **Лесная Луиза Владимировна**

Год рождения: **1973**

Образование: **высшее**

Все должности, занимаемые данным лицом в эмитенте и других организациях за последние 5 лет и в настоящее время в хронологическом порядке, в том числе по совместительству

Период		Наименование организации	Должность
с	по		
01.10.2010	01.10.2012	Башкирское открытое акционерное общество «Башкирэнерго»	Директор по связям с общественностью
01.10.2012	29.12.2012	Общество с ограниченной ответственностью «Башкирская генерирующая компания»	Директор по связям с общественностью
11.03.2013	27.04.2015	Общество с ограниченной ответственностью «СИГМА.инновации»	Исполнительный директор
26.04.2013	28.12.2017	Общество с ограниченной ответственностью «Сэндибокс»	Член совета директоров
29.04.2013	28.04.2016	Общество с ограниченной ответственностью «Метпрофсервис»	Член совета директоров
29.04.2013	28.04.2016	Общество с ограниченной ответственностью «Техносплав»	Член совета директоров
30.04.2013	28.04.2017	Общество с ограниченной ответственностью «Смарт-СиВиДи»	Член совета директоров
30.04.2013	28.04.2017	Общество с ограниченной ответственностью «БиоСтарт»	Член совета директоров
04.10.2013	16.11.2017	Общество с ограниченной ответственностью «Научно-производственное объединение «Завод композиционных строительных материалов»	Член совета директоров
30.04.2014	08.05.2015	Общество с ограниченной ответственностью «СИГМА.инновации»	Член совета директоров

30.04.2014	31.10.2017	Общество с ограниченной ответственностью «СИГМА.Новосибирск»	Член совета директоров
30.04.2014	29.11.2017	Общество с ограниченной ответственностью «СИГМА.Томск»	Член совета директоров
30.04.2014	30.11.2017	Общество с ограниченной ответственностью «НАНОКЕРАМИКС»	Член совета директоров
07.05.2014	30.04.2016	Общество с ограниченной ответственностью «Палс Кристалс»	Член совета директоров
18.07.2014	12.04.2017	Общество с ограниченной ответственностью «СИГМА.Новосибирск»	Генеральный директор
22.07.2014	17.11.2017	Общество с ограниченной ответственностью «Наномодифицированные металлы и сплавы»	Член совета директоров
02.03.2015	22.01.2018	Общество с ограниченной ответственностью «Солартек»	Член совета директоров
30.04.2015	09.12.2015	Общество с ограниченной ответственностью «Центр наномодифицированных материалов»	Член совета директоров
30.04.2015	28.04.2017	Общество с ограниченной ответственностью «Радиационно-химические технологии»	Член совета директоров
24.12.2015	16.11.2017	Общество с ограниченной ответственностью «ЭН.РУ»	Член совета директоров
11.10.2016	03.11.2017	Общество с ограниченной ответственностью «Композитный газопровод»	Член совета директоров
26.12.2016	17.11.2017	Общество с ограниченной ответственностью «ДиоксидСервис»	Член совета директоров
19.01.2017	16.11.2017	Общество с ограниченной ответственностью «Фабрика Промдизайна»	Член совета директоров
28.04.2017	03.11.2017	Общество с ограниченной ответственностью «ЛиК»	Член совета директоров
19.01.2017	16.11.2017	Общество с ограниченной ответственностью «Фабрика Промдизайна»	Член совета директоров
16.03.2018	Наст. время	Общество с ограниченной ответственностью «Тревич Корпоративный Сервис – Управление»	Директор
16.03.2018	Наст. время	Общество с ограниченной ответственностью «Тревич - Управление»	Директор

Доли участия в уставном капитале эмитента/обыкновенных акций не имеет

Доли участия лица в уставном (складочном) капитале (паевом фонде) дочерних и зависимых обществ эмитента: ***Лицо указанных долей не имеет***

Сведения о характере любых родственных связей с иными лицами, входящими в состав органов управления эмитента и/или органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента: ***Указанных родственных связей нет***

Сведения о привлечении такого лица к административной ответственности за правонарушения в области финансов, налогов и сборов, рынка ценных бумаг или уголовной ответственности (наличия судимости) за преступления в сфере экономики или за преступления против государственной власти: ***Лицо к указанным видам ответственности не привлекалось***

Сведения о занятии таким лицом должностей в органах управления коммерческих организаций в период, когда в отношении указанных организаций было возбуждено дело о банкротстве и/или введена одна из процедур банкротства, предусмотренных законодательством Российской Федерации о несостоятельности (банкротстве): ***Лицо указанных должностей не занимало***

Коллегиальный исполнительный орган управляющей организации

Коллегиальный исполнительный орган не предусмотрен

5.3. Сведения о размере вознаграждения и/или компенсации расходов по каждому органу управления эмитента

По каждому из органов управления эмитента (за исключением физического лица,

занимающего должность (осуществляющего функции) единоличного исполнительного органа управления эмитента, если только таким лицом не является управляющий) описываются с указанием размера все виды вознаграждения, включая заработную плату членов органов управления эмитента, являющихся (являвшихся) его работниками, в том числе работающих (работавших) по совместительству, премии, комиссионные, вознаграждения, отдельно выплачиваемые за участие в работе соответствующего органа управления, иные виды вознаграждения, которые были выплачены эмитентом в течение соответствующего отчетного периода, а также описываются с указанием размера расходы, связанные с исполнением функций членов органов управления эмитента, компенсированные эмитентом в течение соответствующего отчетного периода:

Управляющая организация

Единица измерения: *тыс. руб.*

Наименование показателя	2018, 12 мес.	2019, 3 мес.
Вознаграждение за участие в работе органа управления	1 118	302
Заработная плата	0	0
Премии	0	0
Комиссионные	0	0
Льготы	0	0
Иные виды вознаграждений	1 472	506
ИТОГО	2 590	808

Сведения о существующих соглашениях относительно таких выплат в соответствующем отчетном периоде:

В соответствии с Договором о передаче полномочий единоличного исполнительного органа от 29 октября 2014 г., заключенным Эмитентом с ООО «Тревич – Управление» Эмитент обязуется выплатить Управляющей организации:

- *первоначальное вознаграждение в размере 10 000 долларов США, не включая НДС;*
- *ежегодное вознаграждение в размере 15 000 (Пятнадцать тысяч) долларов США в год, не включая НДС, за период с даты заключения Договора, а в отношении второго и каждого следующего ипотечных покрытий - с даты принятия Обществом решения о размещении следующих выпусков Облигаций, обеспеченных таким вторым или каждым следующим ипотечным покрытием, до даты полного погашения Облигаций, обеспеченных одним ипотечным покрытием, (исключая эту дату);*
- *ежегодное вознаграждение в размере 6 000 (Шесть тысяч) долларов США в год, не включая НДС, за период после даты полного погашения Облигаций (включая эту дату) до даты принятия Обществом решения о размещении следующих выпусков Облигаций или до даты принятия Обществом решения о ликвидации, в зависимости от того, какая из этих дат наступит раньше;*
- *дополнительное вознаграждение за осуществление выплат процентного (купонного) дохода и сумм погашения (частичного погашения), а также досрочного погашения по Облигациям по тарифам, установленным в Дополнительном соглашении о вознаграждении в случае, если (i) получателями выплат по облигациям являются более 2 (двух) лиц и (ii) Платежный агент не назначен и/или функции по выплате процентного (купонного) дохода и суммам погашения (частичного погашения), а также досрочного погашения по Облигациям не осуществляются иными*

уполномоченными лицами, в размере 0,02% суммы платежа в пользу владельца Облигаций (номинального держателя);

- *фиксированное вознаграждение в размере 1 500 долларов США, не включая НДС, за период с даты принятия решения о ликвидации Общества до даты ликвидации Общества, включающее вознаграждение за все необходимые услуги по ликвидации Общества, которые потребуются в соответствии с применимым на момент ликвидации законодательством;*
- *фиксированное вознаграждение в размере 8 000 долларов США, не включая НДС, за подготовку и раскрытие информации в отношении Общества и ценных бумаг Общества за период с даты принятия решения о размещении Облигаций до даты исполнения Обществом обязательств по выплате процентов и номинальной стоимости Облигаций в полном объеме;*

Вознаграждение за иные дополнительные услуги Управляющей организации рассчитывается по почасовым ставкам, максимальная из которых составляет 240 доллара США, не включая НДС.

Вознаграждение уплачивается в рублевом эквиваленте.

Компенсации

Единица измерения: *тыс. руб.*

Наименование органа управления	2018, 12 мес.	2019, 3 мес.
Управляющая организация	196	82

Дополнительная информация:

Отсутствует.

5.4. Сведения о структуре и компетенции органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента, а также об организации системы управления рисками и внутреннего контроля

Полное описание структуры органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента и их компетенции в соответствии с уставом (учредительными документами) и внутренними документами эмитента:

Действующая у Эмитента система контроля за финансово-хозяйственной деятельностью направлена на обеспечение доверия инвесторов к Эмитенту и органам его управления. Данная цель достигается путем решения следующих задач:

- обеспечение эффективной и прозрачной системы управления в Обществе;
- предупреждение, выявление и ограничение финансовых и операционных рисков;
- обеспечение достоверности финансовой информации, раскрываемой Обществом.

Органом контроля за финансово-хозяйственной деятельностью Общества является ревизор Общества (п.7.5 Устава Эмитента).

Общее собрание акционеров Общества избирает ревизора для осуществления контроля за финансово-хозяйственной деятельностью Общества. Представители Управляющей организации или специализированной бухгалтерской организации, которой передано ведение бухгалтерского учета Общества, не могут избираться на должность ревизора Общества.

Проверка финансово-хозяйственной деятельности Общества осуществляется по итогам деятельности Общества за год, а также во всякое время по инициативе ревизора, решению общего собрания акционеров или по требованию акционера (акционеров) Общества, владеющих в совокупности не менее чем 10 (десятью) процентами голосующих акций Общества.

Ревизор осуществляет предварительное согласование и визирование подлежащих оплате счетов на дополнительное вознаграждение и/или подлежащих возмещению расходов, произведенных

Управляющей организацией или бухгалтерской организацией Эмитента в прошедшем месяце в связи с исполнением указанными организациями своих обязанностей.

Ревизор обязан проверять и визировать акты об оказании услуг и о произведенных расходах, направляемые Эмитенту Управляющей организацией и бухгалтерской организацией с приложением первичных документов, подтверждающих соответствующие расходы, а также при необходимости - отчета ревизору о расходах и платежах в установленной форме.

Аудитор Общества осуществляет проверку финансово-хозяйственной деятельности Общества в соответствии с законодательством Российской Федерации на основании заключаемого с Обществом договора. Аудитор Общества утверждается общим собранием участников Общества.

Сведения об организации системы управления рисками и внутреннего контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента (внутреннего аудита):

внутренний контроль за финансово-хозяйственной деятельностью Эмитента осуществляет ревизор. Комитет по аудиту совета директоров (наблюдательного совета) эмитента в организационной структуре Эмитента отсутствует.

Отдельное структурное подразделение (подразделения) Эмитента по управлению рисками и внутреннему контролю (иного, отличного от ревизора, органа (структурного подразделения), осуществляющего внутренний контроль за финансово-хозяйственной деятельностью Эмитента) в организационной структуре Эмитента отсутствует.

В организационной структуре Эмитента отсутствует отдельное структурное подразделение (служба) внутреннего аудита.

Сведения о политике эмитента в области управления рисками и внутреннего контроля, а также о наличии внутреннего документа эмитента, устанавливающего правила по предотвращению неправомерного использования конфиденциальной и инсайдерской информации:

Эмитентом утверждено положение по использованию информации о деятельности общества, о ценных бумагах общества и сделках с ними, которая не является общедоступной и раскрытие которой может оказать существенное влияние на рыночную стоимость ценных бумаг общества ((редакция №2) Протокол № 01/01/2018/МА VTB – BM2 от 20.06.2018).

Политика Эмитента в области управления рисками отсутствует.

5.5. Информация о лицах, входящих в состав органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента

Наименование органа контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента: *ревизор*

ФИО: *Скрипкин Денис Борисович*

Год рождения: *1976*

Образование: *высшее*

Все должности, занимаемые данным лицом в эмитенте и других организациях за последние пять лет и в настоящее время в хронологическом порядке, в том числе по совместительству:

Период		Наименование организации	Должность
с	по		
2010	н.в.	АО ВТБ Капитал	Старший менеджер Управления секьюритизации
2016	н.в.	Банк ВТБ (ПАО) (по совместительству)	Управляющий директор отдела подготовки и структурирования проектов Управления секьюритизации Департамента инвестиционных продуктов
2012	2016	ОАО Банк ВТБ (по совместительству)	Директор отдела подготовки и структурирования проектов Управления секьюритизации Департамента инвестиционных продуктов
2010	2012	ОАО Банк ВТБ (по совместительству)	Помощник руководителя Управления секьюритизации и синдикации Инвестиционного блока

Доля участия в уставном капитале эмитента:

Эмитент является акционерным обществом.

Доля принадлежащих такому лицу обыкновенных акций эмитента:

Лицо указанных акций Эмитента не имеет

Доля участия такого лица в уставном капитале дочерних и зависимых обществ эмитента: **отсутствует, Эмитент не имеет дочерних и зависимых обществ.**

Доля принадлежащих такому лицу обыкновенных акций дочернего или зависимого общества эмитента: **отсутствует, Эмитент не имеет дочерних и зависимых обществ.**

Количество акций дочернего или зависимого общества эмитента каждой категории (типа), которые могут быть приобретены таким лицом в результате осуществления прав по принадлежащим ему опционам дочернего или независимого общества эмитента: **отсутствует, Эмитент не имеет дочерних и зависимых обществ.**

Родственные связи с лицами, входящими в состав органов управления эмитента и/или органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента: **родственные связи отсутствуют.**

Сведения о привлечении к административной ответственности за правонарушения в области финансов, налогов и сборов, рынка ценных бумаг или уголовной ответственности (наличии судимости) за преступления в сфере экономики или за преступления против государственной власти: **не привлекался.**

Сведения о занятии должностей в органах управления коммерческих организаций в период, когда в отношении указанных организаций было возбуждено дело о банкротстве и/или введена одна из процедур банкротства, предусмотренных законодательством Российской Федерации о несостоятельности (банкротстве): **не занимал.**

Отдельное структурное подразделение Эмитента по управлению рисками и внутреннему контролю отсутствует

5.6. Сведения о размере вознаграждения и/или компенсации расходов по органу контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента

По каждому органу контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента (за исключением физического лица, занимающего должность (осуществляющего функции) ревизора эмитента) описываются с указанием размера все виды вознаграждения, включая заработную плату членов органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента, являющихся (являвшихся) его работниками, в том числе работающих (работавших) по совместительству, премии, комиссионные, вознаграждения, отдельно выплачиваемые за участие в работе соответствующего органа контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента, иные виды вознаграждения, которые были выплачены эмитентом за последний заверченный отчетный год и за отчетный период, состоящий из трех месяцев текущего года, а также описываются с указанием размера расходы, связанные с исполнением функций членов органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента, компенсированные эмитентом в течение последнего соответствующего отчетного периода:

Вознаграждения, в том числе заработная плата, премии, комиссионные, вознаграждения, отдельно выплачиваемые за участие в работе соответствующего органа контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента, иные виды вознаграждения за последний заверченный отчетный год и за отчетный период, состоящий из трех месяцев текущего года, ревизору не выплачивались.

Сведения о существующих соглашениях относительно таких выплат в текущем отчетном году:

Таких соглашений нет.

5.7. Данные о численности и обобщенные данные о составе сотрудников (работников) эмитента, а также об изменении численности сотрудников (работников) эмитента

Единица измерения: **руб.**

Наименование показателя	2018, 12 мес.	2019, 3 мес.
Средняя численность работников, чел.	0	0
Фонд начисленной заработной платы работников за отчетный период,	0	0

руб.		
Выплаты социального характера работников за отчетный период, руб.	0	0

В соответствии с Федеральным законом от 11.11.2003 №152-ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах» (с изменениями и дополнениями) Эмитент не имеет штата работников.

5.8. Сведения о любых обязательствах эмитента перед сотрудниками (работниками), касающихся возможности их участия в уставном капитале эмитента

Эмитент не имеет обязательств перед сотрудниками (работниками), касающихся возможности их участия в уставном капитале Эмитента.

В соответствии с Федеральным законом от 11.11.2003 №152-ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах» (с изменениями и дополнениями) Эмитент не имеет штата работников.

VI. Сведения об участниках (акционерах) эмитента и о совершенных эмитентом сделках, в совершении которых имелась заинтересованность

6.1. Сведения об общем количестве акционеров (участников) эмитента

Общее количество лиц с ненулевыми остатками на лицевых счетах, зарегистрированных в реестре акционеров эмитента на дату окончания отчетного квартала: **1**

Общее количество номинальных держателей акций эмитента: **0**

Общее количество лиц, включенных в составленный последним список лиц, имевших (имеющих) право на участие в общем собрании акционеров эмитента (иной список лиц, составленный в целях осуществления (реализации) прав по акциям эмитента и для составления которого номинальные держатели акций эмитента представляли данные о лицах, в интересах которых они владели (владеют) акциями эмитента): **1**

Дата составления списка лиц, включенных в составленный последним список лиц, имевших (имеющих) право на участие в общем собрании акционеров эмитента: **не применимо.**

Владельцы обыкновенных акций эмитента, которые подлежали включению в такой список: **1**

Владельцы привилегированных акций эмитента, которые подлежали включению в такой список: **0**

Количество собственных акций, находящихся на балансе эмитента на дату окончания отчетного квартала:

- обыкновенных акций эмитента – **0**;

- привилегированных акций эмитента – **0**.

Количество акций эмитента, принадлежащих подконтрольным им организациям:

- обыкновенных акций эмитента – **0**;

- привилегированных акций эмитента – **0**.

6.2. Сведения об участниках (акционерах) эмитента, владеющих не менее чем пятью процентами его уставного капитала или не менее чем пятью процентами его обыкновенных акций, а также сведения о контролирующих таких участников (акционеров) лицах, а в случае отсутствия таких лиц – о таких участниках (акционерах), владеющих не менее чем 20 процентами уставного капитала или не менее чем 20 процентами их обыкновенных акций

Сведения указаны на дату окончания отчетного периода

Участники (акционеры) эмитента, владеющие не менее чем пятью процентами его уставного капитала или не менее чем пятью процентами его обыкновенных акций

Полное наименование:	Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования «Платформа 1»
Сокращенное наименование:	Фонд «Платформа 1»

ОГРН	1097799006799
Идентификационный номер налогоплательщика:	7703393929
Место нахождения:	119435, Российская Федерация, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, строение 2А
Размер доли акционера эмитента в уставном капитале эмитента:	100 %
Доля принадлежащих акционеру обыкновенных акций эмитента:	100%
Лица, контролирующие указанное лицо, а в случае отсутствия таких лиц – участники (акционеры), владеющие не менее чем 20 процентами уставного капитала или не менее чем 20 процентами обыкновенных акций указанного лица:	отсутствуют
Лица, контролирующие указанное лицо или владеющие не менее чем пятью процентами уставного капитала или не менее чем пятью процентами обыкновенных акций указанного лица:	отсутствуют

6.3. Сведения о доле участия государства или муниципального образования в уставном капитале эмитента, наличии специального права ('золотой акции')

Сведения о доле государства (муниципального образования) в уставном капитале эмитента и специальных правах:

Размер доли уставного капитала эмитента, находящейся в государственной (федеральной, субъектов Российской Федерации), муниципальной собственности: *доля государства (муниципального образования) в уставном капитале Эмитента отсутствует.*

Наличие специального права на участие Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований в управлении эмитентом – акционерным обществом ("золотой акции"), срок действия специального права ("золотой акции"): *указанное право не предусмотрено.*

6.4. Сведения об ограничениях на участие в уставном капитале эмитента

Ограничений на участие в уставном капитале эмитента нет

6.5. Сведения об изменениях в составе и размере участия акционеров (участников) эмитента, владеющих не менее чем пятью процентами его уставного капитала или не менее чем пятью процентами его обыкновенных акций

Составы акционеров (участников) эмитента, владевших не менее чем пятью процентами уставного капитала эмитента, а для эмитентов, являющихся акционерными обществами, - также не менее пятью процентами обыкновенных акций эмитента, определенные на дату списка лиц, имевших право на участие в каждом общем собрании акционеров (участников) эмитента, проведенном за последний завершённый финансовый год, предшествующий дате окончания отчетного квартала, а также за период с даты начала текущего года и до даты окончания отчетного квартала по данным списка лиц, имевших право на участие в каждом из таких собраний:

Список лиц не составлялся в соответствии с п. 3 ст. 47 Федерального закона от 26.12.1995 № 208-ФЗ «Об акционерных обществах».

В течение отчетного года и отчетного квартала состав акционеров Эмитента не изменялся.

Состав акционеров Эмитента, владевших не менее чем 5 % уставного капитала Эмитента:

Полное фирменное наименование Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования «Платформа 1»

Сокращенное фирменное наименование: Фонд «Платформа 1»

Место нахождения: Российская Федерация, 119435, город Москва, Большой Саввинский переулок, дом 10, строение 2А

ИНН: 7703393929

ОГРН: 1097799006799

Доля лица в уставном капитале эмитента: 100 %

Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций эмитента: 100 %

6.6. Сведения о совершенных эмитентом сделках, в совершении которых имелась заинтересованность

Указанных сделок не совершалось

6.7. Сведения о размере дебиторской задолженности

На 31.12.2018 г.

Единица измерения: тыс. руб.

<i>Наименование показателя</i>	<i>Значение показателя, тыс. руб.</i>
<i>Дебиторская задолженность покупателей и заказчиков</i>	<i>0</i>
<i>в том числе просроченная</i>	<i>0</i>
<i>Дебиторская задолженность по векселям к получению</i>	<i>0</i>
<i>в том числе просроченная</i>	<i>0</i>
<i>Дебиторская задолженность участников (учредителей) по взносам в уставный капитал</i>	<i>0</i>
<i>в том числе просроченная</i>	<i>0</i>
<i>Прочая дебиторская задолженность</i>	<i>95 536</i>
<i>в том числе просроченная</i>	<i>0</i>
<i>Общий размер дебиторской задолженности</i>	<i>95 536</i>
<i>в том числе общий размер просроченной дебиторской задолженности</i>	<i>0</i>

Дебиторы, на долю которых приходится не менее 10 процентов от общей суммы дебиторской задолженности за указанный отчетный период

Полное фирменное наименование: Небанковская кредитная организация закрытое акционерное общество «Национальный расчетный депозитарий»

Сокращенное фирменное наименование: НКО АО НРД

Место нахождения: 105066, г. Москва, ул. Спартаковская, дом 12

ОГРН: 1027739132563

ИНН: 7702165310

Сумма дебиторской задолженности: 1 069

Единица измерения: тыс. руб.

Размер и условия просроченной дебиторской задолженности (процентная ставка, штрафные санкции, пени): просроченная задолженность отсутствует

Дебитор является аффилированным лицом эмитента: не является

Полное фирменное наименование: Акционерное общество "ДОМ.РФ"

Сокращенное фирменное наименование: АО «ДОМ.РФ»

Место нахождения: 125009, Российская Федерация, г. Москва, ул. Воздвиженка, дом 10

ОГРН: 1027700262270

ИНН: 7729355614

Сумма дебиторской задолженности: 1 230

Единица измерения: тыс. руб.

Размер и условия просроченной дебиторской задолженности (процентная ставка, штрафные санкции, пени): просроченная задолженность отсутствует

Дебитор является аффилированным лицом эмитента: не является

Полное фирменное наименование: Банк ВТБ (публичное акционерное общество)

Сокращенное фирменное наименование: ВТБ (ПАО)

Место нахождения: 101000, г. Москва, ул. Мясницкая, д. 35

ИНН: 7710353606

ОГРН: 1027739207462

Сумма дебиторской задолженности: 36 088

Единица измерения: тыс. руб.

Размер и условия просроченной дебиторской задолженности (процентная ставка, штрафные санкции, пени): просроченная задолженность отсутствует

Дебитор является аффилированным лицом эмитента: не является

На дату окончания отчетного квартала (31.03.2019)

Единица измерения: тыс. руб.

Наименование показателя	Значение показателя, тыс. руб.
Дебиторская задолженность покупателей и заказчиков	0
в том числе просроченная	0
Дебиторская задолженность по векселям к получению	0
в том числе просроченная	0
Дебиторская задолженность участников (учредителей) по взносам в уставный капитал	0
в том числе просроченная	0

Прочая дебиторская задолженность	75 020
в том числе просроченная	0
Общий размер дебиторской задолженности	75 020
в том числе общий размер просроченной дебиторской задолженности	0

Дебиторы, на долю которых приходится не менее 10 процентов от общей суммы дебиторской задолженности за указанный отчетный период

Полное фирменное наименование: Небанковская кредитная организация закрытое акционерное общество «Национальный расчетный депозитарий»

Сокращенное фирменное наименование: НКО АО НРД

Место нахождения: 105066, г. Москва, ул. Спартаковская, дом 12

ОГРН: 1027739132563

ИНН: 7702165310

Сумма дебиторской задолженности: 1 061

Единица измерения: тыс. руб.

Размер и условия просроченной дебиторской задолженности (процентная ставка, штрафные санкции, пени): просроченная задолженность отсутствует

Дебитор является аффилированным лицом эмитента: не является

Полное фирменное наименование: Акционерное общество "ДОМ.РФ"

Сокращенное фирменное наименование: АО «ДОМ.РФ»

Место нахождения: 125009, Российская Федерация, г. Москва, ул. Воздвиженка, дом 10

ОГРН: 1027700262270

ИНН: 7729355614

Сумма дебиторской задолженности: 1 047

Единица измерения: тыс. руб.

Размер и условия просроченной дебиторской задолженности (процентная ставка, штрафные санкции, пени): просроченная задолженность отсутствует

Дебитор является аффилированным лицом эмитента: не является

Полное фирменное наименование: Банк ВТБ (публичное акционерное общество)

Сокращенное фирменное наименование: ВТБ (ПАО)

Место нахождения: 101000, г. Москва, ул. Мясницкая, д. 35

ИНН: 7710353606

ОГРН: 1027739207462

Сумма дебиторской задолженности: 19 348

Единица измерения: тыс. руб.

Размер и условия просроченной дебиторской задолженности (процентная ставка, штрафные санкции, пени): просроченная задолженность отсутствует

Дебитор является аффилированным лицом эмитента: не является

VII. Бухгалтерская (финансовая) отчетность эмитента и иная финансовая информация

7.1. Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность эмитента

Бухгалтерский баланс										Коды		
на 31 декабря 2018 г.										0710001		
Дата (число, месяц, год)										31	12	2018
Организация Акционерное общество "Ипотечный агент ВТБ - БМ 2"										по ОКПО 18586163		
Идентификационный номер налогоплательщика										ИНН 7743900702		
Вид экономической деятельности Предоставление прочих финансовых услуг, кроме услуг по страхованию и пенсионному обеспечению, не включенных в другие группировки										по ОКВЭД 64.99		
Организационно-правовая форма / форма собственности										12267		23
Непубличные акционерные общества / Собственность иностранных юридических лиц										по ОКОПФ / ОКФС		
Единица измерения: в тыс. рублей										по ОКЕИ 384		
Местонахождение (адрес)												
119435, Москва г, Большой Саввинский переулок, дом № 10, строение 2А												

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	6 659 086	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
"Тревич-
Управление" -
Управляющей
организации АО
"ИА ВТБ-БМ 2"

(подпись)

Лесная Л.В.

(расшифровка подписи)

25 марта 2019 г.

Отчет о финансовых результатах				
за январь - декабрь 2018 г				
			Форма по ОКУД	Коды
			Дата (число, месяц, год)	0710002
Организация	Акционерное общество "Ипотечный агент ВТБ - БМ 2"		по ОКПО	31 12 2018
Идентификационный номер налогоплательщика			ИНН	18586163
Вид экономической деятельности	Предоставление прочих финансовых услуг, кроме услуг по страхованию и пенсионному обеспечению, не включенных в другие группировки		по ОКВЭД	64.99
Организационно-правовая форма / форма собственности				12267 23
Непубличные акционерные общества	Собственность иностранных юридических лиц		по ОКОПФ / ОКФС	
Единица измерения: в тыс. рублей			по ОКЕИ	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	-	-
3.16	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	(2 795)	10 490
	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"		
(подпись)	Лесная Л.В.	(расшифровка подписи)
25 марта 2019 г.		

Отчет об изменениях капитала									
3а 2018г.									
Форма по ОКУД						Коды			
						0710003			
Дата (число, месяц, год)						31	12	2018	
Организация Акционерное общество "Ипотечный агент ВТБ-БМ 2"						по ОКПО 18586163			
Идентификационный номер налогоплательщика						ИНН 7743900702			
Вид экономической деятельности Предоставление прочих финансовых услуг, кроме услуг по страхованию и пенсионному обеспечению, не включенных в другие группировки						по ОКВЭД 64.99			
Организационно-правовая форма / форма собственности									
Непубличные акционерные общества / Собственность иностранных юридических лиц						по ОКОПФ / ОКФС 12267 23			
Единица измерения: в тыс. рублей						по ОКЕИ 384			

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2016 г.	3100	10	-	-	1	89 929	89 940
За 2017 г.							
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	-	-	-	-	-	-

Форма 0710023 с.2							
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 акций	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
За 2018 г.							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости 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	(13 975)	(13 975)
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
создание резервного капитала	3328	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	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. за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	На 31 декабря 2017 г.
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 "Трещин-
Управление-
Управляющей
организации АО "ИА
ВТБ-БМ 2"

(подпись)

Лесная Л.В.

25 марта 2019 г.

Отчет о движении денежных средств						Коды		
за январь - декабрь 2018 г						0710004		
Форма по ОКУД						31	12	2018
Дата (число, месяц, год)						18586163		
Организация Акционерное общество "Ипотечный агент ВТБ-БМ 2"						7743900702		
Идентификационный номер налогоплательщика						64.99		
Вид экономической деятельности Предоставление прочих финансовых услуг, кроме услуг по страхованию и пенсионному обеспечению, не включенных в другие группировки						12267		
Организационно-правовая форма / форма собственности						23		
Непубличные акционерные общества / Собственность иностранных юридических лиц						384		
Единица измерения: в тыс. рублей						по ОКЕИ		
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 организациях						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

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 Учредительного 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.

Членом 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 Учредительного 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-ВМ 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) закладных, 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 1 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 закладных и прав требований у Банка ВТБ (ПАО);
- эмиссия выпуска облигаций с ипотечным покрытием (два выпуска);
- начисление процентов по закладным и правам требований в конце каждого отчетного периода в соответствии с отчетами сервисного агента - Банк ВТБ (ПАО);
- получение денежных средств по закладным и правам требований в оплату основного долга, начисленных процентов и пени, включая досрочное погашение задолженности по закладным и правам требований, страховые возмещения от страховых компаний, перечисления материнского капитала в счет погашения задолженности по закладным 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 закладным 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 залладных 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 залладные (портфель залладных) 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 залладных (прав требований) признается сумма, уплаченная по договору продавцу залладных (прав требований), состоящая из суммы основного долга (ссудной задолженности) по залладной (праву требования), суммы процентов и пени по ипотечному кредиту в соответствии с договором купли-продажи залладных (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.

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** организован по каждому виду прочих доходов и расходов таким образом, чтобы обеспечить возможность выявления финансового результата по каждой операции.

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

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

- **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**

Общий объем портфеля прав требования (в т.ч. обеспеченных залладными) Общества составляет 6 736 штук, из них по состоянию на 31 декабря 2017 г. 135 прав требования (в т.ч. обеспеченных залладными) с задержкой уплаты аннуитетных платежей более 90 дней.

Общий объем портфеля прав требования (в т.ч. обеспеченных залладными) Общества составляет 4 769 штук, из них по состоянию на 31 декабря 2018 г. 154 прав требования (в т.ч. обеспеченных залладными) с задержкой уплаты аннуитетных платежей более 90 дней.

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 закладную третьим лицам;
- реализовать предмет залога в досудебном порядке;
- реализовать предмет залога через суд.

Таким образом, возникновение просрочек по кредитам не обязательно влечет за собой обесценение закладных, т.к. они по-прежнему обеспечены предметом залога и получение убытков от реализации предмета залога в случае существенных просрочек платежей крайне маловероятно.

В связи с этим Общество делает вывод, что не выполняется первое из трех условий устойчивого снижения стоимости финансовых вложений, предусмотренное п. 37 ПБУ 19/02. В связи с этим было принято решение не создавать резерв под обесценение финансовых вложений по состоянию на 31 декабря 2017 г. 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 выявлено не было, в связи с чем, Обществом было принято решение не создавать резерв по сомнительным долгам по состоянию на 31 декабря 2018 г. и на 31 декабря 2017 г.

3. БУХГАЛТЕРСКАЯ ОТЧЕТНОСТЬ

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

№ 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 138 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 залладными) 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 залладных	Выбытие залладных	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 завершённый 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	Бухгалтерский баланс на 31.12.2016 после корректировки	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

Наименование строки ББ	№ строки	Бухгалтерский баланс на 31.12.2017	Бухгалтерский баланс на 31.12.2017 после корректировки	Сумма корректировки	Пояснения

			ОВКИ		
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. 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. 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 27.09.2013, 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 27.09.2013, 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.

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:

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 "Тревеч-Управление"	15	187	163	39
ООО "Тревеч-Управление" (доп) по сч.60.31	0	2 204	1 939	265
ООО "Тревеч-Учет"	0	34	33	1
ООО "Тревеч-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.,	Поступило	Выбыло	Остаток на 31.12.2018 г.,
--------------------------	---------------------------	-----------	--------	---------------------------

	тыс. рублей	тыс. рублей	тыс. рублей	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 залладными).

- 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 залладными).

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 займам 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 займам 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 погашения реализованных долговых ценных бумаг (прав требований, в т.ч. обеспеченных залладными) 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 погашения реализованных долговых ценных бумаг (прав требований, в т.ч. обеспеченных залладными) 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 залладными) 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 закладным	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 закладными) 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 закладными) в размере 24 311 тыс. рублей, которая представляет собой сумму расходов Общества на услуги Банка "ВТБ" (ПАО) по обслуживанию портфеля закладных 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 приведен в приложении № 1.

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

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 «Тревеч-Управление»	Оказывает значительное влияние	Услуги	Безналичный расчет	2 150	53%	304 кредиторская 402 дебиторская	1	-	-
ООО «Тревеч-Учет»	Оказывает значительное влияние	Услуги	Безналичный расчет	1 882	47%	83 кредиторская 371 дебиторская	1	-	-
Итого:				4 032	100%				

Сроки завершения расчетов 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 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 "Тревеч-Управление"	117
ООО "Тревеч-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 "Тревеч-Управление"	294
ООО "Тревеч-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	47%	89 кредиторская 416 дебиторская	1	-	-
Итого:				4 273	100%				

Сроки завершения расчетов 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 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

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.

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

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

Финансовые и рыночные риски.

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

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

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

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 страновыми 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. Основным региональным риском 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 секьюритизации:

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: « » _____ 2019 г.

Перечень связанных сторон

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)	Основание (основания), в силу которого лицо признается связанной стороной	Дата наступления основания (оснований)	Доля участия связанной стороны в уставном капитале акционерного общества, %	Доля 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, Большой Саввинский пер., д.10, стр. 2А.	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	29 октября2014	Нет	Нет
2.	Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования «Доступная ипотека 2»	119345, РФ, г. Москва, Большой Саввинский пер., д.10, стр. 2А.	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	29 октября2014	Нет	Нет
3.	Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования «Платформа 1»	119345, РФ, г. Москва, Большой 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, приходящихся на голосующие акции данного юридического лица.	29 октября2014 12 марта 2015	100	100
4.	Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования «Платформа 2»	119345, РФ, г. Москва, Большой Саввинский пер., д.10, стр. 2А.	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	29 октября2014	Нет	Нет
5.	Общество с ограниченной ответственностью «Тревич Корпоративный Сервис-Управление»	119345, РФ, г. Москва, Большой Саввинский пер., д.10, стр. 2А.	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	29 октября2014	Нет	Нет
6.	Общество с ограниченной ответственностью «Тревич Корпоративный Сервис»	119345, РФ, г. Москва, Большой Саввинский пер., д.10, стр. 2А.	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	29 октября2014	Нет	Нет
7.	Компания с ограниченной ответственностью ТРЕВЕЧ ИНВЕСТМЕНТС ЛТД	Кипр, Лимассол, 3026, ПРОТЕАС ХАУС, Авеню Архиепископу Макарию III, 155	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	29 октября2014	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 октября2014	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 Эktiv Энерго Финанс»	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	19/10/2016	Нет	Нет
16	Закрытое акционерное общество «Первый Санкт-Петербургский ипотечный агент»	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	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 «Мультиоригинаторный 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 I (Stichting AkBars I)	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 AIZHK 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 AIZHK II)	Нидерланды, Амстердам	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	29 октября2014	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 октября2014	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 октября2014	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 октября2014	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 октября2014	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 единоличного исполнительного органа эмитента.	29 октября2014	Нет	Нет
38	Штихтинг Возрождение 5 Stichting Vozrozhdenie 5	Нидерланды, Амстердам	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	29 октября2014	Нет	Нет
39	Штихтинг Возрождение 6 Stichting Vozrozhdenie 6	Нидерланды, Амстердам	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	29 октября2014	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 октября2014	Нет	Нет
41	Общество с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент АИЖК 2014-2»	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	29 октября2014	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 «Мультиоригинаторный ипотечный агент 2»	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое	14 января 2015	Нет	Нет

			лицо.			
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 Эклипс-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 «СПБ1»	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 «СПБ2»	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 июня 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 Прочный залог»	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	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	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

	Пандора-1»					
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	Штихтинг 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 секьюритизации 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 Титан-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 «Қазақстан темір жолы (Қазақстан 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	Менелаос Сазос	-	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	08 января 2018 г	Нет	Нет
74	Хрисостомос Софоклеус	-	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	08 января 2018 г	Нет	Нет
75	Лесная Луиза	-	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
---	---	---	---	---	---	---

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



**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 и 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 приходим 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



Черковская 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

7.2. Квартальная бухгалтерская (финансовая) отчетность эмитента

Бухгалтерский баланс					
на 31 марта 2019 г.					
Форма по ОКУД			Коды		
Дата (число, месяц, год)			0710001		
			31	03	2019
Организация			по ОКПО		
Акционерное общество "Ипотечный агент ВТБ - БМ 2"			18586163		
Идентификационный номер налогоплательщика			ИНН		
			7743900702		
Вид экономической деятельности			по ОКВЭД		
Предоставление прочих финансовых услуг, кроме услуг по страхованию и пенсионному обеспечению, не включенных в другие группировки			64.99		
Организационно-правовая форма / форма собственности					
Непубличные акционерные общества			по ОКОПФ / ОКФС		
Собственность иностранных юридических лиц			12267	23	
Единица измерения: в тыс. рублей			по ОКЕИ		
			384		
Местонахождение (адрес)					
119435, Москва г, Большой Саввинский переулок, дом 10, строение 2А					

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 марта 2019 г	На 31 декабря 2018 г	На 31 декабря 2017 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	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	5 022 700	5 434 624	8 708 839
	в том числе:				
	закладные и права требования	1171	5 022 700	5 434 624	8 708 839
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	5 022 700	5 434 624	8 708 839
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	2 935	1 609	6 169
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	75 020	95 536	147 758
	в том числе:				
	расчеты с разными дебиторами и кредиторами	1231	72 134	92 339	143 590
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	471 171	508 606	713 994
	в том числе:				
	закладные и права требования	1241	471 171	508 606	713 994
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	659 482	906 048	1 378 122
	в том числе:				
	расчетные счета	1251	659 482	906 048	1 378 122
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	1 208 608	1 511 799	2 246 043
	БАЛАНС	1600	6 231 308	6 946 423	10 954 882

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 марта 2019 г	На 31 декабря 2018 г	На 31 декабря 2017 г
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	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
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	121 354	128 404	142 379
	Итого по разделу III	1300	121 365	128 415	142 390
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	5 043 098	5 605 354	9 577 794
	в том числе:				
	долгосрочные кредиты	1411	4 211 447	4 600 491	6 659 086
	облигационные займы (ОД)	1412	831 651	1 004 863	2 918 708
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	5 043 098	5 605 354	9 577 794
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	1 066 533	1 211 909	1 234 026
	в том числе:				
	проценты по кредитам	1511	77 795	88 191	126 666
	облигационные займы (%)	1512	13 032	15 227	29 123
	облигационные займы (ОД)	1513	975 706	1 108 491	1 078 237
	Кредиторская задолженность	1520	312	745	672
	в том числе:				
	расчеты с поставщиками и подрядчиками	1521	309	487	672
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	1 066 845	1 212 654	1 234 698
	БАЛАНС	1700	6 231 308	6 946 423	10 954 882

Уполномоченный
представитель
ООО "Тревич-
Управление" -
управляющей
организации АО
"ИА ВТБ-БМ 2"

(подпись)

Мадан Е.Н.

(расшифровка подписи)

29 апреля 2019 г.

7.3. Консолидированная финансовая отчетность эмитента

Эмитент не составляет сводную бухгалтерскую (консолидированную финансовую) отчетность

Основание, в силу которого эмитент не обязан составлять сводную (консолидированную) бухгалтерскую отчетность:

- не является (1) кредитной организацией; (2) страховой организацией; (3) негосударственным пенсионным фондом; (4) управляющей компанией инвестиционных фондов, паевых инвестиционных фондов и негосударственных пенсионных фондов; (5) клиринговой организацией; (6) федеральным государственным унитарным предприятием; или (7) открытым акционерным обществом, акции которого находятся в федеральной собственности,
- не имеет ценных бумаг, допущенных к организованным торгам путем их включения в котировальный список,
- не имеет дочерних и/или зависимых и/или подконтрольных обществ.

Дополнительной информации нет.

7.4. Сведения об учетной политике эмитента

Информация приводится в приложении к настоящему ежеквартальному отчету.

7.5. Сведения об общей сумме экспорта, а также о доле, которую составляет экспорт в общем объеме продаж

Эмитент не осуществляет экспорт продукции (товаров, работ, услуг)

7.6. Сведения о существенных изменениях, произошедших в составе имущества эмитента после даты окончания последнего завершеного отчетного года

Сведения о существенных изменениях в составе имущества эмитента, произошедших в течение 12 месяцев до даты окончания отчетного квартала

Существенных изменений в составе имущества эмитента не происходило.

7.7. Сведения об участии эмитента в судебных процессах в случае, если такое участие может существенно отразиться на финансово-хозяйственной деятельности эмитента

Эмитент не участвовал/не участвует в судебных процессах, которые отразились/могут отразиться на финансово-хозяйственной деятельности, за период с даты начала последнего завершеного отчетного года и до даты окончания отчетного квартала

VIII. Дополнительные сведения об эмитенте и о размещенных им эмиссионных ценных бумагах

8.1. Дополнительные сведения об эмитенте

8.1.1. Сведения о размере, структуре уставного капитала эмитента

Размер уставного капитала эмитента на дату утверждения проспекта ценных бумаг:

10 000 (десять тысяч) рублей.

Разбивка уставного капитала эмитента на обыкновенные и привилегированные акции:

Обыкновенные акции:

Количество обыкновенных акций: 10 000 (десять тысяч) штук.

Общая номинальная стоимость: 10 000 (десять тысяч) рублей.

Доля в уставном капитале: 100 (сто) процентов.

Привилегированные акции

Количество привилегированных акций: 0 (ноль) штук.

Общая номинальная стоимость: 0 (ноль) рублей.

Доля в уставном капитале: 0 (ноль) процентов.

Обращение акций Эмитента не организовано за пределами Российской Федерации посредством обращения депозитарных ценных бумаг (ценных бумаг иностранного эмитента, удостоверяющих права в отношении указанных акций Эмитента).

8.1.2. Сведения об изменении размера уставного капитала эмитента

За последний завершённый финансовый год, предшествующий дате окончания отчетного квартала, а также за период с даты начала текущего года до даты окончания отчетного квартала не имело место изменение размера уставного капитала эмитента.

8.1.3. Сведения о порядке созыва и проведения собрания (заседания) высшего органа управления эмитента

Наименование высшего органа управления эмитента: общее собрание акционеров Общества.

Порядок уведомления акционеров о проведении собрания (заседания) высшего органа управления эмитента:

В соответствии с п. 8.11 Устава Эмитента, в случае проведения годового общего собрания акционеров, а также внеочередное общего собрания акционеров, в повестку дня которого включены вопросы, указанные в п. 8.1.1 - 8.1.8, 8.1.11 — 8.1.14 Устава, каждому акционеру должно быть направлено письменное уведомление о проведении общего собрания акционеров и его повестке дня не позднее чем за 20 (двадцать) дней до даты его проведения. В случае проведения всех иных внеочередных общих собраний акционеров, письменное уведомление каждого акционера о проведении общего собрания акционеров и его повестке дня должно быть сделано не позднее, чем за 2 дня до даты его проведения.

Лица (органы), которые вправе созывать (требовать проведения) внеочередного собрания (заседания) высшего органа управления эмитента, а также порядок направления (предъявления) таких требований:

В соответствии с п. 8.8 Устава Эмитента внеочередное общее собрание акционеров Общества проводится по решению Управляющей организации на основании ее собственной инициативы, требования ревизора Общества, аудитора Общества, а также акционеров (акционера), являющихся владельцами не менее чем 10 (десяти) процентов голосующих акций Общества на дату предъявления требования.

В соответствии с п. 8.9. Устава Эмитента в требовании о проведении внеочередного общего собрания акционеров должны быть сформулированы вопросы, подлежащие внесению в повестку дня собрания.

В соответствии с п. 8.10. Устава Эмитента, в случае, если Управляющая организация не принимает решение о созыве внеочередного общего собрания акционеров в сроки, установленные Законом об акционерных обществах, или принимает решение отказать в его созыве, орган общества или лица, требующие его созыва, могут обратиться в суд с требованием о понуждении Общества провести внеочередное общее собрание акционеров.

Порядок определения даты проведения собрания (заседания) высшего органа управления эмитента:

годовое общее собрание акционеров Общества проводится не ранее чем через 2 (два) месяца и не позднее чем через 6 (шесть) месяцев после окончания финансового года Общества.

Проводимые помимо годового общие собрания акционеров являются внеочередными.

В соответствии с п. 8.11. Устава, внеочередное общее собрание акционеров, в повестку дня которого включены вопросы, указанные в п. 8.1.1 - 8.1.8, 8.1.11 — 8.1.14 Устава, проводится в сроки, предусмотренные законодательством РФ.

Все иные внеочередные общие собрания акционеров проводятся, если это не противоречит законодательству РФ, не позднее 15 дней с момента: (i) принятия Управляющей организацией решения о его проведении на основании собственной инициативы, (ii) предъявления требования ревизора общества, (iii) предъявления требования аудитора общества, а также (iv) предъявления требования акционеров (акционера), являющихся владельцами не менее чем 10 процентов голосующих акций общества.

Лица, которые вправе вносить предложения в повестку дня собрания (заседания) высшего органа управления эмитента, а также порядок внесения таких предложений:

акционеры (акционер), являющиеся в совокупности владельцами не менее чем 2 (двух) процентов голосующих акций Общества, вправе внести свои предложения в повестку дня годового общего собрания акционеров. Такие предложения должны поступить в Общество не позднее 30 (тридцати) дней после окончания финансового года.

Предложение о внесении вопросов в повестку дня общего собрания акционеров Общества и предложение о выдвижении кандидатов вносятся в письменной форме с указанием имени (наименования), представивших их акционеров (акционера), количества и категории (типа), принадлежащих им акций, и должны быть подписаны акционерами (акционером).

Предложение о внесении вопросов в повестку дня общего собрания акционеров Общества должно содержать формулировку каждого предлагаемого вопроса, а предложение о выдвижении кандидатов - имя каждого предлагаемого кандидата, наименование органа, для избрания в который он предлагается. Предложение о внесении вопросов в повестку дня общего собрания акционеров Общества может содержать формулировку решения по каждому предлагаемому вопросу.

Единоличный исполнительный орган (управляющая организация) Общества обязан рассмотреть поступившие предложения и принять решение о включении их в повестку дня общего собрания акционеров Общества или об отказе во включении в указанную повестку дня не позднее пяти дней после окончания установленного срока их подачи.

Мотивированный отказ в созыве внеочередного общего собрания акционеров Общества или отказ во включении в повестку дня собрания отдельных вопросов направляется инициаторам созыва внеочередного общего собрания акционеров Общества не позднее 3 (трех) дней с момента принятия соответствующего решения.

Решение об отказе во включении вопроса в повестку дня общего собрания акционеров Общества или кандидата в список кандидатур для голосования по выборам в соответствующий орган Общества, а также уклонение единоличного исполнительного органа (управляющей организации) Общества от принятия решения могут быть обжалованы в суд.

Единоличный исполнительный орган (управляющая организация) Общества не вправе вносить изменения в формулировки вопросов, предложенных для включения в повестку дня общего собрания акционеров Общества, и формулировки решений по таким вопросам.

Лица, которые вправе ознакомиться с информацией (материалами), предоставляемой (предоставляемыми) для подготовки и проведения собрания (заседания) высшего органа управления эмитента, а также порядок ознакомления с такой информацией (материалами):

в общем собрании акционеров имеют право участвовать лица, включенные в список лиц, имеющих право на участие в общем собрании акционеров, который составляется на основании данных реестра акционеров общества.

Список лиц, имеющих право на участие в общем собрании акционеров, предоставляется обществом для ознакомления по требованию лиц, включенных в этот список и обладающих не менее чем 1 (одним) процентом голосов. При этом данные документов и почтовый адрес физических лиц, включенных в этот список, предоставляются только с согласия этих лиц.

В случае проведения годового общего собрания акционеров, а также внеочередного общего собрания акционеров, в повестку дня которого включены вопросы, указанные в п. 8.1.1 - 8.1.8,

8.1.11 — 8.1.14 Устава, по требованию любого заинтересованного лица общество в течение 3 (трех) дней обязано предоставить ему выписку из списка лиц, имеющих право на участие в общем собрании акционеров, содержащую данные об этом лице, или справку о том, что оно не включено в список лиц, имеющих право на участие в общем собрании акционеров.

К информации (материалам), подлежащей предоставлению лицам, имеющим право на участие в общем собрании акционеров Общества, при подготовке к проведению общего собрания акционеров Общества, относятся годовая бухгалтерская отчетность, в том числе заключение аудитора, заключение ревизора Общества по результатам проверки годовой бухгалтерской отчетности, сведения о кандидатах в ревизоры Общества, счетную комиссию Общества, проект изменений и дополнений, вносимых в устав Общества, или проект устава Общества в новой редакции, проекты внутренних документов Общества, проекты решений общего собрания акционеров Общества, предусмотренная пунктом 5 статьи 32.1 Закона об акционерных обществах, информация об акционерных соглашениях, заключенных в течение года до даты проведения общего собрания акционеров Эмитента.

В случае проведения годового общего собрания акционеров, а также внеочередного общего собрания акционеров, в повестку дня которого включены вопросы, указанные в п. 8.1.1 - 8.1.8, 8.1.11 — 8.1.14 Устава, указанная выше информация в течение 20 (двадцати) дней до проведения общего собрания акционеров должна быть доступна лицам, имеющим право на участие в общем собрании акционеров, для ознакомления в помещении исполнительного органа Общества и иных местах, адреса которых указаны в сообщении о проведении общего собрания акционеров.

В случае проведения внеочередных общих собраний акционеров, отличных от указанных в предыдущем абзаце настоящего Проспекта, информация (материалы), подлежащая предоставлению лицам, имеющим право на участие в общем собрании акционеров должна быть доступна таким лицам для ознакомления в помещении исполнительного органа общества и иных местах, адреса которых указаны в сообщении о проведении общего собрания акционеров, в течение 2 дней до даты его проведения.

Указанная выше информация (материалы) должна быть доступна лицам, принимающим участие в общем собрании акционеров, во время его проведения.

Общество обязано по требованию лица, имеющего право на участие в общем собрании акционеров Общества, предоставить ему копии указанных документов. Плата, взимаемая Обществом за предоставление данных копий, не может превышать затраты на их изготовление.

Порядок оглашения (доведения до сведения акционеров (участников) эмитента) решений, принятых высшим органом управления эмитента, а также итогов голосования:

решения общего собрания оформляются протоколами в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

По итогам голосования составляется протокол об итогах голосования не позднее 3 (трех) рабочих дней после закрытия общего собрания акционеров или даты окончания приема бюллетеней при проведении общего собрания акционеров в форме заочного голосования.

Решения, принятые общим собранием акционеров, и итоги голосования могут оглашаться на общем собрании акционеров, в ходе которого проводилось голосование, а также должны доводиться до сведения лиц, включенных в список лиц, имеющих право на участие в общем собрании акционеров, в форме отчета об итогах голосования в порядке, предусмотренном для сообщения о проведении общего собрания акционеров, не позднее четырех рабочих дней после даты закрытия общего собрания акционеров или даты окончания приема бюллетеней при проведении общего собрания акционеров в форме заочного голосования.

8.1.4. Сведения о коммерческих организациях, в которых эмитент владеет не менее чем пятью процентами уставного капитала либо не менее чем пятью процентами обыкновенных акций

Указанных организаций нет

8.1.5. Сведения о существенных сделках, совершенных эмитентом

Существенные сделки (группы взаимосвязанных сделок), размер обязательств по каждой из которых составляет 10 и более процентов балансовой стоимости активов эмитента по данным его бухгалтерской отчетности за последний завершенный отчетный год и за отчетный период, состоящий из трех месяцев текущего года:

Эмитент в отчетные периоды не совершал существенные сделки.

8.1.6. Сведения о кредитных рейтингах эмитента

Известных эмитенту кредитных рейтингов нет

8.2. Сведения о каждой категории (типе) акций эмитента

Категория акций: обыкновенные;

номинальная стоимость каждой акции: 1 (один) рубль;

количество акций, находящихся в обращении: 10 000 (десять тысяч) штук;

количество дополнительных акций, которые могут быть размещены или находятся в процессе размещения (количество акций дополнительного выпуска, государственная регистрация которого осуществлена, но в отношении которого не осуществлена государственная регистрация отчета об итогах дополнительного выпуска или не представлено уведомление об итогах дополнительного выпуска в случае если в соответствии с Законом о РЦБ государственная регистрация отчета об итогах дополнительного выпуска акций не осуществляется): 0 (ноль) штук;

количество объявленных акций: 0 (ноль) штук;

количество акций, поступивших в распоряжение (находящихся на балансе) эмитента: 0 (ноль) штук;

количество дополнительных акций, которые могут быть размещены в результате конвертации размещенных ценных бумаг, конвертируемых в акции, или в результате исполнения обязательств по опционам эмитента: 0 (ноль) штук;

государственный регистрационный номер выпуска акций эмитента и дата его государственной регистрации: 1-01-81563-Н от 27.11.2013;

права, предоставляемые акциями их владельцам:

Согласно п. 4.5, 4.6 Устава Эмитента каждая обыкновенная акция Эмитента предоставляет акционеру - ее владельцу одинаковый объем прав.

Акционеры - владельцы обыкновенных акций Общества имеют, помимо прочих, следующие права:

- право участвовать в общем собрании акционеров Общества с правом голоса по всем вопросам его компетенции;*
- право на получение объявленных дивидендов в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации;*
- право на получение части имущества Общества в случае его ликвидации (ликвидационная стоимость) в порядке и с соблюдением очередности, установленной Законом об акционерных обществах и Уставом;*
- получать информацию о деятельности Общества и знакомиться с бухгалтерской и иной документацией Общества в случаях и в порядке, которые предусмотрены законом и Уставом Общества;*
- право оказывать Обществу целевую безвозмездную финансовую помощь в целях обеспечения осуществления исключительного предмета деятельности и достижения целей деятельности Общества как ипотечного агента; и*
- иные права, предусмотренные законодательством Российской Федерации и Уставом.*

8.3. Сведения о предыдущих выпусках эмиссионных ценных бумаг эмитента, за исключением акций эмитента

8.3.1. Сведения о выпусках, все ценные бумаги которых погашены

У Эмитента отсутствуют выпуски, все ценные бумаги которых погашены.

8.3.2. Сведения о выпусках, ценные бумаги которых не являются погашенными
Облигации класса «А»

Вид, серия (тип), форма и иные идентификационные признаки ценных бумаг	Вид ценной бумаги: <i>облигации</i> Форма ценной бумаги: <i>документарные на предъявителя</i> Серия: <i>нет</i> Иные идентификационные признаки ценных бумаг: <i>неконвертируемые документарные процентные жилищные облигации с ипотечным покрытием на предъявителя с обязательным централизованным хранением класса «А» (далее – «Облигации класса «А»»), обязательства по которым исполняются преимущественно перед обязательствами Эмитента по жилищным облигациям с ипотечным покрытием класса «Б», обеспеченным залогом того же ипотечного покрытия.</i>
Государственный регистрационный номер выпуска ценных бумаг и дата его государственной регистрации	Государственный регистрационный номер выпуска: <i>4-02-81563-Н</i> Дата государственной регистрации выпуска: <i>24.02.2016 г.</i>
Регистрирующий орган, осуществивший государственную регистрацию выпуска ценных бумаг	<i>Банк России</i>
Количество ценных бумаг выпуска	<i>6 649 218 штук</i>
Объем выпуска ценных бумаг по номинальной стоимости или указание на то, что в соответствии с законодательством Российской Федерации наличие номинальной стоимости у данного вида ценных бумаг не предусмотрено	<i>6 649 218 000 рублей</i>
Состояние ценных бумаг выпуска	<i>находятся в обращении</i>
Дата подачи уведомления об итогах выпуска (дополнительного выпуска) ценных бумаг	<i>02.03.2051</i>
Количество процентных (купонных) периодов, за которые осуществляется выплата доходов (купонов, процентов) по ценным бумагам выпуска (для облигаций)	<i>140</i>
Срок (дата) погашения ценных бумаг выпуска	<i>07.09.2057</i>
Адрес страницы в сети Интернет, на которой опубликован текст решения о выпуске ценных бумаг и проспекта ценных бумаг (при его наличии)	<i>http://www.e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=33984; http://www.vtb-bm-2.ru</i>

Осуществлялись дополнительные выпуски ценных бумаг: *Нет*

Неисполненных обязательств по ценным бумагам выпуска нет

Ценные бумаги выпуска являются облигациями с обеспечением

Сведения по облигациям с обеспечением:

Полное фирменное наименование (для некоммерческой организации - наименование), место нахождения, ИНН (если применимо), ОГРН (если применимо) или фамилия, имя, отчество лица, предоставившего (предоставляющего) обеспечение, либо указание на то, что таким лицом является эмитент	Полное фирменное наименование лица: Акционерное общество «ДОМ.РФ» Место нахождения г. Москва, ул. Воздвиженка, д.10 ИНН: 7729355614 ОГРН: 1027700262270
Вид предоставленного обеспечения	поручительство
Размер (сумма) предоставленного обеспечения	Размер обязательств по обеспечению Поручителем исполнения обязательств Эмитента ограничивается Объемом Неисполненных Обязательств, как он определен п. 1 Оферты Поручителя (п. 12.2.9 Решения о выпуске Облигаций класса "А")
Обязательства из облигаций, исполнение которых обеспечивается предоставленным (предоставляемым) обеспечением	Обязательства Эмитента по выплате владельцам Облигаций класса "А" номинальной стоимости Облигаций класса "А", в том числе досрочному погашению Облигаций класса "А", и выплате купонного дохода по Облигациям класса "А", предусмотренные Решением о выпуске Облигаций класса «А»
Адрес страницы в сети Интернет, на которой раскрывается информация о лице, предоставившем (предоставляющем) обеспечение по облигациям (при ее наличии)	http://дом.рф, www.e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=1263.
Иные сведения о предоставленном (предоставляемом) обеспечении, указываемые эмитентом по собственному усмотрению	нет

Облигации класса «Б»

Вид, серия (тип), форма и иные идентификационные признаки ценных бумаг	Вид ценной бумаги: облигации Форма ценной бумаги: документарные на предъявителя Серия: нет Иные идентификационные признаки ценных бумаг: неконвертируемые документарные процентные жилищные облигации с ипотечным покрытием на предъявителя с обязательным централизованным хранением класса «Б», обязательства по которым исполняются после обязательств Эмитента по Облигациям класса «А», обеспеченным залогом того же ипотечного покрытия.
Государственный регистрационный номер выпуска ценных бумаг и дата его государственной регистрации	Государственный регистрационный номер выпуска: 4-01-81563-Н Дата государственной регистрации выпуска: 12.01.2016
Регистрирующий орган, осуществивший государственную регистрацию выпуска ценных бумаг	Банк России
Количество ценных бумаг выпуска	37 402 штук

Объем выпуска ценных бумаг по номинальной стоимости или указание на то, что в соответствии с законодательством Российской Федерации наличие номинальной стоимости у данного вида ценных бумаг не предусмотрено	37 402 000 рублей
Состояние ценных бумаг выпуска	находятся в обращении
Дата государственной регистрации отчета об итогах выпуска ценных бумаг	20.04.2016
Количество процентных (купонных) периодов, за которые осуществляется выплата доходов (купонов, процентов) по ценным бумагам выпуска (для облигаций)	02.03.2051
Срок (дата) погашения ценных бумаг выпуска	140
Адрес страницы в сети Интернет, на которой опубликован текст решения о выпуске ценных бумаг и проспекта ценных бумаг (при его наличии)	http://www.e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=33984; http://www.vtb-bm-2.ru

Осуществлялись дополнительные выпуски ценных бумаг: **Нет**

Неисполненных обязательств по ценным бумагам выпуска нет

8.4. Сведения о лице (лицах), предоставившем (предоставивших) обеспечение по облигациям эмитента с обеспечением, а также об условиях обеспечения исполнения обязательств по облигациям эмитента с обеспечением

Договор поручительства, которым обеспечивается исполнение обязательств по Облигациям класса «А», считается заключенным с момента возникновения у их первого владельца прав на Облигации класса «А», при этом письменная форма договора поручительства считается соблюденной.

Лицо, предоставившее банковскую гарантию либо поручительство по облигациям эмитента с обеспечением обязано раскрывать информацию в форме ежеквартального отчета, сообщений о существенных фактах, консолидированной финансовой отчетности: **Да**

Лицо, предоставившее банковскую гарантию либо поручительство по облигациям эмитента с обеспечением, добровольно принимает на себя обязательство раскрывать информацию в форме ежеквартального отчета, сообщений о существенных фактах, консолидированной финансовой отчетности: **Нет**

По лицу, предоставившему банковскую гарантию либо поручительство по облигациям эмитента с обеспечением, в приложении к ежеквартальному отчету дополнительно раскрываются сведения в объеме, предусмотренном разделами I,II,III,IV,V,VI,VII,VIII ежеквартального отчета для эмитента ценных бумаг: **Нет**

Сведения о лице, предоставившем обеспечение

Полное фирменное наименование (для некоммерческой организации - наименование), место нахождения, ИНН (если применимо), ОГРН (если применимо) или фамилия, имя, отчество лица, предоставившего обеспечение по размещенным облигациям эмитента с обеспечением, либо указание на то, что таким лицом является эмитент	Акционерное общество «ДОМ.РФ» Российская Федерация, Москва, г. Москва, ул. Воздвиженка, д.10 ИНН: 7729355614 ОГРН: 1027700262270
Государственный регистрационный номер выпуска (выпусков) облигаций с обеспечением и дата его (их)	4-02-81563-Н от 24.02.2016

государственной регистрации	
Вид предоставленного обеспечения по облигациям эмитента	<i>поручительство</i>
Размер (сумма) предоставленного обеспечения по облигациям эмитента	<i>Размер обязательств по обеспечению Поручителем исполнения обязательств Эмитента ограничивается Объемом Неисполненных Обязательств, как он определен Офертой Поручителя (п.12.2.9 Решения о выпуске Облигаций класса «А»).</i>
Обязательства из облигаций эмитента, исполнение которых обеспечивается предоставленным обеспечением	<i>Обязательства Эмитента по выплате владельцам Облигаций класса «А» номинальной стоимости Облигаций класса «А», в том числе досрочному погашению Облигаций класса «А», и выплате купонного дохода по Облигациям класса «А», предусмотренные Решением о выпуске Облигаций класса «А», и сумма предусмотренных Решением о выпуске Облигаций класса «А» процентов за несвоевременное исполнение Эмитентом Обязательств по Облигациям класса «А».</i>
Адрес страницы в сети Интернет, на которой раскрывается информация о лице, предоставившем обеспечение по облигациям эмитента (при ее наличии)	<i>www.e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=1263; http://dom.pf</i>
Иные сведения о лице, предоставившем обеспечение по облигациям эмитента, а также о предоставленном им обеспечении, указываемые эмитентом по собственному усмотрению	<i>Нет</i>

8.4.1. Дополнительные сведения об ипотечном покрытии по облигациям эмитента с ипотечным покрытием

В марте 2016 года Эмитент разместил 2 выпуска облигации с ипотечным покрытием.

8.4.1.1. Сведения о специализированном депозитарии (депозитариях), осуществляющем ведение реестра ипотечного покрытия:

Полное фирменное наименование специализированного депозитария: Закрытое акционерное общество ВТБ Специализированный депозитарий.

Сокращенное фирменное наименование специализированного депозитария: ЗАО ВТБ Специализированный депозитарий

Место нахождения специализированного депозитария: 101000, г. Москва, ул. Мясницкая, д. 35.

ИНН: 7705110090

ОГРН: 1027739157522

Номер, дата выдачи и срок действия лицензии на осуществление деятельности специализированного депозитария инвестиционных фондов, паевых инвестиционных фондов и негосударственных пенсионных фондов, орган, выдавший указанную лицензию: Лицензия на осуществление деятельности в качестве специализированного депозитария инвестиционных фондов, паевых инвестиционных фондов и негосударственных пенсионных фондов № №22-000-1-00005 от 25 ноября 1997 года, выдана Федеральной службой по финансовым рынкам без ограничения срока действия.

Номер, дата выдачи и срок действия лицензии на осуществление депозитарной деятельности на рынке ценных бумаг, орган, выдавший указанную лицензию: Лицензия профессионального участника рынка ценных бумаг на осуществление депозитарной деятельности № №177-06595-000100 от 29 апреля 2003 года, выдана Федеральной службой по финансовым рынкам без ограничения срока действия.

Государственные регистрационные номера выпусков облигаций, обеспеченных залогом ипотечного покрытия (покрытий), реестр которого (которых) ведет специализированный депозитарий:

Облигации класса «А»:

Облигации класса «Б»:

Государственный регистрационный номер выпуска: 4-02-81563-Н от 12.01.2016

8.4.1.2. Сведения о страховании риска ответственности перед владельцами облигаций с ипотечным покрытием.

Риск ответственности Эмитента перед владельцами Облигаций класса «А», владельцами Облигаций класса «Б» не страхуется.

8.4.1.3. Сведения о сервисных агентах, уполномоченных получать исполнение от должников, обеспеченные ипотекой требования к которым составляют ипотечное покрытие облигаций.

Получение исполнения от должников, обеспеченные ипотекой требования к которым составляют Ипотечное покрытие, осуществляется Эмитентом через Сервисного агента.

Сервисным агентом Эмитента является Банк ВТБ (публичное акционерное общество)

Сведения о Сервисном агенте:

Полное фирменное наименование:	Банк ВТБ (публичное акционерное общество)
Сокращенное фирменное наименование:	ВТБ (ПАО)
ОГРН:	1027739609391
ИНН:	7702070139
Место нахождения:	190000, г. Санкт-Петербург, ул. Большая Морская, д. 29

Функции Сервисного агента:

Сервисный агент действует на основании договора об оказании услуг по сервисному обслуживанию, заключенным между Сервисным агентом и Эмитентом (по тексту – **«Договор об оказании услуг по сервисному обслуживанию»**). В соответствии с условиями Договора об оказании услуг по сервисному обслуживанию, Сервисный агент обязуется за вознаграждение оказывать Эмитенту услуги по сервисному обслуживанию входящих в Ипотечное покрытие требований о возврате основной суммы долга и (или) об уплате процентов по Закладным, в частности:

- осуществлять сбор и перечисление соответствующих поступлений;
- предоставлять отчетность по обслуживанию;
- взаимодействовать от имени Эмитента с должниками, судебными органами, а также органами, осуществляющими регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, по всем вопросам, связанным с исполнением обязательств по требованиям о возврате основной суммы долга и (или) об уплате процентов по Закладным,
- осуществлять Реструктуризацию в соответствии с Договором об оказании услуг по сервисному обслуживанию, и
- оказывать иные услуги.

Порядок раскрытия информации о назначении Эмитентом сервисных агентов и отмене таких назначений:

Раскрытие информации о назначении сервисных агентов и отмене таких назначений осуществляется путем опубликования сообщения о существенном факте в следующие сроки с даты составления протокола собрания (заседания) уполномоченного органа Эмитента, на заседании которого принято соответствующее решение:

- в ленте новостей информационного агентства «Интерфакс» – не позднее 1 (одного) дня;

- на странице в сети Интернет по адресу <http://www.e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=33984>; <http://www.vtb-bm-2.ru> – не позднее 2 (двух) дней.

При этом публикация на страницах в сети Интернет осуществляется после публикации в ленте новостей информационного агентства «Интерфакс».

8.4.1.4. Информация о составе, структуре и размере ипотечного покрытия облигаций с ипотечным покрытием.

По каждому сформированному Эмитентом ипотечному покрытию, обеспечивающему исполнение обязательств перед владельцами облигаций с ипотечным покрытием, на дату окончания отчетного квартала указывается следующая информация:

1. Государственные регистрационные номера выпусков (дополнительных выпусков) облигаций, обеспеченных залогом данного ипотечного покрытия, и даты их государственной регистрации:

Облигации класса «А»:

Государственный регистрационный номер выпуска: 4-02-81563-Н

Дата государственной регистрации выпуска: 24 февраля 2016 года.

Облигации класса «Б»:

Государственный регистрационный номер выпуска: 4-01-81563-Н

Дата государственной регистрации выпуска: 12 января 2016 года.

2. Размер ипотечного покрытия и размер (сумма) обязательств по облигациям с данным ипотечным покрытием, выраженный в той же валюте, что и валюта, в которой выражены обязательства по облигациям с ипотечным покрытием и их соотношение:

Размер покрытия, руб./иностранная валюта	Размер (сумма) обязательств по облигациям с данным ипотечным покрытием, руб./иностранная валюта	Соотношение размера ипотечного покрытия и размера (суммы) обязательств по облигациям с данным ипотечным покрытием, %
4 840 119 634,05	1 807 357 339,42	267,80

3. Сведения о размере и составе ипотечного покрытия:

Наименование показателя	Значение показателя
Суммарный размер остатков сумм основного долга по обеспеченным ипотекой требованиям, составляющим ипотечное покрытие, руб.	2 573 246 393,44
Отношение суммарной величины остатка основного долга по обеспеченным ипотекой требованиям, составляющим ипотечное покрытие, к суммарной рыночной стоимости недвижимого имущества, являющегося предметом ипотеки, обеспечивающей исполнение указанных требований, определенной независимым оценщиком (оценщиками), %	35,28
Средневзвешенный по остатку основного долга размер текущих процентных ставок по обеспеченным ипотекой требованиям, составляющим ипотечное покрытие: по требованиям, выраженным в валюте Российской Федерации, % годовых; по требованиям, выраженным в иностранных валютах (отдельно по каждой иностранной валюте с указанием такой валюты), % годовых	12,14 0
Средневзвешенный по остатку основного долга срок, прошедший с даты возникновения обеспеченных ипотекой требований, составляющих ипотечное покрытие, дней	1844
Средневзвешенный по остатку основного долга срок, оставшийся до даты исполнения обеспеченных ипотекой требований, составляющих ипотечное покрытие, дней	4173

Средневзвешенный по остатку основного долга размер текущих процентных ставок рассчитывается как значение, полученное путем суммирования размера текущей процентной ставки по каждому обеспеченному ипотекой требованию, умноженного на остаток основного долга по такому требованию, деленное на суммарный остаток основного долга по всем обеспеченным ипотекой требованиям, составляющим ипотечное покрытие.

Средневзвешенный по остатку основного долга срок, прошедший с даты возникновения обеспеченных ипотекой требований, рассчитывается как значение, полученное путем суммирования произведения количества дней, прошедших с даты заключения договора, из которого возникло каждое обеспеченное ипотекой требование, на остаток основного долга по такому требованию, деленное на суммарный остаток основного долга по всем обеспеченным ипотекой требованиям, составляющим ипотечное покрытие.

Средневзвешенный по остатку основного долга срок, оставшийся до даты исполнения обеспеченных ипотекой требований, рассчитывается как значение, полученное путем суммирования произведения количества дней, оставшихся до даты погашения по каждому обеспеченному ипотекой требованию, на остаток основного долга по такому требованию, деленное на суммарный остаток основного долга по всем обеспеченным ипотекой требованиям, составляющим ипотечное покрытие.

4. Сведения о структуре ипотечного покрытия по видам имущества, составляющего ипотечное покрытие:

а) структура ипотечного покрытия по видам имущества, составляющего ипотечное покрытие:

<i>Вид имущества, составляющего ипотечное покрытие</i>	<i>Доля вида имущества в общем размере ипотечного покрытия, %</i>
<i>Обеспеченные ипотекой требования, всего, в том числе:</i>	97,49
<i>Обеспеченные ипотекой требования, удостоверенные закладными</i>	97,49
<i>требования, обеспеченные ипотекой незавершенным строительством недвижимого имущества</i>	0
<i>требования, обеспеченные ипотекой жилых помещений</i>	97,49
<i>требования, обеспеченные ипотекой недвижимого имущества, не являющегося жилыми помещениями</i>	0
<i>Ипотечные сертификаты участия</i>	0
<i>Денежные средства всего, в том числе</i>	2,50
<i>денежные средства в валюте Российской Федерации</i>	2,50
<i>денежные средства в иностранной валюте</i>	0
<i>Государственные ценные бумаги всего, в том числе:</i>	0
<i>государственные ценные бумаги Российской Федерации</i>	0
<i>государственные ценные бумаги субъектов Российской Федерации</i>	0
<i>Недвижимое имущество</i>	0,01*

*- в соответствии со Справкой о РИП на 31.12.2018.

б) структура составляющих ипотечное покрытие требований, обеспеченных ипотекой жилых помещений:

<i>Вид имущества, составляющего ипотечное покрытие</i>	<i>Доля вида имущества в общем размере ипотечного покрытия, %</i>
<i>Требования, обеспеченные ипотекой жилых помещений, всего</i>	97,49

в том числе:	
требования, обеспеченные ипотекой квартир в многоквартирных домах	91,08
требования, обеспеченные ипотекой жилых домов с прилегающими земельными участками	6,41

в) структура обеспеченных ипотекой требований, составляющих ипотечное покрытие:

Вид обеспеченных ипотекой требований	Количество обеспеченных ипотекой требований данного вида, штук	Доля обеспеченных ипотекой требований данного вида в совокупном размере обеспеченных ипотекой требований, составляющих ипотечное покрытие, %
Обеспеченные ипотекой требования, составляющие ипотечное покрытие, всего	1979	100
Требования, обеспеченные ипотекой недвижимого имущества, строительство которого не завершено	0	0
из них удостоверенные закладными	0	0
Требования, обеспеченные ипотекой жилых помещений,	1979	100
из них удостоверенные закладными	1979	100
Требования, обеспеченные ипотекой недвижимого имущества, не являющегося жилыми помещениями,	0	0
из них удостоверенные закладными	0	0
Обеспеченные ипотекой требования, составляющие ипотечное покрытие, всего	1979	100
Обеспеченные ипотекой требования, удостоверенные закладными	1979	100

5. Сведения о структуре обеспеченных ипотекой требований, составляющих ипотечное покрытие, по видам правового основания возникновения у Эмитента облигаций с ипотечным покрытием прав на такое имущество:

Вид правового основания возникновения у эмитента прав на обеспеченные ипотекой требования, составляющие ипотечное покрытие	Доля в общем размере обеспеченных ипотекой требований, составляющих ипотечное покрытие, приходящаяся на обеспеченные ипотекой требования, права на которые возникли по данному виду правового основания, %
Выдача (предоставление) обеспеченных ипотекой кредитов или займов	0
Внесение в оплату акций (уставного капитала)	0
Приобретение на основании договора (договор об уступке требования, договор о приобретении закладных, иной договор)	100
Приобретение в результате универсального правопреемства	0

6. Сведения о структуре обеспеченных ипотекой требований, составляющих ипотечное покрытие, по месту нахождения недвижимого имущества, являющегося предметом ипотеки, с точностью до субъекта Российской Федерации:

Наименование субъекта Российской	Количество	Доля в совокупном
---	-------------------	--------------------------

Федерации	обеспеченных ипотекой требований, штук	размере обеспеченных ипотекой требований, составляющих ипотечное покрытие, %
------------------	---	---

Алтайский край	4	0,07
Архангельская область	2	0,03
Астраханская область	14	0,45
Белгородская область	2	0,05
Владимирская область	2	0,03
Волгоградская область	68	1,92
Вологодская область	2	0,03
Воронежская область	120	4,36
г. Москва	193	23,62
Иркутская область	43	1,78
Калининградская область	23	0,66
Кемеровская область	121	3,57
Краснодарский край	54	2,20
Красноярский край	110	3,44
Курская область	21	0,75
Ленинградская область	6	0,26
Липецкая область	1	0,01
Московская область	220	16,00
Нижегородская область	83	2,98
Новгородская область	1	0,05
Новосибирская область	101	4,38
Омская область	29	1,21
Оренбургская область	51	1,68
Орловская область	1	0,01
Пермский край	90	3,21
Приморский край	66	2,99
Республика Адыгея (Адыгея)	8	0,33
Республика Башкортостан	59	2,14
Республика Коми	1	0,03
Республика Саха (Якутия)	1	0,01
Республика Татарстан (Татарстан)	75	3,19
Ростовская область	57	2,94
Рязанская область	2	0,03
Самарская область	6	0,26
Санкт-Петербург	14	0,92
Сахалинская область	3	0,16
Свердловская область	73	3,90
Ставропольский край	59	2,01
Тверская область	2	0,09
Томская область	20	0,70
Тюменская область	19	0,69

Удмуртская Республика	19	0,61
Ульяновская область	1	0,02
Хабаровский край	53	2,79
Ханты-Мансийский автономный округ - Югра	20	1,62
Челябинская область	34	1,00
Ярославская область	25	0,80
ВСЕГО	1 979	100,00

7. Информация о наличии просрочек платежей по обеспеченным ипотекой требованиям, составляющим ипотечное покрытие:

<i>Срок просрочки платежа</i>	<i>Количество обеспеченных ипотекой требований, штук</i>	<i>Доля в совокупном размере обеспеченных ипотекой требований, составляющих ипотечное покрытие, %</i>
<i>До 30 дней</i>	77	4,13
<i>31 – 60 дней</i>	4	0,16
<i>61 – 90 дней</i>	2	0,09
<i>91 – 180 дней</i>	4	0,11
<i>Свыше 180 дней</i>	33	1,49
<i>В процессе обращения взыскания на предмет ипотеки</i>	-	-

иные сведения о составе, структуре и размере ипотечного покрытия, указываемые эмитентом по своему усмотрению: Отсутствуют.

8.4.2. Дополнительные сведения о залоговом обеспечении денежными требованиями по облигациям эмитента с залоговым обеспечением денежными требованиями

Эмитент не размещал облигации с залоговым обеспечением денежными требованиями, обязательства по которым еще не исполнены

8.5. Сведения об организациях, осуществляющих учет прав на эмиссионные ценные бумаги эмитента

Ведение реестра владельцев именных ценных бумаг Эмитента осуществляется регистратором. Сведения о регистраторе:

Полное фирменное наименование	Акционерное общество «Независимая регистраторская компания Р.О.С.Т.»
сокращенное фирменное наименование	АО «НРК - Р.О.С.Т.»
место нахождения	107996, г. Москва, ул. Стромывка, дом 18, корп. 13
ИНН	7726030449
ОГРН	1027739216757
номер лицензии регистратора на осуществление деятельности по ведению реестра владельцев	045-13976-000001

ценных бумаг	
дата выдачи лицензии регистратора на осуществление деятельности по ведению реестра владельцев ценных бумаг	03.12.2002
срок действия лицензии регистратора на осуществление деятельности по ведению реестра владельцев ценных бумаг	без ограничения срока действия
орган, выдавший лицензию	ФКЦБ России

Дата, с которой регистратор осуществляет ведение реестра владельцев именных ценных бумаг эмитента:

09 октября 2014 года

Иные сведения о ведении реестра владельцев именных ценных бумаг эмитента, указываемые эмитентом по собственному усмотрению: *иные сведения отсутствуют.*

В обращении находятся документарные ценные бумаги эмитента с обязательным централизованным хранением:

Облигации класса «А»:

Государственный регистрационный номер выпуска: 4-02-81563-Н

Дата государственной регистрации выпуска: 24 декабря 2014 года.

Облигации класса «Б»:

Государственный регистрационный номер выпуска: 4-01-81563-Н

Дата государственной регистрации выпуска: 24 декабря 2014 года.

Депозитариус:

Полное фирменное наименование: *Небанковская кредитная организация акционерное общество «Национальный расчетный депозитарий»*

Сокращенное фирменное наименование: *НКО АО НРД*

Место нахождения: *город Москва, улица Спартаковская, дом 12*

ИНН: *7708213619*

ОГРН: *1037708002144*

Данные о лицензии на осуществление деятельности депозитария на рынке ценных бумаг

Номер: *177-12042-000100*

Дата выдачи: *19.02.2009*

Дата окончания действия: *без ограничения срока действия*

Наименование органа, выдавшего лицензию: *Центральный банк Российской Федерации (Банк России)*

8.6. Сведения о законодательных актах, регулирующих вопросы импорта и экспорта капитала, которые могут повлиять на выплату дивидендов, процентов и других платежей нерезидентам

Вопросы, связанные с выплатой дивидендов, процентов и других платежей нерезидентам, регулируются в частности следующими нормативными актами:

- *Федеральный закон «О валютном регулировании и валютном контроле» № 173-ФЗ от 10 декабря 2003 г. с последующими изменениями и дополнениями;*
- *Федеральный закон от 26.12.1995 № 208-ФЗ «Об акционерных обществах» с последующими изменениями и дополнениями;*
- *Налоговый кодекс Российской Федерации, часть 1, № 146-ФЗ от 31 июля 1998 г. с последующими изменениями и дополнениями;*
- *Налоговый кодекс Российской Федерации, часть 2, № 117-ФЗ от 05 августа 2000 г., с последующими изменениями и дополнениями;*
- *Федеральный закон «О рынке ценных бумаг» № 39-ФЗ от 22 апреля 1996 г. с последующими изменениями и дополнениями;*
- *Федеральный закон «О Центральном Банке Российской Федерации (Банке России)» № 86-ФЗ от 10 июля 2002 г. с последующими изменениями и дополнениями;*
- *Федеральный закон «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма» от 07 августа 2001 г. № 115-ФЗ. с последующими изменениями и дополнениями;*
- *Федеральный закон «Об иностранных инвестициях в Российской Федерации» от 9 июля*

1999 г. № 160-ФЗ, с последующими изменениями и дополнениями;

- **Федеральный закон «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных иностранных вложений» от 25 февраля 1999 г. № 39-ФЗ с последующими изменениями и дополнениями;**
- **Закон об ипотечных ценных бумагах;**
- **Федеральный закон от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»;**
- **Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ;**
- **Гражданский кодекс Российской Федерации (часть третья) от 26.11.2001 № 146-ФЗ;**
- **Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях (КоАП РФ) от 30.12.2001 № 195-ФЗ;**
- **международные договоры Российской Федерации по вопросам избежания двойного налогообложения;**
- **иные нормативные правовые акты Российской Федерации.**

8.7. Сведения об объявленных (начисленных) и/или о выплаченных дивидендах по акциям эмитента, а также о доходах по облигациям эмитента

8.7.1. Сведения об объявленных и выплаченных дивидендах по акциям эмитента

Для эмитентов, являющихся акционерными обществами, за пять последних завершенных финансовых лет либо за каждый заверченный отчетный год, если эмитент осуществляет свою деятельность менее пяти лет, а также за период с даты начала текущего года до даты окончания отчетного квартала по каждой категории (типу) акций эмитента в табличной форме указываются следующие сведения об объявленных и/или выплаченных дивидендах по акциям эмитента:

В течение указанного периода решений о выплате дивидендов эмитентом не принималось.

8.7.2. Сведения о начисленных и выплаченных доходах по облигациям эмитента

Для эмитентов, осуществивших эмиссию облигаций, по каждому выпуску облигаций, по которым за 5 последних завершенных финансовых лет, а если эмитент осуществляет свою деятельность менее 5 лет - за каждый заверченный финансовый год, а также за период с даты начала текущего года до даты окончания отчетного квартала, выплачивался доход, в табличной форме указываются следующие сведения:

Облигации класса «А»

Наименование показателя	Отчетный период: с 28 марта 2016 года по 02 июня 2016 года	
Серия, форма и иные идентификационные признаки выпуска облигаций	неконвертируемые документарные процентные жилищные облигации с ипотечным покрытием на предъявителя с обязательным централизованным хранением класса «А» (далее – «Облигации», «Облигации класса «А»»), обязательства по которым исполняются преимущественно перед обязательствами Акционерного общества «Ипотечный агент ВТБ – БМ 2» (далее – «Эмитент») по жилищным облигациям с ипотечным покрытием класса «Б», обеспеченным залогом того же ипотечного покрытия, с возможностью досрочного погашения по требованию владельцев Облигаций класса «А» и по усмотрению Эмитента, международный идентификационный код ценной бумаги RU000A0JWBA7).	
Государственный регистрационный номер выпуска облигаций и дата его государственной регистрации (идентификационный номер выпуска облигаций и дата его присвоения в случае если выпуск облигаций не подлежал государственной регистрации)	4-02-81563-Н от 24 февраля 2016 года.	
Вид доходов, выплаченных по облигациям выпуска (номинальная стоимость, процент (купон), иное)	процентный (купонный) доход	частичное погашение номинальной стоимости облигаций выпуска

Размер доходов, подлежавших выплате по облигациям выпуска, в денежном выражении, в расчете на одну облигацию выпуска, руб./иностран. валюта	16 рублей 73 копейки	104 рубля 60 копеек
Размер доходов, подлежавших выплате по облигациям выпуска, в денежном выражении в совокупности по всем облигациям выпуска, руб./иностран. валюта	111 241 417,14 рублей.	695 508 202, 8 рублей
Срок (дата) выплаты доходов по облигациям выпуска	02 июня 2016 года	
Форма выплаты доходов по облигациям выпуска (денежные средства, иное имущество)	Денежные средства	
Общий размер доходов, выплаченных по всем облигациям выпуска, руб./иностран. валюта	111 241 417,14 рублей.	695 508 202, 8 рублей
Доля выплаченных доходов по облигациям выпуска в общем размере подлежавших выплате доходов по облигациям выпуска, %	100%	
Причины невыплаты таких доходов в случае, если подлежавшие выплате доходы по облигациям выпуска не выплачены или выплачены эмитентом не в полном объеме	Обязательства исполнены в полном объеме	
Иные сведения о доходах по облигациям выпуска, указываемые эмитентом по собственному усмотрению	Иных сведений нет	

Наименование показателя	Отчетный период: с 02 июня 2016 года по 02 сентября 2016 года	
Серия, форма и иные идентификационные признаки выпуска облигаций	неконвертируемые документарные процентные жилищные облигации с ипотечным покрытием на предъявителя с обязательным централизованным хранением класса «А» (далее – «Облигации», «Облигации класса «А»»), обязательства по которым исполняются преимущественно перед обязательствами Акционерного общества «Ипотечный агент ВТБ – БМ 2» (далее – «Эмитент») по жилищным облигациям с ипотечным покрытием класса «Б», обеспеченным залогом того же ипотечного покрытия, с возможностью досрочного погашения по требованию владельцев Облигаций класса «А» и по усмотрению Эмитента, международный идентификационный код ценной бумаги RU000A0JWBA7).	
Государственный регистрационный номер выпуска облигаций и дата его государственной регистрации (идентификационный номер выпуска облигаций и дата его присвоения в случае если выпуск облигаций не подлежал государственной регистрации)	4-02-81563-Н от 24 февраля 2016 года.	
Вид доходов, выплаченных по облигациям выпуска (номинальная стоимость, процент (купон), иное)	процентный (купонный) доход	частичное погашение номинальной стоимости облигаций выпуска

Размер доходов, подлежавших выплате по облигациям выпуска, в денежном выражении, в расчете на одну облигацию выпуска, руб./иностран. валюта	20,88 рублей	43,12 рублей
Размер доходов, подлежавших выплате по облигациям выпуска, в денежном выражении в совокупности по всем облигациям выпуска, руб./иностран. валюта	138 835 671,84 рублей	286 714 280,16 рублей
Срок (дата) выплаты доходов по облигациям выпуска	02 сентября 2016 года	
Форма выплаты доходов по облигациям выпуска (денежные средства, иное имущество)	Денежные средства	
Общий размер доходов, выплаченных по всем облигациям выпуска, руб./иностран. валюта	138 835 671,84 рублей	286 714 280,16 рублей
Доля выплаченных доходов по облигациям выпуска в общем размере подлежавших выплате доходов по облигациям выпуска, %	100%	
Причины невыплаты таких доходов в случае, если подлежавшие выплате доходы по облигациям выпуска не выплачены или выплачены эмитентом не в полном объеме	Обязательства исполнены в полном объеме	
Иные сведения о доходах по облигациям выпуска, указываемые эмитентом по собственному усмотрению	Иных сведений нет	

Наименование показателя	Отчетный период: с 02.09.2016 года по 02.12.2016 года	
Серия, форма и иные идентификационные признаки выпуска облигаций	неконвертируемые документарные процентные жилищные облигации с ипотечным покрытием на предъявителя с обязательным централизованным хранением класса «А» (далее – «Облигации», «Облигации класса «А»»), обязательства по которым исполняются преимущественно перед обязательствами Акционерного общества «Ипотечный агент ВТБ – БМ 2» (далее – «Эмитент») по жилищным облигациям с ипотечным покрытием класса «Б», обеспеченным залогом того же ипотечного покрытия, с возможностью досрочного погашения по требованию владельцев Облигаций класса «А» и по усмотрению Эмитента, международный идентификационный код ценной бумаги RU000A0JWBA7).	
Государственный регистрационный номер выпуска облигаций и дата его государственной регистрации (идентификационный номер выпуска облигаций и дата его присвоения в случае если выпуск облигаций не подлежал государственной регистрации)	4-02-81563-Н от 24 февраля 2016 года.	
Вид доходов, выплаченных по облигациям выпуска (номинальная стоимость, процент (купон), иное)	процентный (купонный) доход	частичное погашение номинальной стоимости облигаций выпуска
Размер доходов, подлежавших выплате по облигациям выпуска, в денежном выражении, в расчете на одну облигацию выпуска, руб./иностран. валюта	19,65 рублей	43,12 рублей

Размер доходов, подлежавших выплате по облигациям выпуска, в денежном выражении в совокупности по всем облигациям выпуска, руб./иностранная валюта	130 657 133,70 рублей	305 664 551,46 рублей
Срок (дата) выплаты доходов по облигациям выпуска	02.12.2016 года	
Форма выплаты доходов по облигациям выпуска (денежные средства, иное имущество)	Денежные средства	
Общий размер доходов, выплаченных по всем облигациям выпуска, руб./иностранная валюта	130 657 133,70 рублей	305 664 551,46 рублей
Доля выплаченных доходов по облигациям выпуска в общем размере подлежавших выплате доходов по облигациям выпуска, %	100%	
Причины невыплаты таких доходов в случае, если подлежавшие выплате доходы по облигациям выпуска не выплачены или выплачены эмитентом не в полном объеме	Обязательства исполнены в полном объеме	
Иные сведения о доходах по облигациям выпуска, указываемые эмитентом по собственному усмотрению	Иных сведений нет	

Наименование показателя	Отчетный период: с 02.12.2016 года по 02.03.2017 года	
Серия, форма и иные идентификационные признаки выпуска облигаций	неконвертируемые документарные процентные жилищные облигации с ипотечным покрытием на предъявителя с обязательным централизованным хранением класса «А» (далее – «Облигации», «Облигации класса «А»), обязательства по которым исполняются преимущественно перед обязательствами Акционерного общества «Ипотечный агент ВТБ – БМ 2» (далее – «Эмитент») по жилищным облигациям с ипотечным покрытием класса «Б», обеспеченным залогом того же ипотечного покрытия, с возможностью досрочного погашения по требованию владельцев Облигаций класса «А» и по усмотрению Эмитента, международный идентификационный код ценной бумаги RU000A0JWBA7).	
Государственный регистрационный номер выпуска облигаций и дата его государственной регистрации (идентификационный номер выпуска облигаций и дата его присвоения в случае если выпуск облигаций не подлежал государственной регистрации)	4-02-81563-Н от 24 февраля 2016 года.	
Вид доходов, выплаченных по облигациям выпуска (номинальная стоимость, процент (купон), иное)	процентный (купонный) доход	частичное погашение номинальной стоимости облигаций выпуска
Размер доходов, подлежавших выплате по облигациям выпуска, в денежном выражении, в расчете на одну облигацию выпуска, руб./иностранная валюта	18,39 рублей	42,35 рублей

Размер доходов, подлежавших выплате по облигациям выпуска, в денежном выражении в совокупности по всем облигациям выпуска, руб./иностранная валюта	122 279 119,02 рублей.	281 594 382,30 рублей
Срок (дата) выплаты доходов по облигациям выпуска	02.03 2017 года	
Форма выплаты доходов по облигациям выпуска (денежные средства, иное имущество)	Денежные средства	
Общий размер доходов, выплаченных по всем облигациям выпуска, руб./иностранная валюта	122 279 119,02 рублей.	281 594 382,30 рублей
Доля выплаченных доходов по облигациям выпуска в общем размере подлежавших выплате доходов по облигациям выпуска, %	100%	
Причины невыплаты таких доходов в случае, если подлежавшие выплате доходы по облигациям выпуска не выплачены или выплачены эмитентом не в полном объеме	Обязательства исполнены в полном объеме	
Иные сведения о доходах по облигациям выпуска, указываемые эмитентом по собственному усмотрению	Иных сведений нет	

Наименование показателя	Отчетный период: с 02.03.2017 года по 02.06.2017 года	
Серия, форма и иные идентификационные признаки выпуска облигаций	неконвертируемые документарные процентные жилищные облигации с ипотечным покрытием на предъявителя с обязательным централизованным хранением класса «А» (далее – «Облигации», «Облигации класса «А»)), обязательства по которым исполняются преимущественно перед обязательствами Акционерного общества «Ипотечный агент ВТБ – БМ 2» (далее – «Эмитент») по жилищным облигациям с ипотечным покрытием класса «Б», обеспеченным залогом того же ипотечного покрытия, с возможностью досрочного погашения по требованию владельцев Облигаций класса «А» и по усмотрению Эмитента, международный идентификационный код ценной бумаги RU000A0JWBA7).	
Государственный регистрационный номер выпуска облигаций и дата его государственной регистрации (идентификационный номер выпуска облигаций и дата его присвоения в случае если выпуск облигаций не подлежал государственной регистрации)	4-02-81563-Н от 24 февраля 2016 года.	
Вид доходов, выплаченных по облигациям выпуска (номинальная стоимость, процент (купон), иное)	процентный (купонный) доход	частичное погашение номинальной стоимости облигаций выпуска
Размер доходов, подлежавших выплате по облигациям выпуска, в денежном выражении, в расчете на одну облигацию выпуска, руб./иностранная валюта	17,81 рублей	51,15 рублей

Размер доходов, подлежавших выплате по облигациям выпуска, в денежном выражении в совокупности по всем облигациям выпуска, руб./иностранная валюта	118 422 572,58 рублей..	340 107 500,70 рублей
Срок (дата) выплаты доходов по облигациям выпуска	02.06 2017 года	
Форма выплаты доходов по облигациям выпуска (денежные средства, иное имущество)	Денежные средства	
Общий размер доходов, выплаченных по всем облигациям выпуска, руб./иностранная валюта	118 422 572,58 рублей..	340 107 500,70 рублей
Доля выплаченных доходов по облигациям выпуска в общем размере подлежавших выплате доходов по облигациям выпуска, %	100%	
Причины невыплаты таких доходов в случае, если подлежавшие выплате доходы по облигациям выпуска не выплачены или выплачены эмитентом не в полном объеме	Обязательства исполнены в полном объеме	
Иные сведения о доходах по облигациям выпуска, указываемые эмитентом по собственному усмотрению	Иных сведений нет	

Наименование показателя	Отчетный период: с 02.06.2017 года по 02.09.2017 года	
Серия, форма и иные идентификационные признаки выпуска облигаций	неконвертируемые документарные процентные жилищные облигации с ипотечным покрытием на предъявителя с обязательным централизованным хранением класса «А» (далее – «Облигации», «Облигации класса «А»)), обязательства по которым исполняются преимущественно перед обязательствами Акционерного общества «Ипотечный агент ВТБ – БМ 2» (далее – «Эмитент») по жилищным облигациям с ипотечным покрытием класса «Б», обеспеченным залогом того же ипотечного покрытия, с возможностью досрочного погашения по требованию владельцев Облигаций класса «А» и по усмотрению Эмитента, международный идентификационный код ценной бумаги RU000A0JWBA7).	
Государственный регистрационный номер выпуска облигаций и дата его государственной регистрации (идентификационный номер выпуска облигаций и дата его присвоения в случае если выпуск облигаций не подлежал государственной регистрации)	4-02-81563-Н от 24 февраля 2016 года.	
Вид доходов, выплаченных по облигациям выпуска (номинальная стоимость, процент (купон), иное)	процентный (купонный) доход	частичное погашение номинальной стоимости облигаций выпуска
Размер доходов, подлежавших выплате по облигациям выпуска, в денежном выражении, в расчете на одну облигацию выпуска, руб./иностранная валюта	16,62 рублей	47,60 рублей

Размер доходов, подлежавших выплате по облигациям выпуска, в денежном выражении в совокупности по всем облигациям выпуска, руб./иностранная валюта	110 510 003,16 рублей..	316 502 776,80 рублей
Срок (дата) выплаты доходов по облигациям выпуска	04.09.2017 года	
Форма выплаты доходов по облигациям выпуска (денежные средства, иное имущество)	Денежные средства	
Общий размер доходов, выплаченных по всем облигациям выпуска, руб./иностранная валюта	110 510 003,16 рублей..	316 502 776,80 рублей
Доля выплаченных доходов по облигациям выпуска в общем размере подлежавших выплате доходов по облигациям выпуска, %	100%	
Причины невыплаты таких доходов в случае, если подлежавшие выплате доходы по облигациям выпуска не выплачены или выплачены эмитентом не в полном объеме	Обязательства исполнены в полном объеме	
Иные сведения о доходах по облигациям выпуска, указываемые эмитентом по собственному усмотрению	Иных сведений нет	

Наименование показателя	Отчетный период: с 02.09.2017 года по 02.12.2017 года	
Серия, форма и иные идентификационные признаки выпуска облигаций	неконвертируемые документарные процентные жилищные облигации с ипотечным покрытием на предъявителя с обязательным централизованным хранением класса «А» (далее – «Облигации», «Облигации класса «А»», обязательства по которым исполняются преимущественно перед обязательствами Акционерного общества «Ипотечный агент ВТБ – БМ 2» (далее – «Эмитент») по жилищным облигациям с ипотечным покрытием класса «Б», обеспеченным залогом того же ипотечного покрытия, с возможностью досрочного погашения по требованию владельцев Облигаций класса «А» и по усмотрению Эмитента, международный идентификационный код ценной бумаги RU000A0JWBA7).	
Государственный регистрационный номер выпуска облигаций и дата его государственной регистрации (идентификационный номер выпуска облигаций и дата его присвоения в случае если выпуск облигаций не подлежал государственной регистрации)	4-02-81563-Н от 24 февраля 2016 года.	
Вид доходов, выплаченных по облигациям выпуска (номинальная стоимость, процент (купон), иное)	процентный (купонный) доход	частичное погашение номинальной стоимости облигаций выпуска
Размер доходов, подлежавших выплате по облигациям выпуска, в денежном выражении, в расчете на одну облигацию выпуска, руб./иностранная валюта	15,34 рублей	69,72 рублей

Размер доходов, подлежавших выплате по облигациям выпуска, в денежном выражении в совокупности по всем облигациям выпуска, руб./иностранная валюта	101 999 004,12 рублей	463 583 478,96 рублей
Срок (дата) выплаты доходов по облигациям выпуска	04.12.2017 года	
Форма выплаты доходов по облигациям выпуска (денежные средства, иное имущество)	Денежные средства	
Общий размер доходов, выплаченных по всем облигациям выпуска, руб./иностранная валюта	101 999 004,12 рублей	463 583 478,96 рублей
Доля выплаченных доходов по облигациям выпуска в общем размере подлежавших выплате доходов по облигациям выпуска, %	100%	
Причины невыплаты таких доходов в случае, если подлежавшие выплате доходы по облигациям выпуска не выплачены или выплачены эмитентом не в полном объеме	Обязательства исполнены в полном объеме	
Иные сведения о доходах по облигациям выпуска, указываемые эмитентом по собственному усмотрению	Иных сведений нет	

Наименование показателя	Отчетный период: с 02.12.2017 года по 02.03.2018 года	
Серия, форма и иные идентификационные признаки выпуска облигаций	неконвертируемые документарные процентные жилищные облигации с ипотечным покрытием на предъявителя с обязательным централизованным хранением класса «А» (далее – «Облигации», «Облигации класса «А»»), обязательства по которым исполняются преимущественно перед обязательствами Акционерного общества «Ипотечный агент ВТБ – БМ 2» (далее – «Эмитент») по жилищным облигациям с ипотечным покрытием класса «Б», обеспеченным залогом того же ипотечного покрытия, с возможностью досрочного погашения по требованию владельцев Облигаций класса «А» и по усмотрению Эмитента, международный идентификационный код ценной бумаги RU000A0JWBA7).	
Государственный регистрационный номер выпуска облигаций и дата его государственной регистрации (идентификационный номер выпуска облигаций и дата его присвоения в случае если выпуск облигаций не подлежал государственной регистрации)	4-02-81563-Н от 24 февраля 2016 года.	
Вид доходов, выплаченных по облигациям выпуска (номинальная стоимость, процент (купон), иное)	процентный (купонный) доход	частичное погашение номинальной стоимости облигаций выпуска
Размер доходов, подлежавших выплате по облигациям выпуска, в денежном выражении, в расчете на одну облигацию выпуска, руб./иностранная валюта	13,58 рублей	84,09 рублей

Размер доходов, подлежавших выплате по облигациям выпуска, в денежном выражении в совокупности по всем облигациям выпуска, руб./иностранная валюта	90 296 380,44 рублей	559 132 741,62 рублей
Срок (дата) выплаты доходов по облигациям выпуска	02.03.2018 года	
Форма выплаты доходов по облигациям выпуска (денежные средства, иное имущество)	Денежные средства	
Общий размер доходов, выплаченных по всем облигациям выпуска, руб./иностранная валюта	90 296 380,44 рублей	559 132 741,62 рублей
Доля выплаченных доходов по облигациям выпуска в общем размере подлежавших выплате доходов по облигациям выпуска, %	100%	
Причины невыплаты таких доходов в случае, если подлежавшие выплате доходы по облигациям выпуска не выплачены или выплачены эмитентом не в полном объеме	Обязательства исполнены в полном объеме	
Иные сведения о доходах по облигациям выпуска, указываемые эмитентом по собственному усмотрению	Иных сведений нет	

Наименование показателя	Отчетный период: с 02.03.2018 года по 02.06.2018 года	
Серия, форма и иные идентификационные признаки выпуска облигаций	неконвертируемые документарные процентные жилищные облигации с ипотечным покрытием на предъявителя с обязательным централизованным хранением класса «А» (далее – «Облигации», «Облигации класса «А»), обязательства по которым исполняются преимущественно перед обязательствами Акционерного общества «Ипотечный агент ВТБ – БМ 2» (далее – «Эмитент») по жилищным облигациям с ипотечным покрытием класса «Б», обеспеченным залогом того же ипотечного покрытия, с возможностью досрочного погашения по требованию владельцев Облигаций класса «А» и по усмотрению Эмитента, международный идентификационный код ценной бумаги RU000A0JWBA7).	
Государственный регистрационный номер выпуска облигаций и дата его государственной регистрации (идентификационный номер выпуска облигаций и дата его присвоения в случае если выпуск облигаций не подлежал государственной регистрации)	4-02-81563-Н от 24 февраля 2016 года.	
Вид доходов, выплаченных по облигациям выпуска (номинальная стоимость, процент (купон), иное)	процентный (купонный) доход	частичное погашение номинальной стоимости облигаций выпуска
Размер доходов, подлежавших выплате по облигациям выпуска, в денежном выражении, в расчете на одну облигацию выпуска, руб./иностранная валюта	11,92 рублей	69,32 рублей

Размер доходов, подлежавших выплате по облигациям выпуска, в денежном выражении в совокупности по всем облигациям выпуска, руб./иностранная валюта	79 258 678,56 рублей	460 923 791,76 рублей
Срок (дата) выплаты доходов по облигациям выпуска	02.06.2018 года	
Форма выплаты доходов по облигациям выпуска (денежные средства, иное имущество)	Денежные средства	
Общий размер доходов, выплаченных по всем облигациям выпуска, руб./иностранная валюта	79 258 678,56 рублей	460 923 791,76 рублей
Доля выплаченных доходов по облигациям выпуска в общем размере подлежавших выплате доходов по облигациям выпуска, %	100%	
Причины невыплаты таких доходов в случае, если подлежавшие выплате доходы по облигациям выпуска не выплачены или выплачены эмитентом не в полном объеме	Обязательства исполнены в полном объеме	
Иные сведения о доходах по облигациям выпуска, указываемые эмитентом по собственному усмотрению	Иных сведений нет	

Наименование показателя	Отчетный период: с 02.06.2018 года по 02.09.2018 года	
Серия, форма и иные идентификационные признаки выпуска облигаций	неконвертируемые документарные процентные жилищные облигации с ипотечным покрытием на предъявителя с обязательным централизованным хранением класса «А» (далее – «Облигации», «Облигации класса «А»), обязательства по которым исполняются преимущественно перед обязательствами Акционерного общества «Ипотечный агент ВТБ – БМ 2» (далее – «Эмитент») по жилищным облигациям с ипотечным покрытием класса «Б», обеспеченным залогом того же ипотечного покрытия, с возможностью досрочного погашения по требованию владельцев Облигаций класса «А» и по усмотрению Эмитента, международный идентификационный код ценной бумаги RU000A0JWBA7).	
Государственный регистрационный номер выпуска облигаций и дата его государственной регистрации (идентификационный номер выпуска облигаций и дата его присвоения в случае если выпуск облигаций не подлежал государственной регистрации)	4-02-81563-Н от 24 февраля 2016 года.	
Вид доходов, выплаченных по облигациям выпуска (номинальная стоимость, процент (купон), иное)	процентный (купонный) доход	частичное погашение номинальной стоимости облигаций выпуска
Размер доходов, подлежавших выплате по облигациям выпуска, в денежном выражении, в расчете на одну облигацию выпуска, руб./иностранная валюта	10,31 рублей	67,11 рублей

Размер доходов, подлежавших выплате по облигациям выпуска, в денежном выражении в совокупности по всем облигациям выпуска, руб./иностранная валюта	68 553 437,58 рублей	446 229 019,98 рублей
Срок (дата) выплаты доходов по облигациям выпуска	03.09.2018 года	
Форма выплаты доходов по облигациям выпуска (денежные средства, иное имущество)	Денежные средства	
Общий размер доходов, выплаченных по всем облигациям выпуска, руб./иностранная валюта	68 553 437,58 рублей	446 229 019,98 рублей
Доля выплаченных доходов по облигациям выпуска в общем размере подлежавших выплате доходов по облигациям выпуска, %	100%	
Причины невыплаты таких доходов в случае, если подлежавшие выплате доходы по облигациям выпуска не выплачены или выплачены эмитентом не в полном объеме	Обязательства исполнены в полном объеме	
Иные сведения о доходах по облигациям выпуска, указываемые эмитентом по собственному усмотрению	Иных сведений нет	

Наименование показателя	Отчетный период: с 02.09.2018 года по 02.12.2018 года	
Серия, форма и иные идентификационные признаки выпуска облигаций	неконвертируемые документарные процентные жилищные облигации с ипотечным покрытием на предъявителя с обязательным централизованным хранением класса «А» (далее – «Облигации», «Облигации класса «А»), обязательства по которым исполняются преимущественно перед обязательствами Акционерного общества «Ипотечный агент ВТБ – БМ 2» (далее – «Эмитент») по жилищным облигациям с ипотечным покрытием класса «Б», обеспеченным залогом того же ипотечного покрытия, с возможностью досрочного погашения по требованию владельцев Облигаций класса «А» и по усмотрению Эмитента, международный идентификационный код ценной бумаги RU000A0JWBA7).	
Государственный регистрационный номер выпуска облигаций и дата его государственной регистрации (идентификационный номер выпуска облигаций и дата его присвоения в случае если выпуск облигаций не подлежал государственной регистрации)	4-02-81563-Н от 24 февраля 2016 года.	
Вид доходов, выплаченных по облигациям выпуска (номинальная стоимость, процент (купон), иное)	процентный (купонный) доход	частичное погашение номинальной стоимости облигаций выпуска
Размер доходов, подлежавших выплате по облигациям выпуска, в денежном выражении, в расчете на одну облигацию выпуска, руб./иностранная валюта	8,65 рублей	62,76 рублей

Размер доходов, подлежавших выплате по облигациям выпуска, в денежном выражении в совокупности по всем облигациям выпуска, руб./иностранная валюта	57 515 735,70 рублей	417 304 921,68 рублей
Срок (дата) выплаты доходов по облигациям выпуска	03.12.2018 года	
Форма выплаты доходов по облигациям выпуска (денежные средства, иное имущество)	Денежные средства	
Общий размер доходов, выплаченных по всем облигациям выпуска, руб./иностранная валюта	57 515 735,70 рублей	417 304 921,68 рублей
Доля выплаченных доходов по облигациям выпуска в общем размере подлежавших выплате доходов по облигациям выпуска, %	100%	
Причины невыплаты таких доходов в случае, если подлежавшие выплате доходы по облигациям выпуска не выплачены или выплачены эмитентом не в полном объеме	Обязательства исполнены в полном объеме	
Иные сведения о доходах по облигациям выпуска, указываемые эмитентом по собственному усмотрению	Иных сведений нет	

Наименование показателя	Отчетный период: с 02.12.2018 года по 02.03.2019 года	
Серия, форма и иные идентификационные признаки выпуска облигаций	неконвертируемые документарные процентные жилищные облигации с ипотечным покрытием на предъявителя с обязательным централизованным хранением класса «А» (далее – «Облигации», «Облигации класса «А»»), обязательства по которым исполняются преимущественно перед обязательствами Акционерного общества «Ипотечный агент ВТБ – БМ 2» (далее – «Эмитент») по жилищным облигациям с ипотечным покрытием класса «Б», обеспеченным залогом того же ипотечного покрытия, с возможностью досрочного погашения по требованию владельцев Облигаций класса «А» и по усмотрению Эмитента, международный идентификационный код ценной бумаги RU000A0JWBA7).	
Государственный регистрационный номер выпуска облигаций и дата его государственной регистрации (идентификационный номер выпуска облигаций и дата его присвоения в случае если выпуск облигаций не подлежал государственной регистрации)	4-02-81563-Н от 24 февраля 2016 года.	
Вид доходов, выплаченных по облигациям выпуска (номинальная стоимость, процент (купон), иное)	процентный (купонный) доход	частичное погашение номинальной стоимости облигаций выпуска
Размер доходов, подлежавших выплате по облигациям выпуска, в денежном выражении, в расчете на одну облигацию выпуска, руб./иностранная валюта	7,12 рублей	46,02 рублей

Размер доходов, подлежавших выплате по облигациям выпуска, в денежном выражении в совокупности по всем облигациям выпуска, руб./иностранная валюта	47 342 432,16 рублей	305 997 012,36 рублей
Срок (дата) выплаты доходов по облигациям выпуска	04.03.2019 года	
Форма выплаты доходов по облигациям выпуска (денежные средства, иное имущество)	Денежные средства	
Общий размер доходов, выплаченных по всем облигациям выпуска, руб./иностранная валюта	47 342 432,16 рублей	305 997 012,36 рублей
Доля выплаченных доходов по облигациям выпуска в общем размере подлежавших выплате доходов по облигациям выпуска, %	100%	
Причины невыплаты таких доходов в случае, если подлежавшие выплате доходы по облигациям выпуска не выплачены или выплачены эмитентом не в полном объеме	Обязательства исполнены в полном объеме	
Иные сведения о доходах по облигациям выпуска, указываемые эмитентом по собственному усмотрению	Иных сведений нет	

В течение отчетного квартала доходы по Облигациям класса «Б» Эмитента не начислялись и не выплачивались.

8.9. Иные сведения

ОБЛИГАЦИИ КЛАССА «А»

Эмитент предполагает публичное обращение Облигаций класса «А» на Бирже, в связи с чем государственная регистрация выпуска Облигаций класса «А» сопровождалась государственной регистрацией Проспекта.

Предполагаемый срок обращения Облигаций класса «А» – до 02.03.2051

Облигации класса «А» допускаются к свободному обращению на биржевом и внебиржевом рынках.

В любой день между Датой начала размещения Облигаций и датой погашения Облигаций величина НКД по Облигации рассчитывается по следующей формуле:

$$НКД = C_T \times Not \times (T_i - T_{i-1}) / 365 / 100\%,$$

где:

НКД – размер накопленного купонного дохода в расчете на одну Облигацию (в рублях);

i – порядковый номер купонного периода;

Not – номинальная стоимость одной Облигации, а в случае осуществления Эмитентом погашения части номинальной стоимости Облигаций в предыдущих купонных периодах – непогашенная в предыдущих купонных периодах часть номинальной стоимости одной Облигации на дату расчета НКД (в рублях);

C_T – размер процентной ставки по i-ому купону (в сотых долях);

T_{i-1} – дата начала купонного периода i-ого купона;

T_i – дата на которую рассчитывается НКД.

Величина НКД в расчете на одну Облигацию выпуска определяется с точностью до одной копейки (округление производится по правилам математического округления до ближайшего целого числа.

При этом под правилом математического округления следует понимать метод округления, при котором значение целой копейки (целых копеек) не изменяется, если следующая за округляемой цифра равна от 0 до 4, и изменяется, увеличиваясь на единицу, если следующая цифра равна от 5 до 9).

Обращение Облигаций класса «А» осуществляется в соответствии с условиями Решения о выпуске ценных бумаг в отношении Облигаций класса «А», Проспекта и действующего законодательства Российской Федерации. Обращение Облигаций класса «А» на вторичном рынке запрещается до их полной оплаты.

Обращение Облигаций класса «А» на внебиржевом рынке осуществляется без ограничений до даты погашения Облигаций класса «А».

Нерезиденты могут приобретать Облигации класса «А» в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Обращение Облигаций класса «А» на торгах Бирже осуществляется до даты погашения Облигаций класса «А» с изъятиями, установленными Биржей.

Сведения об организаторе торговли:

Полное фирменное наименование: *Публичное акционерное общество «Московская Биржа ММВБ-РТС»*

Сокращенное фирменное наименование: *ПАО Московская Биржа*

Место нахождения: *Российская Федерация, 125009, город Москва, Большой Кисловский переулок, дом 13*

Номер лицензии биржи: *№ 077-001*

Дата выдачи лицензии: *29.08.2013*

Срок действия лицензии: *без ограничения срока действия*

Орган, выдавший лицензию: *ФСФР России*

С даты получения Эмитентом допуска размещаемых Облигаций класса «А» к обращению через Биржу Эмитент обязуется письменно уведомлять Биржу обо всех принятых им решениях, связанных с осуществлением частичного погашения, в том числе о размере непогашенной части номинальной стоимости Облигаций класса «А».

8.10. Сведения о представляемых ценных бумагах и эмитенте представляемых ценных бумаг, право собственности на которые удостоверяется российскими депозитарными расписками

Эмитент не является эмитентом представляемых ценных бумаг, право собственности на которые удостоверяется российскими депозитарными расписками.

Приложение 1. Учетная политика эмитента



119435 РФ, г. Москва,
Б. Саввинский переулок, д. 10,
стр. 2А
тел: +7 (499) 286–20–31
факс: 7 (499) 286–20–36

РЕШЕНИЕ № 15/02/2018/МА VTB-БМ 2 Об утверждении учетной политики Общества

г. Москва

29 декабря 2018года

Общество с ограниченной ответственностью «Тревеч - Управление», осуществляющее функции единоличного исполнительного органа Акционерного общества «Ипотечный агент ВТБ-БМ 2» в лице Генерального директора Т.В. Качалиной, действующего на основании Устава, приняло следующее решение:

1. Утвердить учетную политику Акционерного общества «Ипотечный агент ВТБ-БМ 2» (далее – Общество) для целей бухгалтерского и налогового учета (Приложение 1).
2. Утвердить рабочий план счетов бухгалтерского учета, содержащий синтетические и аналитические счета, необходимые для ведения бухгалтерского учета в Обществе в соответствии с требованиями своевременности и полноты учета и отчетности; формы первичных учетных документов, регистров бухгалтерского учета, а также документов для внутренней бухгалтерской отчетности; порядок проведения инвентаризации активов и обязательств организации; способы оценки активов и обязательств.
3. Утвердить график документооборота в Обществе.
4. Учетная политика вступает в действие с 01.01.2019 г.
5. Контроль за выполнением настоящего приказа возложить на Генерального директора Общества с ограниченной ответственностью «Тревеч-Учет», осуществляющего ведение бухгалтерского учета Общества.

Генеральный директор Общества с ограниченной ответственностью "Тревеч - Управление", осуществляющего функции единоличного исполнительного органа Акционерного общества "Ипотечный агент ВТБ-БМ 2" на основании Договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа № 6/н от "29" октября 2014 года

Т. В. Качалина

УЧЕТНАЯ ПОЛИТИКА ОРГАНИЗАЦИИ ДЛЯ ЦЕЛЕЙ БУХГАЛТЕРСКОГО И НАЛОГОВОГО УЧЕТА

Содержание:

I. НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ	Ошибка! Закладка не определена.
II. АО "ИПОТЕЧНЫЙ АГЕНТ ВТБ-БМ 2" КАК ЮРИДИЧЕСКОЕ ЛИЦО И ЕГО ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Ошибка! Закладка не определена.
III. ОРГАНИЗАЦИЯ БУХГАЛТЕРСКОГО УЧЕТА и внутреннего контроля	Ошибка! Закладка не определена.
IV. АКТИВЫ И ПАССИВЫ ИПОТЕЧНОГО АГЕНТА В ЦЕЛЯХ БУХГАЛТЕРСКОГО УЧЕТА	Ошибка! Закладка не определена.
АКТИВЫ:	Ошибка! Закладка не определена.
ПАССИВЫ:	Ошибка! Закладка не определена.
V. ДОХОДЫ И РАСХОДЫ	Ошибка! Закладка не определена.
VI. ОРГАНИЗАЦИЯ И ГРАФИК ДОКУМЕНТООБОРОТА	Ошибка! Закладка не определена.
VII. СОЗДАВАЕМЫЕ РЕЗЕРВЫ	Ошибка! Закладка не определена.6
VIII. НАЛОГОВАЯ ПОЛИТИКА	Ошибка! Закладка не определена.
Налог на прибыль	Ошибка! Закладка не определена.
Налог на добавленную стоимость	Ошибка! Закладка не определена.
Налог на доходы, удерживаемый у источника выплаты	20
Приложение № 1 Рабочий план счетов	22
Приложение № 2 Отражение операций с ФИНАНСОВЫМИ ВЛОЖЕНИЯМИ на балансовых счетах бухгалтерского учета	173
Приложение № 3 Формы регистров учета налогооблагаемых доходов и расходов	178
Приложение № 4 Формы бухгалтерской (финансовой) отчетности	180
ПРИЛОЖЕНИЕ № 5 ФОРМЫ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ ФИНАНСОВЫХ ВЛОЖЕНИЙ.....	37
ПРИЛОЖЕНИЕ № 6 ФОРМЫ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ ОБЛИГАЦИЙ.....	38
Приложение № 6зб Формы инвентаризации забалансовых счетов	39
Приложение № 6кз Формы инвентаризации кредитов и займов	39
Приложение № 7,7р Формы инвентаризации денежных средств	39
Приложение № 8 Формы акта проверки на обесценение ФИНАНСОВЫХ ВЛОЖЕНИЙ.....	40
ПРИЛОЖЕНИЕ № 9 ФОРМЫ АКТА ВЫЯВЛЕНИЯ СОМНИТЕЛЬНОЙ ЗАДОЛЖЕННОСТИ.....	41
ПРИЛОЖЕНИЕ № 10 ПЕРЕЧЕНЬ СВЯЗАННЫХ СТОРОН.....	42

I. НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ

Учетная политика для целей бухгалтерского и налогового учета разработана с учетом требований следующих нормативных документов:

- **Федеральный закон от 06.12.2011 N 402-ФЗ "О бухгалтерском учете";**
- **Положение по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденное Приказом Минфина России от 29.07.1998 N 34н (в ред. всех изменений и дополнений);**
- **Положение по бухгалтерскому учету "Учетная политика организации" ПБУ 1/2008, утвержденное Приказом Минфина России от 6 октября 2008 г. N 106н;**
- **Положение по бухгалтерскому учету «Бухгалтерская отчетность организации» ПБУ 4/99, утвержденное Приказом Минфина России от 6 июля 1999 г. № 43н (в ред. Приказа Минфина РФ от 18.09.2006 N 115н); дополнения к редакции**
- **Положение по бухгалтерскому учету «События после отчетной даты» ПБУ 7/98, утвержденное Приказом Минфина России от 25 ноября 1998 г. № 56н (в ред. Приказа Минфина РФ от 20.12.2007 N 143н);**
- **Положение по бухгалтерскому учету «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы» ПБУ 8/2010, утвержденное Приказом Минфина России от 13.12.2010 №167н**
- **Положение по бухгалтерскому учету "Доходы организации" ПБУ 9/99, утвержденное Приказом Минфина России от 06 мая 1999г №32н (в ред. всех изменений и дополнений);**
- **Положение по бухгалтерскому учету "Расходы организации" ПБУ 10/99, утвержденное Приказом Минфина России от 06.05.1999г №33н (в ред. всех изменений и дополнений);**
- **Положение по бухгалтерскому учету «Информация о связанных сторонах» ПБУ 11/2008, утвержденное Приказом Минфина России от 29 апреля 2008 г. № 48н;**
- **Положение по бухгалтерскому учету "Учет расходов по займам и кредитам" ПБУ 15/08, утвержденное Приказом Минфина России от 6 октября 2008 г. N 107н;**
- **Положение по бухгалтерскому учету "Учет финансовых вложений" ПБУ 19/02, утвержденный Приказом Минфина России от 10.12.2002 г №126н (в ред. Приказов Минфина РФ от 18.09.2006 N 116н, от 27.11.2006 N 156н); дополнения к редакции**
- **Приказ Минфина России от 02.07.2010 г №66н «Оформах бухгалтерской отчетности организаций»;**
- **План счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций и Инструкция по его применению, утвержденные Приказом Минфина России от 31.10.2000г №94н;**
- **Методические указания по инвентаризации имущества и финансовых обязательств, утвержденные приказом МФ РФ от 13.06.1995 № 49;**
- **Налоговый кодекс РФ (в ред. всех изменений и дополнений);**

- **Федеральный Закон от 11.11.03г № 152-ФЗ "Об ипотечных ценных бумагах"** (в ред. всех изменений и дополнений) (далее Федеральный Закон "Об ипотечных ценных бумагах");
- **Федеральный Закон от 26 декабря 1995 года N 208-ФЗ «Об акционерных обществах»** (в ред. всех изменений и дополнений);

II. АО "ИПОТЕЧНЫЙ АГЕНТ ВТБ-БМ 2" КАК ЮРИДИЧЕСКОЕ ЛИЦО И ЕГО ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ

(в дальнейшем именуемое также как Общество или Ипотечный агент) зарегистрировано как акционерное общество и является ипотечным агентом на основании Федерального Закона "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.

Единоличным исполнительным органом Ипотечного агента является ООО "Тревич - Управление".

В соответствии с Федеральным законом "Об ипотечных ценных бумагах" ведение бухгалтерского учета передано специализированной организации ООО "Тревич - Учет".

В соответствии с Уставом предметом деятельности АО «Ипотечный агент ВТБ-БМ 2» является приобретение требований по кредитам (займам), обеспеченных ипотекой и (или) залогом (далее по тексту совместно – «обеспеченные ипотекой требования»).

АО «ИА ВТБ-БМ 2» не вправе заключать возмездные договоры с физическими лицами и осуществлять виды предпринимательской деятельности, не предусмотренные Федеральным Законом «Об ипотечных ценных бумагах».

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

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

В рамках уставной деятельности Ипотечный агент выполняет следующие виды хозяйственных операций:

- приобретение обеспеченных ипотекой требований у банка ВТБ 24 (ПАО);
- эмиссию облигаций с ипотечным покрытием;
- начисление процентов по обеспеченным ипотекой требованиям в конце каждого отчетного периода в соответствии с отчетами Сервисного агента;
- получение денежных средств по обеспеченным ипотекой требованиям в оплату основного долга, начисленных процентов и пени, включая досрочное погашение задолженности по обеспеченным ипотекой требованиям, страховые возмещения от страховых компаний, перечисления материнского капитала в счет погашения задолженности по обеспеченным ипотекой требованиям;
- 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 обеспеченным ипотекой требованиям 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;
- размещение временно свободных денежных средств (вследствие наличия временного лага между датой их получения и датой уплаты) на депозите в банке с целью формирования дополнительных средств для покрытия потенциальных рисков, связанных с приобретенным ипотечным портфелем;
- вступление в договорные отношения со специализированными организациями в связи с формированием и обслуживанием ипотечного покрытия, выпуском облигаций с ипотечным покрытием и их обслуживанием и другими операциями, связанными с осуществлением уставной деятельности;
- продажа оставшихся непогашенными ипотекой требований после погашения всех облигаций с ипотечным покрытием в полном объеме.

III. ОРГАНИЗАЦИЯ БУХГАЛТЕРСКОГО УЧЕТА И ВНУТРЕННЕГО КОНТРОЛЯ

A. ОРГАНИЗАЦИЯ БУХГАЛТЕРСКОГО УЧЕТА

Ведение бухгалтерского учета Ипотечного агента передано на договорных началах специализированной организации ООО "Тревич - Учет" (далее ООО "Тревич-Учет").

Обеспечение контроля и ответственность за полноту и своевременность отражения хозяйственных операций Ипотечного агента в бухгалтерском учете возлагается на ООО "Тревич-Учет".

Ответственность за организацию бухгалтерского учета, соблюдение законодательства при выполнении хозяйственных операций возлагается на генерального директора Управляющей компании ООО «Тревич - Управление» (далее ООО "Тревич-Управление").

Уполномоченными лицами, имеющими право подписывать расчетно-платежные документы, документы финансовой и налоговой отчетности Ипотечного агента, являются генеральный директор ООО "Тревич-Управление" и генеральный директор ООО "Тревич-Учет".

Для ведения бухгалтерского учета применяется компьютерная технология обработки учетной информации с использованием программы автоматизации бухгалтерского учета "1.С:Предприятие 8".

Бухгалтерский учет ведется на основе журнально-ордерной системы в электронном виде с применением форм регистров, предусмотренных программным обеспечением "1.С:Предприятие 8".

Аналитические и синтетические регистры бухгалтерского учета распечатываются ежеквартально.

Бухгалтерский учет осуществляется с применением рабочего плана счетов, разработанного на основе типового Плана счетов, утвержденного Приказом Минфина России от 31.10.2000 г. № 94н.

В случае необходимости более полного и детализированного отражения информации о хозяйственных операциях Ипотечного агента к основным синтетическим счетам рабочего плана счетов могут быть открыты дополнительные субсчета в разрезе требующейся детализации.

В случае введения новых аналитических счетов бухгалтерского учета, не поименованных в настоящей учетной политике, изменения в учетную политику не вносятся. Рабочий план счетов представлен в Приложении № 1.

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

Оценка имущества, обязательств и хозяйственных операций отражается в рублях и копейках.

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

Уровень существенности для ошибки в целях ПБУ 22/2010 признается суммой, отношение которой к общему итогу соответствующих статей бухгалтерской отчетности за отчетный год составляет не менее 5 процентов.

Уровень существенности для определения снижения учетной стоимости финансовых вложений относительно их расчетной стоимости составляет 5% и более.

Общество определяет детализацию показателей по статьям баланса и отчета о финансовых результатах, коды показателей указываются согласно приказу Минфина РФ №66н (приложение №4). Уровень существенности для детализации существенных

показателей определяется в процентах от итога по соответствующему разделу баланса или от величины, представленной по каждой из строк.

Промежуточная бухгалтерская (финансовая) отчетность составляется в случаях, когда законодательством РФ, нормативными правовыми актами органов государственного регулирования бухгалтерского учета, договорами, учредительными документами, решениями собственника установлена обязанность ее представления. В случае эмиссии ценных бумаг промежуточная бухгалтерская отчетность составляется ежеквартально, исходя из требований Федерального закона от 22.04.1996 № 39-ФЗ «О рынке ценных бумаг». В состав промежуточной бухгалтерской отчетности входит Бухгалтерский баланс и Отчет о финансовых результатах.

Пояснения оформляются в табличной и (или) текстовой формах.

В случае незначительности (менее 5 процентов) величины затрат на приобретение финансовых вложений по сравнению с суммой, уплачиваемой в соответствии с договором продавцу, такие затраты признаются прочими расходами организации в том отчетном периоде, в котором были приняты к бухгалтерскому учету ценные бумаги.

При возвращении денежных средств от поставщиков или авансов покупателям суммы возврата отражаются при составлении «Отчета о движении денежных средств» сторно в соответствии с строками указанной формы.

Денежные потоки в целях составления отчета о движении денежных средств организации подразделяются на денежные потоки от текущих, инвестиционных и финансовых операций.

В составе денежных потоков от текущих операций отражаются денежные потоки по финансовым вложениям, приобретаемым с целью перепродажи в краткосрочной перспективе (в течение трех месяцев). Операции с финансовыми вложениями на больший срок отражаются в разделе денежных потоков от инвестиционной деятельности. К ним относятся платежи в связи с приобретением или продажей акций, долговых ценных бумаг.

Если денежный поток не может быть однозначно отнесен к одному из трех типов, то он классифицируется как денежный поток, относящийся к текущим операциям.

Все существенные поступления отражаются отдельно от платежей организации. В свернутом виде отражаются денежные потоки:

- когда они характеризуют не столько деятельность организации, сколько деятельность ее контрагентов;
- когда поступления от одних лиц обуславливают соответствующие выплаты другим лицам;
- когда они отличаются быстрым оборотом, большими суммами и короткими сроками возврата.

Показатели отчета о движении денежных средств отражаются в валюте Российской Федерации - рублях.

Величина денежных потоков в иностранной валюте отражается в рублях по курсу

Центрального Банка Российской Федерации на дату осуществления или поступления платежа.

Если к какому-либо показателю отчета о движении денежных средств представляются дополнительные пояснения, то соответствующая строка отчета о движении денежных средств содержит ссылку на эти пояснения.

Инвентаризация активов и обязательств Ипотечного агента проводится в соответствии с требованиями статьи 11 Федерального Закона от 06.12.2011 №402-ФЗ. Обязанность по проведению инвентаризации и ответственность за отражение результатов инвентаризации в бухгалтерском учете в соответствии с требованиями законодательства возложены на ООО "Тревич-Учет".

Организация и проведение инвентаризации финансовых вложений в целях обеспечения достоверности бухгалтерского учета таких финансовых вложений проводится ежегодно по состоянию на 31 декабря отчетного финансового года.

Инвентаризация приобретенных обеспеченных ипотекой требований проводится путем сверки остатков сумм, числящихся на счетах бухгалтерского учета Ипотечного агента, с данными актов (отчетов) Сервисного агента (Приложение №5).

Инвентаризация облигаций (основного долга и процентов) проводится путем сверки остатка размещенных облигаций по данным бухгалтерского учета Общества с данными отчетов Расчетного агента (Приложение №6).

Инвентаризация расчетов по кредитам и займам заключается в проверке обоснованности сумм, числящихся на счетах бухгалтерского учета (Приложение №6кз).

Инвентаризация расчетов по забалансовым счетам заключается в проверке обоснованности сумм, числящихся на счетах бухгалтерского учета (Приложение №6зб).

Инвентаризация денежных средств, хранящихся на расчетных и других счетах банков производится регулярно на постоянно действующей основе посредством писем-подтверждений остатка денежных средств на счетах в кредитной организации. Результат сверки оформляется путем составления акта инвентаризации денежных средств (Приложение №7,7р).

Инвентаризация обязательств Ипотечного агента проводится ежегодно по состоянию на 31 декабря отчетного финансового года.

Сверка данных с налоговой инспекцией проводится не реже 1 раза в год на основе полученных справок:

- о состоянии расчетов по налогам, сборам, пеням, штрафам, процентам;
- об исполнении обязанности по уплате налогов, сборов, пеней, штрафов, процентов на основании данных налогового органа.

В. ОРГАНИЗАЦИЯ ВНУТРЕННЕГО КОНТРОЛЯ

Внутренний контроль совершаемых фактов хозяйственной жизни, ведения

бухгалтерского учета и составления бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества осуществляется Управляющей организацией и Бухгалтерской организацией и заключается в следующих мероприятиях:

- арифметическая проверка правильности бухгалтерских записей;
- проведение сверок расчетов с контрагентами;
- проверка правильности осуществления документооборота и наличия разрешительных записей руководящего персонала;
- осуществление мер, направленных на физическое ограничение доступа несанкционированных лиц к активам предприятия, системе ведения документации и записей по бухгалтерским счетам.
- Проведение инвентаризаций активов и обязательств. Порядок и сроки проведения инвентризации активов и обязательств описан в разделе III настоящей Учетной политики.

Кроме того, в целях обеспечения наиболее эффективного внутреннего контроля совершаемых фактов хозяйственной жизни, к которым у Управляющей организации и Бухгалтерской организации отсутствует самостоятельный доступ, Управляющая организация от имени Общества заключает договоры с третьими лицами, которые осуществляют такой контроль в соответствующих областях согласно предметам соответствующих договоров. К таким лицам относятся:

Сервисный агент

Сервисный агент осуществляет внутренний контроль совершаемых фактов хозяйственной жизни Общества в части:

- Осуществления контроля за исполнением обязательств по обеспеченным ипотекой требованиям, принадлежащим Обществу и договорам страхования, заключенным в отношении ипотечных кредитов;
- Осуществления контроля за состоянием Предметов ипотеки;
- Взыскание просроченной задолженности по обеспеченным ипотекой требованиям, принадлежащим Обществу.

Расчетный агент

Расчетный агент осуществляет внутренний контроль совершаемых фактов хозяйственной жизни Общества в части:

- ведение операционных регистров денежных средств Общества;
- расчет размера процентного (купонного) дохода и сумм погашения (частичного погашения) по Облигациям;
- расчет распределения денежных средств Общества в соответствии с Порядком распределения поступлений;
- подготовка отчетов.

Специализированный депозитарий ипотечного покрытия

Специализированный депозитарий ипотечного покрытия осуществляет внутренний контроль совершаемых фактов хозяйственной жизни Общества в части:

- осуществления хранения и учет имущества, составляющего Ипотечное покрытие, обособленно от иного имущества Общества, имущества Специализированного депозитария и других его клиентов;
- составление и ведение реестра ипотечного покрытия;
- осуществление контроля в отношении имущества, составляющего Ипотечное покрытие, за соблюдением Обществом требований Федерального Закона «Об ипотечных ценных бумагах» от 11.11.2003г. №152-ФЗ и Федерального Закона «О рынке ценных бумаг» от 22.04.1996 №39-ФЗ, иных нормативных правовых актов Российской Федерации, условий эмиссии, установленных зарегистрированными Решениями о выпуске облигаций, а также условий Договоров уступки прав (требований);
- осуществление контроля за соблюдением Обществом требований по информированию владельцев Облигаций о наличии у них права досрочного погашения принадлежащих им облигаций, стоимости (цене) и порядке осуществления досрочного погашения;
- осуществление контроля за распоряжением Обществом имуществом, входящим в состав Ипотечного покрытия, и предоставление согласия на распоряжение таким имуществом (в том числе на перечисление денежных средств, входящих в состав Ипотечного покрытия, на новый счет Эмитента, предназначенный для учета денежных средств, входящих в состав Ипотечного покрытия) при условии, что в результате такого распоряжения не будут нарушены требования к размеру ипотечного покрытия и иные требования, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации;

Депозитарий облигаций

Депозитарий облигаций осуществляет внутренний контроль совершаемых фактов хозяйственной жизни Общества в части:

- Осуществления обязательного централизованного хранения и учета сертификатов облигаций путем открытия и ведения эмиссионного счета, предназначенного для учета ценных бумаг при их размещении и погашении
- Осуществления передачи выплат;
- Формирования списка владельцев.

Также, внутренний контроль ведения бухгалтерского учета и составления бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества осуществляется ревизором Общества в рамках компетенции и полномочий, определенных Положением о Ревизоре АО "Ипотечный агент ВТБ-БМ 2".

Ревизор осуществляет внутренний контроль ведения бухгалтерского учета и составления бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества в части:

- осуществления проверки (ревизии) финансово-хозяйственной деятельности и текущей документации Общества по итогам деятельности Общества за год. Проверки могут осуществляться также во всякое время по решению общего собрания акционеров, по требованию акционера (акционеров), владеющего в совокупности не менее чем 10% голосующих акций Общества, а также по инициативе Ревизора Общества;
- осуществления проверки финансовой (бухгалтерской) документации Общества, сравнение указанных документов с данными первичного бухгалтерского учета;
- осуществления проверки законности заключенных договоров от имени

Общества, совершаемых сделок, расчетов с контрагентами;

- проведения анализа соответствия ведения бухгалтерского учета существующим нормативно-правовым актам Российской Федерации;
- проверка соблюдения в финансово-хозяйственной деятельности Общества установленных нормативов, правил и пр.;
- проведения анализа финансового положения Общества, его платежеспособности, ликвидности активов, соотношения собственных и заемных средств, выявление резервов улучшения экономического состояния Общества и выработка рекомендаций для органов управления Общества;
- проведения проверки правильности составления бухгалтерской отчетности Общества, налоговых деклараций (расчетов) и иной отчетности для налоговой инспекции, статистических органов и органов государственного управления.
- осуществление проверки и визирование предоставленных Управляющей организацией или Бухгалтерской организацией актов об оказании услуг, в которых одной из сторон (принимающей/оказывающей услуги) является Общество;
- предварительное согласование счетов на оплату дополнительного вознаграждения Управляющей организации или Бухгалтерской организации;
- предварительное согласование счетов на оплату возмещаемых в соответствии с условиями договоров с Управляющей организацией и Бухгалтерской организацией расходов, произведенных ими в связи с исполнением своих обязанностей;

Кроме того, с целью формирования полного представления о финансовом положении организации, финансовых результатах ее деятельности и изменениях в ее финансовом положении в годовой бухгалтерской отчетности Общества в составе ежеквартального отчета, предоставляемого в ЦБР, раскрываются показатели и пояснения о потенциально существенных рисках хозяйственной деятельности, которым подвержено Общество, в том числе:

- отраслевые риски;
- страновые и региональные риски;
- финансовые риски;
- правовые риски;
- риски, связанные с деятельностью эмитента

IV. АКТИВЫ И ПАССИВЫ ИПОТЕЧНОГО АГЕНТА В ЦЕЛЯХ БУХГАЛТЕРСКОГО УЧЕТА

В результате осуществления уставной деятельности у Ипотечного агента формируются следующие Активы и Пассивы:

АКТИВЫ:

Долговые ценные бумаги.

Классификация

Приобретаемые закладные (портфель закладных) являются именными ценными бумагами (п.2 ст.13 Федерального Закона от 16.07.1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке

(залоге недвижимости)»), и наряду с приобретаемыми обеспеченными ипотекой требованиями по кредитам (займам), не удостоверенными закладными, включаются в состав финансовых вложений.

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.)

Оценка

Финансовые вложения, принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью финансовых вложений, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат Ипотечного агента на их приобретение (за исключением НДС и других возмещаемых налогов).

В случае, если Ипотечный агент 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 Ипотечного агента.

Расчет оценки обеспеченных ипотекой требований по дисконтированной стоимости не производится.

Фактическими затратами на приобретение обеспеченных ипотекой требований признается сумма, уплаченная по договорам, на основании которых осуществлялось приобретение Обществом обеспеченных ипотекой требований, состоящая из суммы основного долга (ссудной задолженности) по обеспеченным ипотекой требованиям и суммы прочих денежных средств по таким обеспеченным ипотекой требованиям.

Финансовые вложения, по которым можно определить в установленном порядке текущую рыночную стоимость, отражаются в бухгалтерской отчетности на конец отчетного года по текущей рыночной стоимости путем корректировки их оценки на предыдущую отчетную дату. Указанная корректировка производится ежеквартально.

Разница между первоначальной и номинальной стоимостью закладных, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, не относится на финансовые результаты общества по мере причитающегося по ним процентного дохода. Под номинальной стоимостью закладной понимается стоимость равная сумме обеспеченного ипотекой основного обязательства по договору займа, возникшего в момент предоставления денежных средств заемщика.

В связи с тем, что в ПБУ 19/02 отсутствует понятие частичного погашения финансовых вложений, то согласно п.7 ПБУ 1/2008 в случае, если по конкретному вопросу в нормативных правовых актах не установлены способы ведения бухгалтерского учета, то при формировании учетной политики осуществляется разработка организацией соответствующего способа, исходя из положений по бухгалтерскому учету, а также Международных стандартов финансовой отчетности (МСФО). Так, согласно МСФО 39, финансовые активы подлежат классификации в одну из следующих категорий: «оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период», «займы и дебиторская задолженность»,

«удерживаемые до срока погашения» или «имеющиеся в наличии для продажи». По данным активам при их частичном погашении сумма активов уменьшается на сумму частично погашенной задолженности.

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

Суммы (аннуитетные платежи), поступающие в обеспеченных ипотекой требований, по условиям которых производится частичное погашение долга, в части погашения основной суммы долга и сумме начисленного процентного дохода, ранее уплаченного обществом продавцу, отражаются в учете Ипотечного агента в составе прочих доходов.

Одновременно, первоначальная стоимость обеспеченного ипотекой 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 обеспеченных ипотекой требований отражает экономическую суть проводимых операций. При получении аннуитетного платежа кредиторская задолженность не возникает, а уменьшается сумма требования по обеспеченному ипотекой требованию. Таким образом, полученные аннуитетные платежи в части, относящейся к погашению задолженности по обеспеченному ипотекой требованию, частично уменьшают сумму задолженности по нему. При этом отражаются доходы и расходы, возникающие в результате частичного выбытия финансовых вложений.

Признание дохода по процентам, причитающимся по обеспеченным ипотекой требованиям, производится ежемесячно.

Поступления денежных средств от сервисного агента на расчетные счета Общества в части обеспеченных ипотекой требований отражаются в бухгалтерском учете общей суммой (основной долг, проценты и пени) и учитываются в составе денежных потоков от инвестиционных операций. Для раскрытия информации по строкам отчета о движении денежных средств сервисный агент на ежемесячной основе предоставляет расшифровку поступлений с разделением на суммы, полученные в оплату по основному долгу, процентам и пени.

Поступления и возвраты денежных средств по обеспеченным ипотекой требованиям в отчете о движении денежных средств отражаются свернуто.

Бухгалтерские счета

Для учета финансовых вложений Планом счетов бухгалтерского учета предусмотрен счет **58** "Финансовые вложения" с открытием отдельных субсчетов по видам финансовых вложений (**58.2** "Долговые ценные бумаги").

Аналитический учет финансовых вложений Ипотечного агента будет организован в соответствии со структурой обеспеченных ипотекой требований.

Документы

Запись по счету 58 на сумму приобретенных обеспеченных ипотекой требований производится на основании Договора купли-продажи обеспеченных ипотекой требований, Акта приемки-передачи и других документов в соответствии с условиями Договора.

Отражение операций по движению закладных приведено в Приложении №2.

Обеспечения

Учет обеспечения, полученного при покупке обеспеченных ипотекой требований, осуществляется на забалансовом счете **008** "Обеспечения обязательств и платежей полученные". Запись по забалансовому счету 008 на сумму полученного обеспечения исполнения обязательств производится по стоимости, указанной в отчете оценщика (договор ипотеки) или (при наличии) по стоимости, согласованной сторонами договора о залоге (доп.обеспечение по договору залога).

Учет требований и иного имущества, составляющих ипотечное покрытие, осуществляется специализированным депозитарием путем ведения реестра ипотечного покрытия. Основанием отражения обеспечений является справка о размере ипотечного покрытия. Для обобщения информации о наличии и движении выданных гарантий в обеспечение выполнения обязательств и платежей используется счет 009 «Обеспечения обязательств и платежей выданные».

Сведения о требованиях и об ином имуществе, составляющих ипотечное покрытие, вносятся в реестр ипотечного покрытия с указанием в отношении каждого из них:

- суммы (размера) требования (в том числе основной суммы долга и размера процентов) или стоимости (денежной оценки) имущества;
- названия и достаточного для идентификации описания имущества, составляющего ипотечное покрытие, и (или) имущества, на которое установлена ипотека в обеспечение исполнения обязательства, требование по которому составляет ипотечное покрытие;
- рыночной стоимости (денежной оценки) имущества, на которое установлена ипотека;
- срока уплаты суммы требования или, если эта сумма подлежит уплате по частям, сроков (периодичности) соответствующих платежей и размера каждого из них либо условий, позволяющих определить эти сроки и размеры платежей (плана погашения долга);
- степени исполнения обязательства, требование по которому составляет ипотечное покрытие;
- иных сведений, установленных федеральным органом исполнительной власти по рынку ценных бумаг.

Денежные средства.

Классификация

Денежные средства на счетах в банках.

Оценка

Все поступления денежных средств от осуществления уставной деятельности в валюте Российской Федерации - рублях.

Бухгалтерские счета

Для учета денежных средств используется синтетический счет 51.

Аналитический учет организован по видам открытых счетов в банках.

Расходы будущих периодов

Классификация

Расходы будущих периодов, не отвечающие условиям признания актива, установленных в ПБУ 6/01, ПБУ 14/2007, ПБУ 5/01, предназначены для обобщения информации о расходах, произведенных в данном отчетном периоде, но относящихся к будущим отчетным периодам.

Оценка

Списание расходов будущих периодов производится равномерно в течение периода, к которому они относятся.

Бухгалтерские счета

Ученные на счете 97 "Расходы будущих периодов" расходы списываются в дебет счета 91.02 «Прочие расходы».

ПАССИВЫ:

Уставный капитал

Классификация

Уставный капитал формируется из вкладов учредителей Ипотечного агента согласно [Уставу](#) Общества для осуществления уставной деятельности.

Оценка

Уставный капитал признается в денежной оценке согласно Уставу Общества.

Бухгалтерские счета

Для учета Уставного капитала предназначен синтетический счет 80 "Уставный капитал". Аналитический учет по счету 80 "Уставный капитал" организуется таким образом, чтобы обеспечивать формирование информации по учредителям организации, стадиям формирования капитала и видам акций.

Резервный капитал

Классификация

Резервный фонд создается в размере, предусмотренном уставом общества, но не менее 5 процентов от его уставного капитала.

Резервный фонд Общества формируется путем обязательных ежегодных отчислений до достижения им размера, установленного уставом общества. Размер ежегодных отчислений предусматривается уставом Общества, но не может быть менее 5 процентов от чистой прибыли до достижения размера, установленного уставом общества.

Резервный фонд Общества предназначен для покрытия его убытков, а также для погашения облигаций Общества и выкупа акций Общества в случае отсутствия иных средств.

Резервный фонд не может быть использован для иных целей

Бухгалтерские счета

Для отражения резервного капитала используется синтетический счет **82** "Резервный капитал".

Эмиссия выпусков облигаций с ипотечным покрытием

Классификация

Эмиссия выпусков 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 Ипотечного Агента.

Оценка

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

Бухгалтерские счета

Поскольку эмиссия облигаций осуществляется в целях привлечения заемного капитала, то операции, связанные с их движением отражаются в бухгалтерском учете в соответствии с ПБУ 15/08 "Учет расходов по займам и кредитам".

Для отражения в бухгалтерском учете кредиторской задолженности в виде выпущенных и проданных облигаций используются счет 66 "Расчеты по краткосрочным кредитам и займам" и счет 67 "Расчеты по долгосрочным кредитам и займам". Счет 66 "Расчеты по краткосрочным кредитам и займам" предназначен для обобщения информации о состоянии краткосрочных (на срок не более 12 месяцев) кредитов и займов, полученных организацией. Счет 67 "Расчеты по долгосрочным кредитам и займам" предназначен для обобщения информации о состоянии долгосрочных (на срок более 12 месяцев) кредитов и займов, полученных организацией.

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.). Бухгалтерская справка (письмо) ипотечного агента, подписанное управляющей компанией, признается заверением руководства о том, что оценочные значения представлены и раскрыты в отчетности

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

Ипотечный Агент производит начисление процентов по размещенным облигациям ежемесячно, уплату процентов – ежемесячно или ежеквартально в соответствии с условиями выпуска облигаций с ипотечным покрытием. Начисление купонного дохода производится в соответствии с проспектом эмиссии ценных бумаг.

Учет номинальной стоимости облигаций и процентов, начисленных по облигациям, ведется на открытых к счету 66 и 67 субсчетах:

66.03 – Краткосрочные займы

66.04 – Проценты по краткосрочным займам

67.03 - Долгосрочные займы

67.04 - Проценты по долгосрочным займам

Долгосрочные и краткосрочные займы

Аналитический учет долгосрочных и краткосрочных кредитов и займов организуется таким образом, чтобы обеспечивать формирование информации по видам кредитов и займов, кредитным организациям и другим заимодавцам, предоставившим их, и отдельным кредитам и займам. Кредиты и займы, не оплаченные в срок, учитываются обособленно.

Дополнительные расходы по займам согласно ПБУ 15/08 "Учет расходов по займам и кредитам" одновременно отражаются в бухгалтерском учете и отчетности в том отчетном периоде, к которому они относятся.

Обязательства относятся к краткосрочным, если срок обращения (погашения) по ним не более 12 месяцев после отчетной даты. Все остальные обязательства представляются как долгосрочные.

В периоде, когда срок погашения кредиторской задолженности по привлеченным займам или кредитам по состоянию на последний день отчетного периода составляет не более 12 мес. (т.е. 365 или 366 дней и менее), задолженность подлежит переводу из долгосрочной в краткосрочную.

V. ДОХОДЫ И РАСХОДЫ

5.1 Перечень доходов и расходов Ипотечного агента в рамках его уставной деятельности.

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

Для обобщения информации о доходах и расходах в рамках уставной деятельности Ипотечного агента Рабочим планом счетов предусмотрен счет **91** "Прочие доходы и расходы" с соответствующими субсчетами.

Аналитический учет по счету **91** организован по каждому виду прочих доходов и расходов таким образом, чтобы обеспечить возможность выявления финансового результата по каждой операции.

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 ипотекой 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 Таксом для предоставления обязательной бухгалтерской и налоговой отчетности по электронным каналам связи;
- прочие расходы.

Финансовый результат деятельности Ипотечного агента формируется из следующих видов доходов и расходов:

Виды доходов	Классификация и признание доходов в целях бухгалтерского учета
Процентный доход по обеспеченным ипотекой требованиям	Прочие доходы. Начисляются за каждый истекший период в соответствии с условиями договора.

Доходы от выбытия (погашения) обеспеченных ипотекой требований	Прочие доходы. Начисляются в момент погашения обеспеченных ипотекой требований.
Доходы от реализации непогашенных обеспеченных ипотекой требований	Прочие доходы. Начисляются на дату перехода права собственности.
Доходы в виде пеней и штрафов за просрочку уплаты аннуитетных платежей	Прочие доходы. Принимаются к учету в суммах, признанных должником или присужденных судом, в том отчетном периоде, в котором они фактически признаны должником или судом вынесено решение о взыскании.
Доходы в виде суммы превышения цены размещения облигаций над их номинальной стоимостью в случае размещения облигаций по цене выше их номинальной стоимости	Прочие доходы. Признаются равномерно в течение срока обращения облигаций.
Доходы от полученных процентов по остаткам на счетах в банках	Прочие доходы. Начисляются за каждый истекший период в соответствии с условиями договора.
Виды расходов	Классификация и признание расходов в целях бухгалтерского учета
Расходы по выбытию (погашению) обеспеченных ипотекой требований	Прочие расходы. Признаются в момент погашения обеспеченных ипотекой требований.
Расходы по начисленным процентам (купоном) по ипотечным облигациям	Прочие расходы. Начисляются за каждый истекший период в соответствии с условиями облигационного договора.
Расходы от реализации непогашенных обеспеченных ипотекой требований	Прочие расходы. Признаются на дату перехода права собственности.
Прямые расходы по услугам, связанным с приобретением обеспеченных ипотекой требований.	Если стоимость таких услуг превышает 10% от покупной стоимости обеспеченных ипотекой требований, они включаются в первоначальную стоимость обеспеченных ипотекой требований. Если эта стоимость менее 10%, такие затраты признаются в составе расходов по обычным видам деятельности того отчетного периода, к которому они относятся.
Прямые расходы по услугам, связанным с выпуском облигаций с ипотечным покрытием	Прочие расходы. Признаются в составе прочих расходов того отчетного периода, к которому они относятся.
Косвенные расходы по прочим услугам, связанным с уставной деятельностью.	Прочие расходы. Признаются в составе прочих расходов того отчетного периода, к которому они относятся.

Комиссии банка	Прочие расходы. Признаются в составе расходов того отчетного периода, к которому они относятся.
----------------	--

6.2 Перечень прочих поступлений и выбытий, не участвующих в формировании финансового результата Ипотечного агента в рамках его уставной деятельности.

Виды поступлений	Классификация поступлений в целях бухгалтерского учета
Поступления от частичного планового и досрочного погашения задолженности по обеспеченным ипотекой требованиям до момента реализации	Рассматриваются как предоплата (аванс) в счет погашения (реализации) обеспеченных ипотекой требований.
Доходы от получения страхового возмещения при наступлении страхового случая по договору страхования предмета залога по обеспеченным ипотекой требованиям	Рассматриваются как исполнение требований по обеспеченным ипотекой требованиям.
Поступления денежных средств от размещения облигаций в сумме, не превышающей номинальную стоимость облигаций	Отражаются как кредиторская задолженность по займам
Виды выбытий	Классификация выбытий в целях бухгалтерского учета
Расходы в виде частичного досрочного или полного погашения основной суммы долга по облигациям	Рассматривается как погашение обязательства по ипотечным облигациям

VI. ОРГАНИЗАЦИЯ И ГРАФИК ДОКУМЕНТООБОРОТА

Хозяйственные операции в бухгалтерском учете оформляются типовыми первичными документами, утвержденными законодательно, а также нетиповыми формами, являющимися обязательными к применению в соответствии с договорами, заключенными с третьими лицами, в рамках осуществления уставной деятельности Ипотечного агента (приложения к договорам).

Организация документооборота входящей и исходящей документации (первичных документов и отчетов, предусмотренных договорами, заключенными с третьими лицами, в рамках уставной деятельности Ипотечного агента) осуществляется следующим образом:

Вид / наименование входящего (исходящего) документа / отчета	Дата / срок предоставления документа / отчета	Дата / период для обработки документов /отчетов бухгалтерией	Содержание хозяйственной операции
Акт приема-передачи, Реестр закладных	Согласно условий Дог. Купли-Продажи	Дата подписания Акта приема-передачи	Приобретение обеспеченных ипотекой требований
Выписка банка о поступивших денежных средствах	В день перечисления Ипотечному агенту аккумулированных средств, поступивших от заемщиков	По мере поступления отчетов сервисного агента	Получение денежных средств по обеспеченным ипотекой требованиям
Отчет о фактически сделанных заемщиками платежах (ежемесячный)	Не позднее 23 (двадцать третьего) числа каждого календарного месяца	По мере поступления отчетов	Для аналитического учета (основной долг + проценты+пени/штрафы)
Отчет о непоступивших от Заемщиков платежах по состоянию на 1 (первое) число текущего месяца	Не позднее 23 (двадцать третьего) числа месяца, следующего за отчетным	Ежемесячно	Для аналитического учета просроченной и текущей задолженности
Отчет о просроченных платежах по состоянию на 1 (первое) число текущего месяца	Не позднее 23 (двадцать третьего) числа месяца, следующего за отчетным	Ежемесячно	Для аналитического учета просроченной и текущей задолженности
Выписка банка о поступивших денежных средствах	Не позднее рабочего дня, следующего за днем получения денежных средств от Заемщика	Дата выписки банка о получении денежных средств	Получение денежных средств в качестве досрочного частичного или полного погашения долга по закладной.
Информация о полном досрочном погашении закладных	Не позднее 3 рабочих дней следующих после получения денежных средств.	Дата выписки банка о получении денежных средств	Для учета выбытия закладных и их обеспечения
Выписка банка о поступивших денежных	Согласно Дог. купли-продажи ценных бумаг с	Согласно Дог. купли-продажи ценных бумаг с	Получение денежных средств при размещении облигаций (выпусков

средствах	Андеррайтером	Андеррайтером	облигаций)
Отчет калькуляционного агента	Согласно Дого. об оказании услуг расчетного агента	Ежемесячно	Для начисления купонного дохода (процентов) по облигациям
Выписка банка о списанных денежных средствах (платежное поручение)	Дата выписки банка	Дата выписки банка	Перечисление денежных средств платежному агенту для выплат купонного дохода и досрочного погашения облигаций

Входящие документы по операциям, связанным с услугами третьих лиц, принимаются к учету и обрабатываются в соответствии с договорами, заключенными с третьими лицами, в рамках осуществления уставной деятельности Ипотечного Агента (приложения к договорам).

VII. СОЗДАВАЕМЫЕ РЕЗЕРВЫ

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

А. Резервы предстоящих расходов и платежей

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

В. Резерв под обесценение финансовых вложений

Законодательство по бухгалтерскому учету предусматривает обязанность создавать оценочные резервы под обесценение финансовых вложений, по которым не определяется их текущая рыночная стоимость, включая вклады в уставные капиталы других организаций.

Резерв под обесценение финансовых вложений формируется в соответствии с порядком, установленном в п. 37, 38 ПБУ 19/02.

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

1. УСЛОВИЯ, ХАРАКТЕРИЗУЮЩИЕ УСТОЙЧИВОЕ СУЩЕСТВЕННОЕ СНИЖЕНИЕ СТОИМОСТИ ФИНАНСОВЫХ ВЛОЖЕНИЙ

Резерв формируется при наличии условий, характеризующих устойчивое существенное снижение стоимости финансовых вложений. Устойчивое снижение стоимости

финансовых вложений характеризуется одновременным наличием следующих условий:

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

Наличие условий, характеризующих устойчивое существенное снижение стоимости финансовых вложений, Общество определяет один раз в год по состоянию на 31 декабря отчетного года.

2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РАСЧЕТНОЙ СТОИМОСТИ ФИНАНСОВЫХ ВЛОЖЕНИЙ

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

3. ПРОВЕРКА НАЛИЧИЯ УСЛОВИЙ ХАРАКТЕРИЗУЮЩИХ УСТОЙЧИВОЕ СУЩЕСТВЕННОЕ СНИЖЕНИЕ СТОИМОСТИ ФИНАНСОВЫХ ВЛОЖЕНИЙ

Проверка наличия условий, характеризующих устойчивое существенное снижение стоимости финансовых вложений, проводится следующим образом:

- а. По состоянию на 31 декабря отчетного года Общество проводит инвентаризацию финансовых вложений.
- б. По состоянию на 31 декабря отчетного года Общество проводит оценку справедливой стоимости финансовых вложений на основании писем (актов сверок) Сервисного агента об оценке на отчетную дату справедливой стоимости финансовых вложений.
- с. По состоянию на 31 декабря отчетного года Общество проводит инвентаризацию полученных обеспечений по закладным.
- д. Из общей суммы финансовых вложений выделяется доля, приходящаяся на дефолтные кредиты, по которым существует просроченная задолженность более 90 дней. Задолженность по дефолтным кредитам сопоставляется с обеспечением по такому кредиту.
- е. Информация о проверке отражается в акте и в пояснительной записке к годовой отчетности.

4. СОЗДАНИЕ РЕЗЕРВОВ ПОД ОБЕСЦЕНЕНИЕ ФИНАНСОВЫХ ВЛОЖЕНИЙ

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

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

- договориться с заемщиком о возобновлении платежей;
- реструктурировать задолженность;
- получить страховое возмещение (в случае наступления страхового случая);
- реализовать обеспеченное ипотекой требование 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 обеспеченных ипотекой требований, т.к. они по-прежнему обеспечены предметом залога и получение убытков от реализации предмета залога в случае существенных просрочек платежей крайне маловероятно.

При наличии устойчивого снижения стоимости финансовых вложений, резерв создается исходя из конкретного обеспеченного ипотекой требования. Сумма резерва определяется по итогам проверки наличия условий устойчивого снижения стоимости финансовых вложений, как разница между учетной стоимостью и расчетной стоимостью таких финансовых вложений.

Проверка оформляется актом проверки на обесценение ценных бумаг (Приложение №8).

С. Резерв по сомнительным долгам

На основании п. 70 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в РФ (в ред. Приказа Минфина РФ от 24.12.2010 N 186н) организация создает резервы по сомнительным долгам, в случае признания дебиторской задолженности сомнительной с отнесением сумм резервов на финансовые результаты организации.

Резерв по сомнительным долгам в бухучете является оценочным значением. Его создание, увеличение или уменьшение в обязательном порядке должны отражаться в бухучете в составе расходов или доходов.

Обществом разработана Методика создания и использования резерва по сомнительным долгам:

1. КРИТЕРИИ ПРИЗНАНИЯ ЗАДОЛЖЕННОСТИ СОМНИТЕЛЬНОЙ

Сомнительной считается дебиторская задолженность организации, которая не погашена или с высокой степенью вероятности не будет погашена в сроки, установленные договором, и не обеспечена соответствующими гарантиями.

2. ФОРМИРОВАНИЕ РЕЗЕРВА ПО СОМНИТЕЛЬНЫМ ДОЛГАМ

Резерв по сомнительным долгам формируется следующим образом:

- а. Определяется задолженность контрагентов, которая не была погашена в сроки, определенные договорами, и не обеспечена необходимыми гарантиями (сомнительные долги);
- б. Отдельно по каждому сомнительному долгу определяется сумма, на которую необходимо создать резерв, в зависимости от финансового состояния должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично;
- с. По состоянию на 31 декабря отчетного года Общество проводит инвентаризацию дебиторской задолженности. Информация по формированию резерва отражается в акте и в пояснительной записке к годовой отчетности.

3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СУММЫ РЕЗЕРВА

Сумма резерва по сомнительным долгам определяется по результатам проведенной на последнее число отчетного (налогового) периода инвентаризации дебиторской задолженности и исчисляется следующим образом:

- а. По сомнительной задолженности со сроком возникновения свыше 90 календарных дней в сумму создаваемого резерва включается полная сумма выявленной на основании инвентаризации задолженности;
- б. По сомнительной задолженности со сроком возникновения от 45 до 90 календарных дней (включительно) в сумму резерва включается 50 процентов задолженности;
- с. Сомнительная задолженность со сроком возникновения до 45 дней не увеличивает сумму создаваемого резерва.

По результатам выявления такой задолженности составляется акт выявления сомнительной задолженности (Приложение №9).

VIII. НАЛОГОВАЯ ПОЛИТИКА

Налог на прибыль

Налоговый учет и налогообложение Ипотечного агента для целей исчисления налога на прибыль базируется на требованиях и положениях главы 25 Налогового кодекса РФ.

Отчетным периодом признается квартал, как для вновь созданной организации. В случае превышения ограничений, содержащихся в п.5 ст.287 Налогового кодекса РФ, начиная с месяца, следующего за месяцем, в котором такое превышение имеет место, авансовые платежи по налогу на прибыль исходя из фактически полученной прибыли будут учитываться на ежемесячной основе.

В соответствии с Налоговым кодексом РФ (статья 251 пункт 1 подпункт 29) доходы в виде имущества, включая денежные средства и (или) имущественных прав, которые получены Ипотечным агентом в связи с осуществлением его уставной деятельности, не облагаются налогом на прибыль.

Расходы, связанные с получением доходов от уставной деятельности, не уменьшают налогооблагаемую базу по налогу на прибыль.

В случае появления в процессе деятельности Ипотечного агента прочих доходов, подлежащих налогообложению налогом на прибыль, учет таких доходов ведется отдельно от доходов от уставной деятельности для обеспечения полноты и достоверности формирования налоговой базы для исчисления налога на прибыль.

Налогооблагаемые доходы признаются Ипотечным агентом по методу начисления в соответствии с порядком признания доходов, установленным 25 главой Налогового кодекса РФ.

Расходы, возникающие при получении доходов, подлежащих налогообложению налогом на прибыль, могут уменьшать налоговую базу в целях исчисления налога на прибыль при соблюдении требований и ограничений, установленных 25 главой Налогового кодекса РФ.

При формировании у Ипотечного агента налогооблагаемой прибыли для расчета налога на прибыль применяются соответствующие ставки налога, установленные Налоговым кодексом РФ (статья 284).

Ипотечный агент не ведет отдельный налоговый регистр для учета доходов получаемых и расходов, понесенных Ипотечным агентом. Для целей налогового учета Ипотечный агент использует данные бухгалтерского учета.

В случае возникновения налогооблагаемых доходов и расходов и при необходимости признания для налоговых целей доходов и расходов, не учтенных в регистрах бухгалтерского учета, Ипотечный агент составляет отдельный налоговый регистр (*Приложение № 3*).

Величина текущего налога на прибыль определяется на основе данных, сформированных в бухгалтерском учете в соответствии с пунктами 20 и 21 ПБУ 18/02. При этом величина текущего налога на прибыль должна соответствовать сумме исчисленного налога на прибыль, отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль.

Налог на добавленную стоимость

Порядок учета налога на добавленную стоимость базируется на требованиях и положениях главы 21 Налогового кодекса РФ.

Порядок учета входящего НДС:

- Суммы НДС, предъявленные поставщиками (подрядчиками) при приобретении товаров, работ, услуг и имущественных прав, используемых в деятельности Ипотечного агента, не облагаемой НДС, вычету не подлежат и включаются в стоимость соответствующих приобретаемых товаров, работ, услуг и имущественных прав.
- Суммы НДС, предъявленные поставщиками (подрядчиками) при приобретении товаров, работ, услуг и имущественных прав, используемых в деятельности Ипотечного агента, облагаемой НДС, подлежат вычету в полном объеме.
- Суммы НДС, предъявленные поставщиками (подрядчиками) при приобретении товаров, работ, услуг и имущественных прав, используемых как в деятельности, облагаемой НДС, так и в деятельности, НДС не облагаемой, учитываются Ипотечным агентом в стоимости товаров, работ, услуг, имущественных прав или принимаются к вычету в пропорции, определяемой исходя из стоимости отгруженных товаров (работ, услуг), имущественных прав, операции по реализации которых подлежат налогообложению, в общей стоимости отгруженных товаров (работ, услуг), имущественных прав, отгруженных за налоговый период.

Налог на доходы, удерживаемый у источника выплаты.

При осуществлении основной деятельности у Ипотечного агента может возникать обязательство по уплате налога на купонный доход, удерживаемого у источника выплаты.

Собственниками облигаций, выпущенных Ипотечным агентом, в отношении которых Ипотечный Агент может выступать налоговым агентом по уплате налога на доходы, могут быть следующие категории приобретателей:

1. Иностранные организации;
2. физические лица, являющиеся резидентами РФ;
3. физические лица, не являющиеся резидентами РФ.

1) В соответствии с Налоговым кодексом РФ (статья 309 п.1 пп. 3) доходы иностранной организации, которые не связаны с ее предпринимательской деятельностью в Российской Федерации, относятся к доходам иностранной организации от источников в Российской Федерации и подлежат обложению налогом, удерживаемым у источника выплаты доходов.

Проценты по облигациям с ипотечным покрытием, выплачиваемые в качестве купонного дохода, определяемого в соответствии с вышеуказанной статьей, подлежат обложению по ставке согласно статьи 284 п.4 пп.1 (гл.25 НК РФ) и удерживаются согласно статьи 309 (гл.25 НК РФ).

3) Порядок учета налога на доходы физических лиц базируется на требованиях и положениях главы 23 Налогового кодекса РФ.

В соответствии со статьей 226 п.1 Налогового кодекса РФ российские организации, от которых или в результате отношений с которыми физическое лицо получило доходы, обязаны исчислить, удержать у налогоплательщика и уплатить сумму налога на доходы физических лиц.

Проценты по облигациям с ипотечным покрытием, выплачиваемые в качестве дохода физическим лицам, подлежат обложению по ставке согласно статьи 224 п.5.

4) В случае приобретения облигаций с ипотечным покрытием нерезидентами РФ организация выполняет функции налогового агента по уплате налога на доходы по процентам, выплаченным по облигациям, по ставке 30%.

Приложение № 1 Рабочий план счетов

Код	Наименование	Вал	Кол	Заб	Акт	Субконто 1	Субконто	Субконто 3
19	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям				А			
19.03	Налог на добавленную стоимость по приобретенным МПЗ				А	Контрагенты	Счета-фактуры полученные	
19.04	Налог на добавленную стоимость по приобретенным услугам				А	Контрагенты	Счета-фактуры полученные	
41	Товары				А	Номенклатура		
51	Расчетные счета				А	Банковские счета	Движение ден. средств	
57	Переводы в пути				А			
57.01	Переводы в пути (в рублях)				А			
57.02	Приобретение иностранной валюты				А			
57.21	Переводы в пути в валюте				А			
57.22	Реализация иностранной валюты				А			
58	Финансовые вложения				А	Контрагенты		
58.02	Долговые ценные бумаги				А	Контрагенты	Договоры	
58.02.1	Долговые ценные бумаги (Расчеты по основному долгу)				А	Контрагенты	Договоры	
58.02.2	Долговые ценные бумаги (Расчеты по процентам)				А	Контрагенты	Договоры	
60	Расчеты с поставщиками и подрядчиками				АП	Контрагенты	Договоры	
60.01	Расчеты с поставщиками и подрядчиками (в рублях)				П	Контрагенты	Договоры	
60.02	Расчеты по авансам выданным (в рублях)				А	Контрагенты	Договоры	
60.21	Расчеты с поставщиками в валюте	+			П	Контрагенты	Договоры	
60.22	Расчеты по авансам выданным в валюте	+			А	Контрагенты	Договоры	
60.31	Расчеты с поставщиками и подрядчиками (в условных единицах)	+			П	Контрагенты	Договоры	
60.32	Расчеты по авансам выданным (в условных единицах)	+			А	Контрагенты	Договоры	
66	Расчеты по краткосрочным кредитам и займам				П	Контрагенты	Договоры	
66.01	Краткосрочные кредиты (в рублях)				П	Контрагенты	Договоры	
66.02	Проценты по краткосрочным кредитам (в рублях)				П	Контрагенты	Договоры	
66.03	Краткосрочные займы (в рублях)				П	Контрагенты	Договоры	
66.04	Проценты по краткосрочным займам (в рублях)				П	Контрагенты	Договоры	
66.21	Краткосрочные кредиты (в валюте)				П	Контрагенты	Договоры	

66.22	Проценты по краткосрочным кредитам (в валюте)				П	Контрагенты	Договоры	
66.23	Краткосрочные займы (в валюте)				П	Контрагенты	Договоры	
66.24	Проценты по краткосрочным займам (в валюте)				П	Контрагенты	Договоры	
67	Расчеты по долгосрочным кредитам и займам				П	Контрагенты	Договоры	
67.01	Долгосрочные кредиты				П	Контрагенты	Договоры	
67.02	Проценты по долгосрочным кредитам				П	Контрагенты	Договоры	
67.03	Долгосрочные займы				П	Контрагенты	Договоры	
67.04	Проценты по долгосрочным займам				П	Контрагенты	Договоры	
67.21	Долгосрочные кредиты (в валюте)	+			П	Контрагенты	Договоры	
67.22	Проценты по долгосрочным кредитам (в валюте)	+			П	Контрагенты	Договоры	
67.23	Долгосрочные займы (в валюте)	+			П	Контрагенты	Договоры	
67.24	Проценты по долгосрочным займам (в валюте)	+			П	Контрагенты	Договоры	
68	Расчеты по налогам и сборам				АП			
68.01	Налог на доходы физических лиц				АП	Виды плат. в бюджет		
68.02	Налог на добавленную стоимость				АП	Виды плат. в бюджет		
68.04	Налог на прибыль				АП			
68.04.1	Расчеты с бюджетом				АП	Виды плат. в бюджет	Бюджеты	
68.04.2	Расчет налога на прибыль				АП			
68.10	Прочие налоги и сборы				АП	Виды плат. в бюджет		
75	Расчеты с учредителями				АП			
75.01	Расчеты по вкладам в уставный капитал				А	Контрагенты		
75.02	Расчеты по выплате доходов				П	Контрагенты		
76	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами				АП			
76.01	Расчеты по имущественному страхованию				АП	Контрагенты	Договоры	
76.01.1	Расчеты по имущественному страхованию				АП	Контрагенты	Договоры	
76.02	Расчеты по претензиям				А	Контрагенты	Договоры	
76.03	Расчеты по причитающимся дивидендам и другим доходам				АП	Контрагенты		
76.05	Расчеты по финансовым вложениям (в рублях)				АП	Контрагенты	Договоры	
76.05.0	Расчеты по приобретению финансовых вложений				АП	Контрагенты	Договоры	
76.05.1	Расчеты по финансовым вложениям по основной сумме долга				АП	Контрагенты	Договоры	

76.05.2	Расчеты по финансовым вложениям по процентам				АП	Контрагенты	Договоры	
76.05.3	Расчеты по финансовым вложениям по штрафам и пени				АП	Контрагенты	Договоры	
76.05.4	Расчеты по финансовым вложениям с сервисным агентом (плательщиками по финансовым вложениям)				АП	Контрагенты	Договоры	
76.05.5	Прочие расчеты по финансовым вложениям				АП	Контрагенты	Договоры	
76.05.Н	Расчеты по финансовым вложениям по НВП				АП	Контрагенты	Договоры	
76.07	Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками (в рублях)				АП	Контрагенты	Договоры	Документы расчетов с контрагентом
76.09	Прочие расчеты с разными дебиторами и кредиторами				АП	Контрагенты	Договоры	
76.22	Расчеты по претензиям (в валюте)	+			А	Контрагенты	Договоры	Документы расчетов с контрагентом
76.25	Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками (в валюте)	+			АП	Контрагенты	Договоры	Документы расчетов с контрагентом
76.29	Прочие расчеты с разными дебиторами и кредиторами (в валюте)	+			АП	Контрагенты	Договоры	Документы расчетов с контрагентом
76.32	Расчеты по претензиям (в у.е.)	+			А	Контрагенты	Договоры	Документы расчетов с контрагентом
76.35	Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками (в у.е.)	+			АП	Контрагенты	Договоры	Документы расчетов с контрагентом
76.39	Прочие расчеты с разными дебиторами и кредиторами (в у.е.)	+			АП	Контрагенты	Договоры	Документы расчетов с контрагентом
80	Уставный капитал				П	Контрагенты		
82	Резервный капитал				П			
82.01	Резервы, образованные в соответствии с законодательством				П			
83	Добавочный капитал				П			
83.02	Эмиссионный доход				П			
83.03	Другие источники				П			
84	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)				АП			
84.01	Прибыль, подлежащая распределению				АП			
84.02	Убыток, подлежащий покрытию				АП			
84.03	Нераспределенная прибыль в обращении				АП			
84.04	Нераспределенная прибыль использованная				АП			
91	Прочие доходы и расходы				АП			
91.01	Прочие доходы				П	Прочие доходы и расходы		

91.02	Прочие расходы				А	Прочие доходы и расходы		
91.09	Сальдо прочих доходов и расходов				АП			
97	Расходы будущих периодов				А	Расх. буд. пер.		
98	Доходы будущих периодов				П			
98.01	Доходы, полученные в счет будущих периодов				П	Дох. буд. пер.	Контрагенты	Договоры
99	Прибыли и убытки				АП			
99.01	Прибыли и убытки				АП	Прибыли и убытки		
99.02	Налог на прибыль				АП			
99.02.1	Условный расход по налоу на прибыль				А			
99.02.2	Условный доход по налогу на прибыль				П			
99.02.3	Постоянное налоговое обязательство				А			
99.02.4	Пересчет отложенных налоговых активов и обязательств				АП			
008	Обеспечения обязательств и платежей полученные			+	А	Контрагенты	Договоры	Виды обеспечения обязательств
009	Обеспечения обязательств и платежей выданные			+	А	Контрагенты	Договоры	Виды обеспечения обязательств
НВП	Начисленные, но не выплаченные проценты			+	А	Контрагенты	Договоры	Ценные бумаги

Приложение № 2 Отражение операций с закладными на счетах бухгалтерского учета

Отражение в учете	Содержание операции
Д 58.02 / К 76.05.0	Покупка закладных
Д 76.05.0 / К 51	
Д 008	
Д НВП	
Д 51 / К 76.05.4	Погашение основного долга по закладным за месяц
Д 76.05.4 / К 76.5.1	

Д 76.05.1 / К 91.01 (Погашение закладных)	
Д 91.02 (Погашение закладных) / К 58.2	
К 008*	
Д 51 / К 76.05.4	Погашение процентов по закладным за месяц
Д 76.05.4 / К 76.05.2	
Д 76.05.2 / К 91.01 (Начисление процентов)	
Д 51 / К 76.05.4	Пени по закладным за месяц
Д 76.05.4 / К 76.05.3	
Д 76.05.3 / К 91.01 (Начисление пеней к получению)	
Д 76.05.1 / К 91.01 (Реализация закладных по обратному выкупу)	Обратный выкуп закладных за месяц
Д 51/ К 76.05.4	
Д 76.05.4 / К 76.05.1	
Д 76.05.2 / К 91.01 (Реализация закладных по обратному выкупу)	
Д 51 / К 76.05.4	
Д 76.05.4 / К 76.05.2	
Д 91.02 (Реализация закладных по обратному выкупу) / К 58.02	
К 008	
Д 91.02 (Реализация закладных по обратному выкупу) / К 76.05.2	Погашение НВП за месяц
Д 76.05.2 / К 76.05.1	
К НВП	
Д 76.05.1 / К 91.01 (Погашение закладных)	
Д 91.02 (Погашение закладных) / К 58.02	

* К 008 отражается только в месяце полного погашения оставшегося долга по закладной.

Приложение № 3 Формы регистров учета налогооблагаемых доходов и расходов

Регистр учета налогооблагаемых доходов Ипотечного агента за _____ месяц:

Дата операции	Первичный документ и его номер	Наименование дохода	Сумма, руб
Итого :			

Ответственное лицо

подпись

Регистр учета расходов, принимаемых в целях налогообложения Ипотечного агента, за _____ месяц:

Дата операции	Первичный документ и его номер	Наименование расхода	Сумма, руб.
Итого:			

Ответственное лицо

подпись

Приложение № 4 Формы бухгалтерской (финансовой) отчетности

Приложение № 1
к Приказу Министерства
финансов
Российской Федерации
от 02.07.2010 № 66н

Бухгалтерский баланс

на _____ 20 ____ г.

Организация _____ Форма по ОКУД _____
Идентификационный номер налогоплательщика _____ Дата (число, месяц, год) _____
Вид экономической _____ по ОКПО _____
деятельности _____ ИНН _____
Организационно-правовая форма/форма собственности _____ по ОКВЭД _____
_____ по ОКОПФ/ОКФС _____
Единица измерения: тыс. руб. (млн. руб.) _____ по ОКЕИ _____
Местонахождение (адрес) _____

Коды		
0710001		
384 (385)		

Пояснения	Наименование показателя	На _____ 20 ____ г.	На 31 декабря 20 ____ г.	На 31 декабря 20 ____ г.
	АКТИВ			
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ			
	Нематериальные активы			
	Результаты исследований и разработок			
	Основные средства			
	Доходные вложения в материальные ценности			
	Финансовые вложения			
	Отложенные налоговые активы			
	Прочие внеоборотные активы			
	Итого по разделу I			
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ			
	Запасы			
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям			
	Дебиторская задолженность			
	Финансовые вложения			
	Денежные средства			
	Прочие оборотные активы			
	Итого по разделу II			
	БАЛАНС			

Пояснения	Наименование показателя	На _____ 20 ____ г.	На 31 декабря 20 ____ г.	На 31 декабря 20 ____ г.
	ПАССИВ			
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ			
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)			
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	()	()	()
	Переоценка внеоборотных активов			
	Добавочный капитал (без переоценки)			
	Резервный капитал			
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)			
	Итого по разделу III			
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
	Заемные средства			
	Отложенные налоговые обязательства			
	Резервы под условные обязательства			
	Прочие обязательства			
	Итого по разделу IV			
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
	Заемные средства			
	Кредиторская задолженность			
	Доходы будущих периодов			
	Резервы предстоящих расходов			
	Прочие обязательства			
	Итого по разделу V			
	БАЛАНС			

Генеральный директор
 ООО «Тревеч - Управление»
 - управляющей организации
 АО «Ипотечный
 агент ВТБ-БМ 2» _____
 (подпись) (расшифровка подписи)

____ 20__ года

Отчет о финансовых результатах

за _____ 20 ____ г.

Организация _____
Идентификационный номер налогоплательщика _____
Вид экономической деятельности _____
Организационно-правовая форма/форма собственности _____

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

Коды		
0710002		
384 (385)		

Единица измерения: тыс. руб. (млн. руб.)

Пояснения	Наименование показателя	За _____ г.	_____
	Выручка		
	Себестоимость продаж	()	()
	Валовая прибыль (убыток)		
	Коммерческие расходы	()	()
	Управленческие расходы	()	()
	Прибыль (убыток) от продаж		
	Проценты к получению (по закладным)		
	Проценты к получению (банковские)		
	Проценты к уплате	()	()
	Прочие доходы		
	Доходы, связ. с реализацией закладных		
	Расходы, связ. с реализацией закладных	()	()
	Расходы на управление и бухг. обслуж-е	()	()
	Расходы на услуги по обслуж. закладных	()	()
	Прибыль (убыток) до налогообложения		
	Текущий налог на прибыль	()	()
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)		
	Изменение отложенных налоговых обязательств		
	Изменение отложенных налоговых активов		
	Прочее		
	Чистая прибыль (убыток)		

Пояснения	Наименование показателя	За _____ 20 ____ г.	За _____ 20 ____ г.
	СПРАВОЧНО		
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода		
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода		
	Совокупный финансовый результат периода		
	Базовая прибыль (убыток) на акцию		
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию		

Генеральный директор
 ООО «Тревеч - Управление»
 - управляющей организации
 АО «Ипотечный
 агент ВТБ-БМ 2» _____

(подпись) (расшифровка подписи)

_____ 20__ года

Отчет об изменениях капитала

за 20__ г.

	Коды
Форма по ОКУД	0710003
Дата (число, месяц, год)	
Организация _____ по ОКПО	
Идентификационный номер налогоплательщика _____ ИНН	
Вид экономической деятельности _____ по ОКВЭД	
Организационно-правовая форма/форма собственности _____ по ОКОПФ/ОКФС	
Единица измерения: тыс. руб. (млн. руб.) _____ по ОКЕИ	384 (385)

1. Движение капитала

Наименование показателя	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 20__ г.		()				
За 20__ г. -----						
Увеличение капитала - всего:						
в том числе:	X	X	X	X		
чистая прибыль						
переоценка имущества	X	X		X		
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	X	X		X		
дополнительный выпуск акций				X	X	
увеличение номинальной стоимости акций				X	X	
реорганизация юридического лица						

Форма 0710023 с. 2

Наименование показателя	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Уменьшение капитала - всего:	()		()	()	()	()
в том числе:	X	X	X	X	()	()
убыток						
переоценка имущества	X	X	()	X	()	()
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение	X	X	()	X	()	()

капитала						
уменьшение номинальной стоимости акций	()			X		()
уменьшение количества акций	()			X		()
реорганизация юридического лица						()
дивиденды	X	X	X	X	()	()
Изменение добавочного капитала	X	X				X
Изменение резервного капитала	X	X	X			X
Величина капитала на 31 декабря 20__		()				
За 20__ г. -----						
Увеличение капитала - всего:						
в том числе: чистая прибыль	X	X	X	X		
переоценка имущества	X	X		X		
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	X	X		X		
дополнительный выпуск акций				X	X	
увеличение номинальной стоимости акций				X	X	
реорганизация юридического лица						
Уменьшение капитала - всего:	()		()	()	()	()
в том числе: убыток	X	X	X	X	()	()
переоценка имущества	X	X	()	X	()	()
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	X	X	()	X	()	()
уменьшение номинальной стоимости акций	()			X		()
уменьшение количества акций	()			X		()
реорганизация юридического лица						()
дивиденды	X	X	X	X	()	()
Изменение добавочного капитала	X	X				X
Изменение резервного капитала	X	X	X			X
Величина капитала на 31 декабря 20__ г.		()				

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

Наименование показателя	На 31 декабря 20__ г.	Изменения капитала за 20__ г.		На 31 декабря 20__ г.
		за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего				
до корректировок				
корректировка в связи с:				
изменением учетной политики				
исправлением ошибок				
после корректировок				
в том числе:				
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) :				
до корректировок				
корректировка в связи с:				
изменением учетной политики				
исправлением ошибок				
после корректировок				
другие статьи капитала, по которым осуществлены корректировки:				
(по статьям)				
до корректировок				
корректировка в связи с:				

Отчет о движении денежных средств

за _____ 20__ г.

		Коды
Форма по ОКУД	0710004	
Дата (число, месяц, год)		
Организация _____ по ОКПО		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	
Вид экономической деятельности _____ по ОКВЭД		
Организационно-правовая форма/форма собственности _____ по ОКОПФ/ОКФС		
Единица измерения: тыс. руб./млн. руб. (ненужное зачеркнуть)	по ОКЕИ	384/385

Наименование показателя	За _____ 20__ г.	За _____ 20__ г.
Движение денежных средств по текущей деятельности		
Поступило денежных средств - всего		
в том числе:		
от продажи продукции, товаров, работ и услуг		
арендные платежи, лицензионные платежи, гонорары, комиссионные платежи и пр.		
прочие поступления		
Направлено денежных средств - всего	()	()
в том числе:		
на оплату товаров, работ, услуг	()	()
на оплату труда	()	()
на выплату процентов по долговым обязательствам	()	()
на расчеты по налогам и сборам	()	()
на прочие выплаты, перечисления	()	()
Результат движения денежных средств от текущей деятельности		
Движение денежных средств по инвестиционной деятельности		
Поступило денежных средств - всего		

в том числе:		
от продажи объектов основных средств и иного имущества		
дивиденды, проценты по финансовым вложениям		
прочие поступления		
Направлено денежных средств - всего	()	()
в том числе:		
на приобретение объектов основных средств (включая доходные вложения в материальные ценности) и нематериальных активов	()	()
на финансовые вложения	()	()
на прочие выплаты, перечисления	()	()
Результат движения денежных средств от инвестиционной деятельности		

Форма 0710004 с. 2

Наименование показателя	За ____ 20__ г.	За ____ 20__ г.
Движение денежных средств по финансовой деятельности		
Поступило денежных средств - всего		
в том числе:		
кредитов и займов		
бюджетных ассигнований и иного целевого финансирования		
вкладов участников		
другие поступления		
Направлено денежных средств - всего	()	()
в том числе:		
на погашение кредитов и займов	()	()
на выплату дивидендов	()	()
на прочие выплаты, перечисления	()	()
Результат движения денежных средств от финансовой деятельности		
Результат движения денежных средств за отчетный период		

Остаток денежных средств на начало отчетного периода		
Остаток денежных средств на конец отчетного периода		
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю		

Генеральный директор
ООО «Тревеч -Управление»
- управляющей организации
АО «Ипотечный
агент ВТБ-БМ 2»

(подпись)

(расшифровка подписи)

_____ 20__ года

Приложение №5

Утверждена постановлением Госкомстата
России от 18.08.98 № 88

		Форма по ОКУД по ОКПО	Код 0317015 89563061
(организация)			
(структурное подразделение)		Вид деятельности	65.23
Основание для проведения инвентаризации:	приказ, постановление, распоряжение (ненужное зачеркнуть)	номер	
		дата	
		Вид операции	

АК
Т

Номер документа	Дата составления

инвентаризации расчетов по закладным, а также с покупателями, поставщиками и прочими дебиторами и кредиторами

Акт составлен комиссией о том, что по состоянию на « ____ » _____ г. проведена инвентаризация
расчетов по счетам 58.2, 76.05.1, 76.05.2, 76.05.3.

При инвентаризации установлено следующее:

В соответствии с договором Сервисного агента по счету
58.2

Остаток на 31.12. __ г	_____	шт.
Поступило	_____	шт.
Выбыло	_____	шт.

Остаток на 31.12. __ г _____ шт.

Председатель комиссии

Ген. директор	_____	_____
(должность)	(подпись)	(расшифровка подписи)
Гл. бухгалтер	_____	_____
(должность)	(подпись)	(расшифровка подписи)
Пом. руководителя	_____	_____
(должность)	(подпись)	(расшифровка подписи)

Члены комиссии:

В соответствии с договором Сервисного агента по счету 76.05.1

Остаток на 31.12. __ г	_____	шт.
Поступило	_____	шт.
Выбыло	_____	шт.
Остаток на 31.12. __ г	_____	шт.

В соответствии с договором Сервисного агента по счету 76.05.2

Остаток на 31.12. __ г	_____	руб.
Поступило	_____	руб.
Выбыло	_____	руб.
Остаток на 31.12. __ г	_____	руб.

В соответствии с договором Сервисного агента по счету 76.05.3

Остаток на 31.12. __ г	_____	руб.
Поступило	_____	руб.
Выбыло	_____	руб.
Остаток на 31.12. __ г	_____	руб.

Результаты сверки согласованы с данными Сервисного Агента.

Председатель комиссии

Ген. директор

(должность)

(подпись)

(расшифровка)

Члены комиссии:

<div>Гл. бухгалтер</div> <div>(должность)</div>	<div></div> <div>(подпись)</div>	<div>подписи)</div> <div>(расшифровка подписи)</div>
<div>Пом. руководителя</div> <div>(должность)</div>	<div></div> <div>(подпись)</div>	<div>(расшифровка подписи)</div>

Приложение №6

Утверждена постановлением Госкомстата
России от 18.08.98 № 88

		Код
Форма по ОКУД		
по ОКПО		89563061
(организация)		
(структурное подразделение)		
Вид деятельности		
Основание для проведения инвентаризации:	приказ, постановление, распоряжение	номер
	(ненужное зачеркнуть)	
	дата	
Вид операции		

Номер документа	Дата составления

инвентаризации расчетов с покупателями, поставщиками и прочими дебиторами и кредиторами

Акт составлен комиссией о том, что по состоянию на "31" декабря 20__ г проведена инвентаризация расчетов с держателями облигаций по начисленному купонному доходу. При инвентаризации установлено следующее:

Наименование счета бухгалтерского учета и дебитора	Номер счета	Количество на начало года	Сумма начисленного, но не погашенного купонного дохода на начало года	Общая сумма начисленного, но не погашенного купонного дохода на начало года	Количество на конец года	Сумма начисленного, но не погашенного купонного дохода на конец года	н
Облигации класса А							к
Облигации класса Б							
Итого							

Все подсчеты по срокам, страницам и в целом по акту инвентаризации проверены.

Председатель комиссии	Ген. директор		
	(должность)	(подпись)	(расшифровка подписи)
Члены комиссии:	Гл. бухгалтер		
	(должность)	(подпись)	(расшифровка подписи)
	Пом. руководителя		
	(должность)	(подпись)	(расшифровка подписи)

Утверждена постановлением Госкомстата
России от 18.08.98 № 88

		Код
Форма по ОКУД		
по ОКПО		89563061
(организация)		
(структурное подразделение)		
Вид деятельности		
Основание для проведения инвентаризации:	приказ, постановление, распоряжение	номер
	(ненужное зачеркнуть)	
		дата
Вид операции		

Номер документа	Дата составления

инвентаризации расчетов с покупателями, поставщиками и прочими дебиторами и кредиторами

Акт составлен комиссией о том, что по состоянию на "31" декабря 20__ г проведена инвентаризация расчетов с держателями облигаций по сумме номинальной стоимости . При инвентаризации установлено следующее:

Наименование счета бухгалтерского учета и дебитора	Номер счета	Количество на начало года	Номинальная стоимость на начало года	Общая номинальная стоимость на начало года	Количество на конец года	Номинальная стоимость на конец года	Общая номинальная стоимость на конец года
Облигации класса А							
Облигации класса Б							
Итого							

Все подсчеты по срокам, страницам и в целом по акту инвентаризации проверены.

Председатель комиссии

Члены комиссии:

Ген. директор		
(должность)	(подпись)	(расшифровка подписи)
Гл. бухгалтер		
(должность)	(подпись)	(расшифровка подписи)
Пом. руководителя		
(должность)	(подпись)	(расшифровка подписи)

Унифицированная форма № ИНВ-17
 Утверждена постановлением Госкомстата
 России от 18.08.98 № 88

		Форма по ОКУД	Код
		по ОКПО	0317015
(организация)			
(структурное подразделение)		Вид деятельности	
Основание для проведения инвентаризации:	приказ, постановление, распоряжение <small>(ненужное зачеркнуть)</small>	номер	
		дата	
		Вид операции	

АКТ инвентаризации расчетов по забалансовым счетам	Номер документа	Дата составления

Акт составлен комиссией о том, что по состоянию на « _____ » _____ г. проведена инвентаризация расчетов по забалансовым счетам.
 При инвентаризации установлено следующее:

Наименование счета бухгалтерского учета и контрагента	Номер счета	Сумма по счету, руб. коп.			
		всего	в том числе задолженность		
			подтвержденная	не подтвержденная	с истекшим сроком исковой давности
1	2	3	4	5	6

	Итого				

Все подсчеты по акту инвентаризации проверены.

Председатель комиссии

Члены
комиссии:

Ген. директор

(должность)

(подпись)

(расшифровка подписи)

Гл. бухгалтер

(должность)

(подпись)

(расшифровка подписи)

Бухгалтер

(должность)

(подпись)

(расшифровка подписи)

Унифицированная форма № ИНВ-17
Утверждена постановлением Госкомстата
России от 18.08.98 № 88

Форма по ОКУД
по ОКПО

Код
0317015

(организация)

(структурное подразделение)

Вид деятельности

Основание для проведения
инвентаризации:

приказ, постановление, распоряжение
(ненужное зачеркнуть)

номер	
дата	

Вид операции

--

Номер документа	Дата составления

АКТ

инвентаризации расчетов по кредитам и займам

Акт составлен комиссией о том, что по состоянию на « ____ » _____ г. проведена инвентаризация расчетов по заемным средствам.

При инвентаризации установлено следующее:

Наименование счета бухгалтерского учета и контрагента	Номер счета	Сумма по балансу, руб. коп.			
		всего	в том числе задолженность		
			подтвержденная	не подтвержденная	с истекшим сроком исковой давности
1	2	3	4	5	6

	Итого				

Все подсчеты по акту инвентаризации проверены.

Председатель комиссии

Члены
комиссии:

Ген. директор
(должность)

(подпись)

Гл. бухгалтер
(должность)

(подпись)

Бухгалтер
(должность)

(подпись)

(расшифровка подписи)

(расшифровка подписи)

(расшифровка подписи)

		Код
Форма по ОКУД по ОКПО		0317013
(организация)		
(структурное подразделение)		
Вид деятельности		
Основание для проведения инвентаризации: <u>приказ, постановление, распоряжение</u> (ненужное зачеркнуть)	номер	
	дата	
Вид операции		

АКТ

Номер документа	Дата составления	

инвентаризации наличных денежных средств,
находящихся по состоянию на “ _____ ” _____ Г.

РАСПИСКА

К началу проведения инвентаризации все расходные и приходные документы на денежные средства сданы в бухгалтерию и все денежные средства, разные ценности и документы, поступившие на мою ответственность, оприходованы, а выбывшие списаны в расход.

Материально ответственное лицо: _____
(должность) (подпись) (расшифровка подписи)

Акт составлен комиссией, которая установила следующее:

- | | | |
|-------------------|------------|------------|
| 1) наличных денег | _____ руб. | _____ коп. |
| 2) марок | _____ руб. | _____ коп. |
| 3) ценных бумаг | _____ руб. | _____ коп. |
| 4) | _____ руб. | _____ коп. |
| 5) | _____ руб. | _____ коп. |

Итого фактическое наличие на сумму _____ руб. _____ коп.
(цифрами)

_____ руб. _____ коп.
(прописью)

По учетным данным на сумму _____ руб. _____ коп.
(цифрами)

_____ руб. _____ коп.
(прописью)

Результаты инвентаризации: излишек _____ руб. _____ коп.
недостача _____ руб. _____ коп.

Последние номера кассовых ордеров: приходного № _____,
расходного № _____

Председатель комиссии _____

	(должность)	(подпись)	(расшифровка подписи)
Члены комиссии:	_____	_____	_____
	(должность)	(подпись)	(расшифровка подписи)
	_____	_____	_____
	(должность)	(подпись)	(расшифровка подписи)
	_____	_____	_____
	(должность)	(подпись)	(расшифровка подписи)

Подтверждаю, что денежные средства, перечисленные в акте, находятся на моем ответственном хранении.

Материально ответственное лицо: _____

	(должность)	(подпись)	(расшифровка подписи)
“ ”	_____	_____	_____
_____ Г.			

Объяснение причин излишков или недостат

[illegible]

Материально ответственное лицо

(должность)

(подпись)

(расшифровка подписи)

Решение руководителя организации

[illegible]

(ДОЛЖНОСТЬ)

(подпись)

(расшифровка подписи)

“ ” Г.

		Код
Форма по ОКУД		
по ОКПО		
(организация)		
(структурное подразделение)		
Вид деятельности		
Основание для проведения инвентаризации: приказ, постановление, распоряжение (ненужное зачеркнуть)	номер	
	дата	
Вид операции		

АКТ	Номер документа	Дата составления	

инвентаризации денежных средств на расчетных и специальных счетах,
по состоянию на “ _____ ” _____ Г.

РАСПИСКА

К началу проведения инвентаризации все расходные и приходные документы на денежные средства сданы в бухгалтерию и проведены в учете.

Материально ответственное лицо: _____
(должность) (подпись) (расшифровка подписи)

Акт составлен комиссией, которая установила следующее:

№п/п	Наименование банка	Номер счета	Сумма согласно выпискам банка	Сумма согласно оправдательных документов	Сумма согласно подтвержденным остаткам

Итого согласно подтвержденным остаткам на сумму _____ руб. _____ коп.
(цифрами)

_____ (прописью) _____ руб. _____ коп.

По учетным данным на сумму _____ руб. _____ коп.
(цифрами)

_____ (прописью) _____ руб. _____ коп.

Результаты инвентаризации: излишек _____ руб. _____ коп.
недостача _____ руб. _____ коп.

Председатель комиссии

(должность)

(подпись)

(расшифровка подписи)

Члены комиссии:

(должность)

(подпись)

(расшифровка подписи)

(должность)

(подпись)

(расшифровка подписи)

(должность)

(подпись)

(расшифровка подписи)

Подтверждаю, что денежные средства, перечисленные в акте, находятся на моем ответственном хранении.

Материально ответственное лицо:

(должность)

(подпись)

(расшифровка подписи)

“ ” _____ Г.

Объяснение причин излишков или недостатч _____

Материально ответственное лицо _____

(должность) (подпись) (расшифровка подписи)

Решение руководителя организации _____

(должность) (подпись) (расшифровка подписи)

“ ” Г.

АКТ
проверки на обесценение ценных бумаг

г. Москва

«__» _____ 20__ г.

Рабочая инвентаризационная комиссия ЗАО (ООО) «_____» в лице председателя комиссии _____, членов комиссии _____ провели проверку финансовых вложений на предмет обесценения:

Период проверки: 20 год

Объект проверки: финансовые вложения

Счет учета: 58

В ходе проверки было выявлено следующее:

Наименование финансовых вложений: _____

Общий размер финансовых вложений составляет _____ рублей, общий объем портфеля финансовых вложений Общества составляет _____ штук, из них по состоянию на 31.12.20__ года _____ финансовые вложения с задержкой уплаты аннуитетных платежей более 90 дней. Сумма обеспечения по указанным финансовым вложениям составляет _____ рублей.

В последний день года все ценные бумаги, текущая (справедливая) стоимость которых может быть надежно определена, оцениваются (переоцениваются) по текущей (справедливой) стоимости. Информация об оценке справедливой стоимости финансовых вложений проводится на основании писем Сервисного агента (приложение к акту).

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 финансовое вложение 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 финансовых вложений, т.к. они по-прежнему обеспечены предметом залога и получение убытков от реализации предмета залога в случае существенных просрочек платежей крайне маловероятно.

В связи с этим Общество делает вывод, что не выполняется первое из трех условий устойчивого снижения стоимости финансовых вложений, предусмотренное п. 37 ПБУ 19/02. В связи с этим было принято решение _____ резерв под обесценение финансовых вложений по состоянию на 31.12.20__г.

Подписи сторон:

Председатель комиссии

_____/_____

Помощник руководителя:

_____/_____

Главный бухгалтер:

_____/_____

АКТ
проверки на возникновение сомнительных задолженностей

г. Москва

«__» _____ 20__ г.

Рабочая инвентаризационная комиссия ЗАО «_____» в лице председателя комиссии _____, членов комиссии _____ провели проверку дебиторской задолженности с целью определения необходимости создания резерва сомнительных долгов:

Основание: Приказ № _____
Период проверки: 20 год
Объект проверки: дебиторская задолженность
Счет учета: 60.02, 76.05

Организация создает резервы сомнительных долгов в случае признания дебиторской задолженности сомнительной с отнесением сумм резервов на финансовые результаты организации, 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,

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 данным осуществляемой проверки, в соответствии с Актом инвентаризации дебиторской задолженности № _____ был проведен анализ на предмет определения срока просрочки:

Наименование контрагента	Сумма, тыс. рублей	Дата возникновения дебиторской	Срок дебиторской задолженности на дату 31.12.____г.	Срок просрочки погашения дебиторской задолженности на дату 31.12.____г.
--------------------------	--------------------	--------------------------------	---	---

		задолженность и		
Итого				

В результате анализа, сомнительной дебиторской задолженности выявлено не было, в связи с чем, Обществом было принято решение _____ резерв по сомнительным долгам по состоянию на 31 _____ г.

Подписи сторон:

Председатель комиссии

_____ / _____

Помощник руководителя:

_____ / _____

Главный бухгалтер:

_____ / _____

Перечень связанных сторон

Закрытое акционерное общество « _____ »

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)	Основание (основания), в силу которого лицо признается связанной стороной	Дата наступления основания (оснований)	Доля участия связанной стороны в уставном капитале акционерного общества, %	Доля принадлежащих связанной стороне обыкновенных акций акционерного общества, %
1	2	3	4	5	6	7