

ЕЖЕКВАРТАЛЬНЫЙ ОТЧЕТ

Общество с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент БСПБ»

Код эмитента: 00301-R

за 2 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 Корпоративный Сервис – Управление», осуществляющего функции единоличного исполнительного органа Общества с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент БСПБ» на основании договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа № б/н от 27.08.2015 г.

Дата: «13» августа 2019 года

Уполномоченное лицо по доверенности № б/н от 18.08.2018 Общества с ограниченной ответственностью «Тревеч Корпоративный Сервис», осуществляющего ведение бухгалтерского и налогового учета Общества с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент БСПБ», действующей на основании договора об оказании услуг по ведению бухгалтерского и налогового учета № б/н от 27.08.2015 г.

Дата: «13» августа 2019 года

Лебедева Н.Л.
подпись

Лебедева Н.Л.
подпись



Контактное лицо: Лесная Луиза Владимировна, Директор управляющей организации

Телефон: (499) 286 20 31

Факс: (499) 286 20 36

Адрес электронной почты: lesnayuiza@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=35696>; <http://ma-bspb.ru/>

Оглавление

Оглавление.....	2
Введение	5
I. Сведения о банковских счетах, об аудиторе (аудиторской организации), оценщике и о финансовом консультанте эмитента, а также о лицах, подписавших ежеквартальный отчет.....	6
1.2. Сведения об аудиторе (аудиторской организации) эмитента	6
1.3. Сведения об оценщике эмитента	6
1.4. Сведения о консультантах эмитента.....	6
1.5. Сведения о лицах, подписавших ежеквартальный отчет	6
II. Основная информация о финансово-экономическом состоянии эмитента	7
2.1. Показатели финансово-экономической деятельности эмитента.....	7
2.2. Рыночная капитализация эмитента.....	8
2.3. Обязательства эмитента	8
2.3.1. Заемные средства и кредиторская задолженность.....	8
2.3.2. Кредитная история эмитента	9
2.3.3. Обязательства эмитента из, предоставленного им обеспечения	11
2.3.4. Прочие обязательства эмитента	12
2.4. Риски, связанные с приобретением размещаемых (размещенных) ценных бумаг	12
2.4.1. Отраслевые риски.....	12
2.4.2. Страновые и региональные риски.....	14
2.4.3. Финансовые риски	15
2.4.4. Правовые риски.....	16
2.4.5. Риск потери деловой репутации (репутационный риск)	20
2.4.6. Стратегический риск	20
2.4.7. Риски, связанные с деятельностью эмитента.....	20
2.4.8. Банковские риски	21
III. Подробная информация об эмитенте	21
3.1. История создания и развитие эмитента	21
3.1.1. Данные о фирменном наименовании (наименовании) эмитента	21
3.1.2. Сведения о государственной регистрации эмитента	22
3.1.3. Сведения о создании и развитии эмитента	22
3.1.4. Контактная информация	22
3.1.5. Идентификационный номер налогоплательщика	22
3.1.6. Филиалы и представительства эмитента	22
3.2. Основная хозяйственная деятельность эмитента	22
3.2.1. Основные виды экономической деятельности эмитента.....	22
3.2.2. Основная хозяйственная деятельность эмитента	23
3.2.3. Материалы, товары (сырье) и поставщики эмитента	23
3.2.4. Рынки сбыта продукции (работ, услуг) эмитента.....	23
3.2.5. Сведения о наличии у эмитента разрешений (лицензий) или допусков к отдельным видам работ.....	23
3.2.6. Сведения о деятельности отдельных категорий эмитентов эмиссионных ценных бумаг	23
3.2.6.1-3.2.6.3. Эмитент не является акционерным инвестиционным фондом, страховой или кредитной организацией.....	23
3.2.6.4. Для ипотечных агентов	23
3.2.6.5. Сведения о деятельности эмитентов, являющихся специализированными обществами	24
3.2.7. Дополнительные требования к эмитентам, основной деятельностью которых является добыча полезных ископаемых	24
3.2.8. Дополнительные требования к эмитентам, основной деятельностью которых является оказание услуг связи	24
3.3. Планы будущей деятельности эмитента.....	24
3.4. Участие эмитента в банковских группах, банковских холдингах, холдингах и ассоциациях.....	24
3.5. Подконтрольные эмитенту организации, имеющие для него существенное значение	24
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.....	24
IV. Сведения о финансово-хозяйственной деятельности эмитента.....	25

4.1. Результаты финансово-хозяйственной деятельности эмитента	25
4.2. Ликвидность эмитента, достаточность капитала и оборотных средств.....	26
4.3. Финансовые вложения эмитента	27
4.4. Нематериальные активы эмитента.....	28
4.5. Сведения о политике и расходах эмитента в области научно-технического развития, в отношении лицензий и патентов, новых разработок и исследований	28
4.6. Анализ тенденций развития в сфере основной деятельности эмитента	28
4.7. Анализ факторов и условий, влияющих на деятельность эмитента	29
4.8. Конкуренты эмитента	31
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.....	31
5.1. Сведения о структуре и компетенции органов управления эмитента.....	31
5.2. Информация о лицах, входящих в состав органов управления эмитента.....	31
5.3. Сведения о размере вознаграждения и/или компенсации расходов по каждому органу управления эмитента.....	33
5.4. Сведения о структуре и компетенции органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента, а также об организации системы управления рисками и внутреннего контроля	34
5.5. Информация о лицах, входящих в состав органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента.....	35
5.6. Сведения о размере вознаграждения и/или компенсации расходов по органу контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента	36
Сведения о существующих соглашениях относительно таких выплат в текущем отчетном году:	36
5.7. Данные о численности и обобщенные данные о составе сотрудников (работников) эмитента, а также об изменении численности сотрудников (работников) эмитента.....	36
5.8. Сведения о любых обязательствах эмитента перед сотрудниками (работниками), касающихся возможности их участия в уставном капитале эмитента	36
VI. Сведения об участниках (акционерах) эмитента и о совершенных эмитентом сделках, в совершении которых имела заинтересованность.....	36
6.1. Сведения об общем количестве акционеров (участников) эмитента.....	36
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.....	37
6.3. Сведения о доле участия государства или муниципального образования в уставном капитале эмитента, наличии специального права ('золотой акции').....	37
6.4. Сведения об ограничениях на участие в уставном капитале эмитента.....	38
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	38
6.6. Сведения о совершенных эмитентом сделках, в совершении которых имела заинтересованность	38
6.7. Сведения о размере дебиторской задолженности	38
VII. Бухгалтерская (финансовая) отчетность эмитента и иная финансовая информация.....	39
7.1. Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность эмитента	39
7.2. Квартальная бухгалтерская (финансовая) отчетность эмитента	39
7.3. Консолидированная финансовая отчетность эмитента	43
7.4. Сведения об учетной политике эмитента	43
7.5. Сведения об общей сумме экспорта, а также о доле, которую составляет экспорт в общем объеме продаж	43
7.6. Сведения о существенных изменениях, произошедших в составе имущества эмитента после даты окончания последнего завершенного отчетного года.....	43
7.7. Сведения об участии эмитента в судебных процессах в случае, если такое участие может существенно отразиться на финансово-хозяйственной деятельности эмитента	43
VIII. Дополнительные сведения об эмитенте и о размещенных им эмиссионных ценных бумагах	43
8.1. Дополнительные сведения об эмитенте	43
8.1.1. Сведения о размере, структуре уставного капитала эмитента	43

8.1.2. Сведения об изменении размера уставного капитала эмитента.....	44
8.1.3. Сведения о порядке созыва и проведения собрания (заседания) высшего органа управления эмитента	44
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.....	44
8.1.5. Сведения о существенных сделках, совершенных эмитентом.....	44
8.1.6. Сведения о кредитных рейтингах эмитента	44
8.2. Сведения о каждой категории (типе) акций эмитента.....	44
8.3. Сведения о предыдущих выпусках эмиссионных ценных бумаг эмитента, за исключением акций эмитента.....	44
8.3.1. Сведения о выпусках, все ценные бумаги которых погашены	44
8.3.2. Сведения о выпусках, ценные бумаги которых не являются погашенными	44
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	46
8.4.1. Дополнительные сведения об ипотечном покрытии по облигациям эмитента с ипотечным покрытием	47
8.4.1.1. Сведения о специализированном депозитарии (депозитариях), осуществляющем ведение реестра ипотечного покрытия:	47
8.4.1.2. Сведения о страховании риска ответственности перед владельцами облигаций с ипотечным покрытием.....	48
8.4.1.3. Сведения о сервисных агентах, уполномоченных получать исполнение от должников, обеспеченные ипотекой требования к которым составляют ипотечное покрытие облигаций.....	48
8.4.1.4. Информация о составе, структуре и размере ипотечного покрытия облигаций с ипотечным покрытием.....	48
8.4.2. Дополнительные сведения о залоговом обеспечении денежными требованиями по облигациям эмитента с заложенным обеспечением денежными требованиями.....	52
8.5. Сведения об организациях, осуществляющих учет прав на эмиссионные ценные бумаги эмитента	52
8.6. Сведения о законодательных актах, регулирующих вопросы импорта и экспорта капитала, которые могут повлиять на выплату дивидендов, процентов и других платежей нерезидентам.....	53
8.7. Сведения об объявленных (начисленных) и/или о выплаченных дивидендах по акциям эмитента, а также о доходах по облигациям эмитента	53
8.7.1. Сведения об объявленных и выплаченных дивидендах по акциям эмитента.....	53
8.7.2. Сведения о начисленных и выплаченных доходах по облигациям эмитента	54
8.8. Иные сведения.....	63
8.9. Сведения о представляемых ценных бумагах и эмитенте представляемых ценных бумаг, право собственности на которые удостоверяется российскими депозитарными расписками.....	64
Приложение 1. Годовая финансовая отчетность, составленная в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО) за 2018 год с приложением аудиторского заключения. ..	65

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

В составе такой информации в отчетном квартале не происходили изменения.

1.2. Сведения об аудиторе (аудиторской организации) эмитента

В составе такой информации в отчетном квартале не происходили изменения.

1.3. Сведения об оценщике эмитента

Эмитентом не привлекался оценщик.

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 единоличном исполнительном органе Эмитента, подписавшем настоящий Ежеквартальный отчет:

В соответствии со статьей 8 Закона об ИЦБ полномочия единоличного исполнительного органа Эмитента передано управляющей организации на основании решения учредительного собрания Общества (протокол № б/н от 10.07.2015 г.) и в соответствии с договором о передаче полномочий единоличного исполнительного органа № б/н от 27.08.2015 г.

Полное фирменное наименование специализированной организации: **Общество с ограниченной ответственностью «Тревич Корпоративный Сервис – Управление».**

Сокращенное фирменное наименование специализированной организации: **ООО «ТКС – Управление».**

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

ИНН: **7703697243**

ОГРН: **1097746168850**

Номер телефона, факса: тел.: **+7 (499) 286 20 31; факс: +7 (499) 286 20 36**

Адрес страницы в сети Интернет, используемой данным юридическим лицом для раскрытия информации: **Общество не имеет обязанности по раскрытию информации в соответствии с законодательством РФ.**

Общество с ограниченной ответственностью «Тревич Корпоративный Сервис» не является профессиональным участником рынка ценных бумаг.

Представителем Управляющей организации, подписавшим настоящий Ежеквартальный отчет, является:

Ф.И.О.: Лебедева Надежда Леонидовна

Год рождения: 28.08.1981

Основное место работы: Старший юрист ООО «ТКС»

Сведения о главном бухгалтере Эмитента, подписавшем настоящий Ежеквартальный отчет:

Ведение бухгалтерского учета Эмитента передано специализированной организации на основании решения учредительного собрания Общества (протокол № б/н от 10.07.2015 г.) и в соответствии с договором об оказании услуг по ведению бухгалтерского и налогового учета № б/н от 27.08.2015 г.

Полное фирменное наименование специализированной организации: **Общество с ограниченной ответственностью «Тревеч Корпоративный Сервис».**

Сокращенное фирменное наименование специализированной организации: **ООО «ТКС».**

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

ИНН: **7703697275**

ОГРН: **1097746171115**

Номер телефона, факса: **тел.: +7 (499) 286 20 31; факс: +7 (499) 286 20 36**

Адрес страницы в сети Интернет, используемой данным юридическим лицом для раскрытия информации: **Общество не имеет обязанности по раскрытию информации в соответствии с законодательством РФ.**

Общество с ограниченной ответственностью «Тревеч Корпоративный Сервис» не является профессиональным участником рынка ценных бумаг.

Представителем Бухгалтерской организации, подписавшим настоящий Ежеквартальный отчет, является:

Ф.И.О.: Лебедева Надежда Леонидовна

Год рождения: 28.08.1981

Основное место работы: Старший юрист ООО «ТКС»

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 период 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	2018, 6 мес.	2019, 6 мес.
Производительность труда	0	0
Отношение размера задолженности к собственному капиталу	33,84	15,92
Отношение размера долгосрочной задолженности к сумме долгосрочной задолженности и собственного капитала	0,96	0,90
Степень покрытия долгов текущими доходами (прибылью)	0	0
Уровень просроченной задолженности, %	0	0

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, а также осуществление эмиссии облигаций с ипотечным покрытием в соответствии с Законом об ипотечных ценных бумагах.

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 Законом 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 2 квартал 2018 года и 2 квартал 2019 года, расчет обязательств осуществлен согласно новой методике с разбивкой основного долга по облигационному займу на долгосрочные и краткосрочные.

Отношение размера задолженности к собственному капиталу:

По итогам 2 квартала 2019 года значение показателя уменьшилось по сравнению с аналогичным периодом 2018 года. Уменьшение показателя произошло в связи с тем, что во 2 квартале 2019 года произошло уменьшение долгосрочных обязательств Эмитента.

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

По итогам 2 квартала 2019 года значение показателя уменьшилось по сравнению с аналогичным периодом 2018 года. Уменьшение показателя произошло в связи с тем, что во 2 квартале 2019 года произошло уменьшение долгосрочных обязательств Эмитента.

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 6 мес. 2019 г.

Структура заемных средств

Единица измерения: *тыс. руб.*

Наименование показателя	Значение показателя
Долгосрочные заемные средства	865 254
в том числе:	
кредиты	332 393
проценты по кредитам	209
займы, за исключением облигационных	
облигационные займы	532 652
Краткосрочные заемные средства	618 982
в том числе:	
кредиты	
займы, за исключением облигационных	
облигационные займы	618 982
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	79
из нее просроченная	0
в том числе	
перед бюджетом и государственными внебюджетными фондами	0
из нее просроченная	0
перед поставщиками и подрядчиками	79
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: **Общество с ограниченной ответственностью "Рыночный Спецдепозитарий"**

Сокращенное фирменное наименование: **ООО "Рыночный Спецдепозитарий"**

Место нахождения: **г. Москва, ул. Вавилова, 3**

ИНН: **7736618039**

ОГРН: **1107746400827**

Сумма кредиторской задолженности: **41 тыс. руб.**

Размер и условия просроченной кредиторской задолженности (процентная ставка, штрафные санкции, пени):

Отсутствует

Кредитор является аффилированным лицом эмитента: **Нет**

Полное фирменное наименование: **Акционерное общество «ДОМ.РФ»**

Сокращенное фирменное наименование: **АО «ДОМ.РФ»**

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

ИНН: **7729355614**

ОГРН: **1027700262270**

Сумма кредиторской задолженности: **37 тыс. руб.**

Размер и условия просроченной задолженности (процентная ставка, штрафные санкции, пени):

нет

Кредитор является аффилированным лицом эмитента: **Нет**

Не менее 10 процентов от общего размера заемных (долгосрочных и краткосрочных) средств приходится на владельцев облигаций и составляет: 1 151 635 тыс. руб.

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

Просроченная задолженность по заемным (долгосрочным и краткосрочным) средствам отсутствует.

2.3.2. Кредитная история эмитента

Описывается исполнение эмитентом обязательств по действовавшим в течение последнего завершеного 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 завершенного 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	
Договор займа № б/н от 31 марта 2016 г. (в ред. дополнительного соглашения № 1 от 08.06.2016 г.)	
Условия обязательства и сведения о его исполнении	
Наименование и место нахождения или фамилия, имя, отчество кредитора (займодавца)	ООО «Инвестиционная компания Санкт-Петербург», 191186, г. Санкт-Петербург, наб. Реки Мойки, д. 27, лит. А, пом. 6Н
Сумма основного долга на момент возникновения обязательства, руб.	7 000 000,00 руб.
Сумма основного долга на дату окончания последнего завершенного отчетного периода до даты утверждения проспекта ценных бумаг, руб.	0,00 руб.
Срок кредита (займа), лет	27
Средний размер процентов по кредиту займу, % годовых	12% годовых
Количество процентных (купонных) периодов	106
Наличие просрочек при выплате процентов по кредиту (займу), а в случае их наличия – общее число указанных просрочек и их размер в днях	Просрочек нет
Плановый срок (дата) погашения кредита (займа)	06.03.2043г.
Фактический срок (дата) погашения кредита (займа)	28.06.2017
Иные сведения об обязательстве, указываемые эмитентом по собственному усмотрению	Отсутствуют
Договор займа № б/н от 22 декабря 2015 г. (в ред. дополнительного соглашения № б/н от 25.03.2016 г.)	
Условия обязательства и сведения о его исполнении	
Наименование и место нахождения или фамилия, имя, отчество кредитора (займодавца)	ООО «Тревич Корпоративный Сервис», 191435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2А
Сумма основного долга на момент возникновения обязательства, руб.	130 000,00 руб.
Сумма основного долга на дату окончания последнего завершенного отчетного периода до даты утверждения проспекта ценных бумаг, руб.	0 руб.
Срок кредита (займа), лет	0,5
Средний размер процентов по кредиту займу, % годовых	9% годовых
Количество процентных (купонных) периодов	Нет
Наличие просрочек при выплате процентов по кредиту (займу), а в случае их наличия – общее число указанных просрочек и их размер в днях	Просрочек нет
Плановый срок (дата) погашения кредита (займа)	29.06.2016

Фактический срок (дата) погашения кредита (займа)	28.04.2016
Иные сведения об обязательстве, указываемые эмитентом по собственному усмотрению	Отсутствуют

Вид и идентификационные признаки обязательства	
Кредит, договор об открытии кредитной линии № 0132-16-011546 от 30.09.2016 г.	
Условия обязательства и сведения о его исполнении	
Наименование и место нахождения или фамилия, имя, отчество кредитора (займодавца)	Публичное акционерное общество «Банк «Санкт-Петербург» 195112, г. Санкт-Петербург, Малоохтинский пр., д.64, лит. А
Сумма основного долга на момент возникновения обязательства, RUR	471 029 376,75 руб.
Сумма основного долга на дату окончания отчетного квартала, RUR	332 392 666,74 руб.
Срок кредита (займа), (лет)	26,8
Средний размер процентов по кредиту займу, % годовых	11,5
Количество процентных (купонных) периодов	-
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)	28.06.2043
Фактический срок (дата) погашения кредита (займа)	Действующий
Иные сведения об обязательстве, указываемые эмитентом по собственному усмотрению	Иных сведений нет

Вид и идентификационные признаки обязательства	
Облигации неконвертируемые документарные процентные жилищные с ипотечным покрытием на предъявителя с обязательным централизованным хранением государственный регистрационный номер 4-01-00301-R от «03» ноября 2016 года	
Условия обязательства и сведения о его исполнении	
Наименование и место нахождения или фамилия, имя, отчество кредитора (займодавца)	Владельцы облигаций
Сумма основного долга на момент возникновения обязательства, RUR	3 702 530 000 руб.
Сумма основного долга на дату окончания отчетного квартала, RUR	1 151 005 501,10 руб.
Срок кредита (займа), (лет)	26,6
Средний размер процентов по кредиту займу, % годовых	9,8
Количество процентных (купонных) периодов	106
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)	28.06.2043
Фактический срок (дата) погашения кредита (займа)	действующий
Иные сведения об обязательстве, указываемые эмитентом по собственному усмотрению	Иных сведений нет

2.3.3. Обязательства эмитента из, предоставленного им обеспечения

Указанные обязательства отсутствуют.

2.3.4. Прочие обязательства эмитента

Прочих обязательств, не отраженных в бухгалтерской (финансовой) отчетности, которые могут существенно 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 Эмитентом ценных бумаг – Облигаций (далее – «ценные бумаги»), 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;

банковские риски.

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

Согласно требованиям Закона об ИЦБ, а также уставу Эмитента, правоспособность Эмитента ограничена, в связи с чем Эмитент не ведет никакой хозяйственной деятельности, за исключением видов деятельности, предусмотренных разделом 3 Устава Эмитента. Согласно пункту 3.1 устава Эмитента, исключительным предметом деятельности Эмитента является приобретение требований по кредитам (займам), обеспеченным ипотекой, и (или) зкладных, а также осуществление эмиссии облигаций с ипотечным покрытием в соответствии с Законом об ИЦБ.

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

а) кредитный риск по правам требования, удостоверенным Закладными, входящим в состав Ипотечного покрытия:

Данный риск связан с потенциальной неспособностью или нежеланием Заемщиков выполнять свои обязанности по Закладным, входящими в состав Ипотечного покрытия. Неисполнение обязательств может быть вызвано как снижением доходов Заемщиков, так и увеличением их расходов. При этом следует отметить, что снижение доходов Заемщиков может быть вызвано как внутренними факторами (снижение заработной платы одного или нескольких из созаемщиков и др.), так и внешними факторами (общее ухудшение макроэкономической ситуации в стране, снижение темпов роста экономики, увеличение темпов инфляции и др.).

По данным Росстата, в июне 2019 года уровень безработицы продолжил снижаться и достиг 4,4%, что на 0,3 п.п. ниже июня 2018 года). Текущая ситуация с безработицей не оказывает влияния на способность заемщиков обслуживать свои обязательства, риски роста безработицы оцениваются Эмитентом как низкие.

В 2019 году продолжается рост реальной среднемесячной начисленной заработной платы: по данным Росстата за 6 месяцев 2019 года она выросла на 1,8% по сравнению с 6 месяцами 2018 года. При этом продолжается рост текущего спроса: оборот розничной торговли стабильно растет с марта 2017 года, в т.ч. за 6 месяцев 2019 года на 1,7% к 6 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 6 месяцев 2019 г. по предварительной оценке Росстата они снизились на 1,3% к 6 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 01.07.2019 – 1,04%, что на 0,21 п.п. ниже уровня на 01.07.2018 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 01.07.2019 составила 5,0% (-0,3 п.п. к 01.02.2019).

Тем не менее, указанный риск минимизируется кредитным качеством обеспеченных ипотекой требований, удостоверенных Закладными, входящими в состав Ипотечного покрытия. Кредитное качество таких требований определяется, помимо прочих критериев, коэффициентом К/З.

По состоянию на дату составления Ежеквартального отчета средневзвешенное по остатку основного долга по кредитам значение коэффициента К/З по обеспеченным ипотекой требованиям, удостоверенным Закладными, включенным в состав Ипотечного покрытия, составляет 36,19%.

По мере погашения основной суммы долга по кредитам (займам), требования по которым включены в состав Ипотечного покрытия, Эмитент ожидает сокращения влияния кредитного риска применительно к конкретным требованиям, входящим в состав Ипотечного покрытия.

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

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 закладными, Эмитент как залогодержатель несет риск неполного удовлетворения своих требований по закладным.

Цены на первичном рынке жилья растут с начала 2017 года, на вторичном с IV квартала 2017 года: по итогам I полугодия 2019 года по данным Росстата номинальная стоимость жилья увеличилась на 10,3% на первичном рынке, а на вторичном рынке – на 5,7% к концу IV квартала 2017 года. Реальные цены (за вычетом инфляции) с конца 2012 года снизились на 20,8% на первичном рынке и на 31,2% 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 дефолтами Закладных, обеспечивается за счет низкого значения К/З, т.е. соотношения суммы предоставленного кредита к оценочной стоимости заложенного жилья.

По состоянию на дату составления Ежеквартального отчета средневзвешенное по остатку основного долга по кредитам значение коэффициента К/З по обеспеченным ипотекой требованиям, удостоверенным Закладными, включенным в состав Ипотечного покрытия, составляет 36,19%. По мере погашения кредита влияние данного риска, применительно к отдельной Закладной, сокращается.

Снижение цен на недвижимость, равно как и ожидание их снижения, провоцируют Заемщиков допускать

просрочку платежей. Вероятность дефолта среди таких Заемщиков будет зависеть от продолжительности периода снижения цен, 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).

В целом, риск падения цен на недвижимость оценивается как средний.

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:

Эмитент не осуществляет деятельности, связанной с сырьем. Услуги сторонних организаций оказываются Эмитенту на основе долгосрочных договоров. Тем не менее, существует риск возможного изменения цен на используемые Эмитентом услуги сторонних организаций.

По мнению Эмитента, наступление вышеупомянутого риска не окажет существенного влияния на деятельность Эмитента и исполнение обязательств Эмитентом по ценным бумагам.

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 заверченный отчетный 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. Эмитент подвержен страновому риску, присущему Российской Федерации, уровень которого, прежде всего зависит от стабильности социально-экономической и политической ситуации в Российской Федерации, состояния правовой среды внутри страны, а также от изменений в мировой финансовой системе. Уровень странового риска 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 налоговые сборы, местную автономию и сферы ответственности органов государственного регулирования. 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. В случае возникновения значительной политической нестабильности это может оказать неблагоприятное влияние на стоимость инвестиций в России, включая стоимость Облигаций, размещенных 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 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, способствует 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.

Региональные риски:

Риски, связанные с географическими особенностями страны 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 осуществляется диверсификация своей деятельности, а также разработан методика по оценке региональных рисков с учетом накопленной статистики и анализа оптимальной региональной структуры портфеля закладных.

Риски, связанные с возможными конфликтами, введением чрезвычайного положения и забастовками в стране и регионе, в которых эмитент зарегистрирован в качестве налогоплательщика и/или осуществляет основную деятельность:

Риски, связанные с возможными военными конфликтами, введением чрезвычайного положения и забастовками в РФ, существуют. Эмитент не может повлиять на снижение данного риска.

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):

Активы Эмитента после размещения ценных бумаг в основном составляют права требований 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, по состоянию на отчетную дату в среднем на 385,87%.

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. 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.

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 эмиссионных ценных бумаг может оказать негативное влияние на возможность владельцев эмиссионных 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

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 Налогом 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 (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 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 выпущенным им облигациям 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.

Основной целью управления стратегическим риском является поддержание принимаемого на себя Эмитентом риска на уровне, определенном в соответствии с собственными стратегическими задачами, а также обеспечение максимальной сохранности активов и капитала на основе минимизации (исключения) возможных убытков. В целях управления стратегическим риском Эмитент использует следующие методы:

- *бизнес-планирование;*
- *финансовое планирование;*
- *контроль за выполнением утвержденных планов;*
- *анализ изменения рыночной среды;*
- *своевременная корректировка планов.*

Стратегический риск – риск возникновения у организации убытков в результате ошибок (недостатков), допущенных при принятии решений, определяющих стратегию деятельности и развития организации (стратегическое управление) и выражающихся в неучете или недостаточном учете возможных опасностей, которые могут угрожать деятельности, в неправильном или недостаточно обоснованном определении перспективных направлений деятельности, в которых Эмитент может достичь наивысших результатов, в 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.

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: *Общество с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент БСПБ»*

Дата введения действующего полного фирменного наименования: *17.07.2015*

Сокращенное фирменное наименование эмитента: *ООО «ИА БСПБ»*

Дата введения действующего сокращенного фирменного наименования: *17.07.2015*

Полное или сокращенное фирменное наименование эмитента (наименование для некоммерческой организации) является схожим с наименованием другого юридического лица

<i>Полное фирменное наименование юридического лица</i>	<i>Сокращенное фирменное наименование юридического лица</i>	<i>ОГРН</i>	<i>ИНН</i>	<i>КПП</i>
<i>Общество с ограниченной ответственностью «БСПБ»</i>	<i>ООО «БСПБ»</i>	<i>1145074006461</i>	<i>5036140642</i>	<i>503601001</i>
<i>Общество с ограниченной ответственностью «БСПБ-Торговые системы»</i>	<i>ООО «БСПБ – ТС»</i>	<i>1127847147823</i>	<i>7806474009</i>	<i>780601001</i>
<i>Общество с ограниченной ответственностью «Инвестиционная финансовая компания «БСПБ»</i>	<i>ООО «ИФК «БСПБ»</i>	<i>1077847599136</i>	<i>7802406142</i>	<i>784201001</i>

Пояснения, необходимые для избежания смешения указанных наименований:

Для исключения смешения наименований Эмитента и других юридических лиц необходимо обращать внимание на полное наименование юридического лица, организационно-правовую форму, ИНН и ОГРН юридического лица.

Сведения о регистрации фирменного наименования Эмитента в качестве товарного знака или знака обслуживания: *фирменное наименование Эмитента не зарегистрировано как товарный знак или знак обслуживания.*

Все предшествующие наименования эмитента в течение времени его существования

Наименование эмитента в течение времени его существования не менялось

3.1.2. Сведения о государственной регистрации эмитента

Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) юридического лица: **1157746647277**

Дата государственной регистрации (дата внесения записи о создании юридического лица в единый государственный реестр юридических лиц): **17.07.2015 г.**

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 пунктом 2.3 устава Эмитента Общество подлежит добровольной ликвидации после исполнения обязательств по всем размещенным и находящимся в обращении облигациям с ипотечным покрытием Общества.

При этом согласно пункту 6.2 устава Эмитента Общество может осуществить эмиссию не более 100 (Ста) выпусков облигаций с ипотечным покрытием.

Краткое описание истории создания и развития эмитента:

Эмитент является ипотечным агентом, зарегистрирован в качестве юридического лица 17.07.2015 г., обладает ограниченной правоспособностью в соответствии со статьей 8 Закона об ИЦБ и уставом Эмитента.

Цели создания эмитента:

Целью 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.*

3.1.4. Контактная информация

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

Адрес эмитента, указанный в едином государственном реестре юридических лиц: **119435 Россия, Москва, Большой Саввинский переулок 10 стр. 2А**

Телефон: **+7 (499) 286 20 31**

Факс: **+7 (499) 286 20 36**

Адрес электронной почты: lesnavaluiza@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=35696>;
<http://www.ma-bspb.ru>

Специальное подразделение Эмитента (третьего лица) по работе с инвесторами Эмитента отсутствует.

3.1.5. Идентификационный номер налогоплательщика

7704323233

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 основного отраслевого направления деятельности эмитента согласно ОКВЭД: 64.99 -предоставление прочих финансовых услуг, кроме услуг по страхованию и пенсионному обеспечению, не включенных в другие

группировки.

Иные коды согласно ОКВЭД, присвоенные эмитенту: 66.12.3 – деятельность эмиссионная.

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 договора купли-продажи закладных между Эмитентом (в качестве покупателя) и Публичным акционерным обществом «Банк «Санкт - Петербург» (в качестве продавца).

б) количество выпусков облигаций с ипотечным покрытием, для эмиссии которых создан ипотечный агент: *Согласно пункту 6.2 устава Эмитент может осуществить эмиссию не более 100 (ста) выпусков облигаций с ипотечным покрытием.*

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

На дату составления ежеквартального отчета зарегистрирован 1 выпуск облигаций с ипотечным покрытием: 4-01-00301-R от 03.11.2016г.

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 июля 2019 года уровень ставок по ипотеке составил 10,32%, что на 0,70 п.п. выше уровня 6 месяцев 2018 года. За 6 месяцев 2019 г. выдано 575,5 тыс. ипотечных кредитов на сумму 1,26 трлн руб. (-13,2% в количественном и -3,5% в денежном выражении к 6 месяцам 2018 г.). Доля рефинансирования (новых кредитов, выданных на погашение ранее взятых ипотечных кредитов) составила 4,8% (за 6 месяцев 2018 г. – 14,0%). Выдачи «новой ипотеки» (за вычетом рефинансирования) соответствует уровню 6 месяцев 2018 г.: выдано около 548 тыс. «новых» ипотечных кредитов (-4% к 6 мес. 2018 г.) на сумму более 1,2 трлн руб. (+7% к 6 мес. 2018 г.)

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 01.07.2019 – 1,04%, что на 0,21 п.п. ниже уровня на 01.07.2018 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 01.07.2019 составила 5,0% (-0,3 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 мониторинга АО «ДОМ.РФ» средние ставки предложения 15 крупнейших ипотечных кредиторов на конец июня 2019 г. составили на новостройки 10,33% (-0,21 п.п. к апрелю 2019 г.), на вторичном – 10,29% (-0,37 п.п.). Банк ДОМ.РФ, первым из основных ипотечных кредиторов, снизил ставку по ипотеке ниже уровня 10% - до 9,7% на новостройки и 9,8% на вторичное жилье.

Банк России последовательно (17.06.2019 и 26.07.2019) снизил ключевую ставку до уровня 7,25% и не исключил возможности дальнейшего снижения ставки. Продолжение снижения ключевой ставки формирует условия для сокращения средней ставки выдачи до уровня 9,7-9,8% уже в IV квартале 2019 года.

3.2.6.5. Сведения о деятельности эмитентов, являющихся специализированными обществами

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

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

В соответствии с пунктом 6.2 устава Эмитент создан для осуществления не более 100 (ста) выпусков облигаций с ипотечным покрытием.

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

У Эмитента отсутствуют подконтрольные организации, имеющие 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 периода 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 завершенного отчетного периода:

Переоценка основных средств не проводилась в связи с отсутствием основных средств 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 период 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	2018, 6 мес.	2019, 6 мес.
Норма чистой прибыли, %	0	0
Коэффициент оборачиваемости активов, раз	0	0
Рентабельность активов, %	0,73	0,76
Рентабельность собственного капитала, %	25,47	12,85
Сумма непокрытого убытка на отчетную дату	0	0
Соотношение непокрытого убытка на отчетную дату и балансовой стоимости активов, %	0	0

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: **Да**

За 2 квартал 2018 года и 2 квартал 2019 года расчет обязательств осуществлен согласно новой методике с разбивкой основного долга по облигационному займу на долгосрочные и краткосрочные.

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) зкладных, а также осуществление эмиссии облигаций с ипотечным покрытием в соответствии с Законом об ипотечных ценных бумагах.

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.

Операции с зкладными 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 2 квартал 2019 г показатель «Рентабельность активов» незначительно увеличился по сравнению с таким же показателем за 2 квартал 2018 г в связи с уменьшением балансовой стоимости активов Эмитента.

Рентабельность собственного капитала:

За 2 квартал 2019 г показатель «Рентабельность собственного капитала» уменьшился по сравнению с таким же показателем за 2 квартал 2018 г в связи с увеличением капитала и резервов Эмитента.

Сумма непокрытого убытка на отчетную дату:

За 2018 г показатель не рассчитывается в связи с получением прибыли.

Соотношение непокрытого убытка на отчетную дату и балансовой стоимости активов:

За 2018 г. показатель не рассчитывается в связи с получением прибыли.

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 период 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	2018, 6 мес.	2019, 6 мес.
Чистый оборотный капитал	-223 767	-330 007
Коэффициент текущей ликвидности	0,66	0,47
Коэффициент быстрой ликвидности	0,66	0,47

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 приобретение требований по кредитам (займам), обеспеченным ипотекой, и (или) зкладных, а также осуществление эмиссии облигаций с ипотечным покрытием в соответствии с Законом об ипотечных ценных бумагах.

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 2 квартал 2018 года и 2 квартал 2019 года расчет обязательств осуществлен согласно новой методике с разбивкой основного долга по облигационному займу на долгосрочные и краткосрочные.

Чистый оборотный капитал:

По итогам 2 квартала 2019 года отрицательное значение показателя увеличилось по сравнению с данным показателем за аналогичный период 2018 год в связи с уменьшением оборотных активов Эмитента.

Коэффициент текущей ликвидности:

По итогам 2 квартала 2019 года значение показателя уменьшилось по сравнению с данным показателем за аналогичный период 2018 год в связи с уменьшением оборотных активов Эмитента.

Коэффициент быстрой ликвидности:

По итогам 2 квартала 2019 года значение показателя уменьшилось по сравнению с данным показателем за

аналогичный период 2018 год в связи с уменьшением оборотных активов Эмитента.

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:

На дату окончания отчетного квартала (30.06.2019)

Перечень финансовых вложений эмитента, которые составляют 5 и более процентов всех его финансовых вложений на дату окончания отчетного периода

Вложения в эмиссионные ценные бумаги

Вложений в эмиссионные ценные бумаги, составляющих 5 и более процентов всех финансовых вложений, нет

Вложения в неэмиссионные ценные бумаги

Вид ценных бумаг: *иные неэмиссионные долговые ценные бумаги*

Наименование: *закладные*

Полное фирменное наименование лица, обязанного по неэмиссионным ценным бумагам: *физические лица*

Сокращенное фирменное наименование лица, обязанного по неэмиссионным ценным бумагам: *отсутствует*

Место нахождения лица, обязанного по неэмиссионным ценным бумагам: *различное для каждого должника*

Количество ценных бумаг, находящихся в собственности эмитента: *1 276 штук*

Номинальная стоимость не предусмотрена

Общая балансовая стоимость ценных бумаг, находящихся в собственности эмитента: *1 468 691 001,34*

Единица измерения: *руб.*

Сумма основного долга и начисленных (выплаченных) процентов по векселям, депозитным сертификатам или иным неэмиссионным долговым ценным бумагам, срок погашения:

Сумма основного долга по закладным, учитываемых на балансе Эмитента, составляет 1 468 691 001,34 руб.

Сумма начисленных процентов по закладным, учитываемых на балансе Эмитента, составляет 0,00 руб.

Срок погашения закладных в соответствии с условиями по каждой закладной.

Дополнительная информация: *нет*

Иные финансовые вложения

Иных финансовых вложений, составляющих 5 и более процентов всех финансовых вложений, нет

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

Таких убытков (потенциальных убытков) Эмитент не имеет

Стандарты (правила) бухгалтерской отчетности, в соответствии с которыми эмитент произвел расчеты, отраженные в настоящем пункте ежеквартального отчета:

Настоящие расчеты произведены в соответствии с российскими правилами бухгалтерской отчетности, в частности:

- Федеральный закон «О бухгалтерском учете» от 06.12.2011г. № 402-ФЗ;
- Положение по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в РФ, утвержденное Приказом Минфина РФ от 29.07.98 № 34н;
- ПБУ 19/02 «Учет финансовых вложений», утвержденное Приказом Минфина РФ от 10.12.02 № 126н.

Информация о созданных резервах под обесценение ценных бумаг: *резервы отсутствуют*

4.4. Нематериальные активы эмитента

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

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 на осуществление научно-технической деятельности за счет собственных средств, отсутствует.

Затраты на осуществление научно-технической деятельности за счет собственных средств Эмитента не осуществлялись.

Эмитент не создавал и не получал правовой охраны объектов интеллектуальной собственности.

Основные направления и результаты использования основных для эмитента 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

Эмитент зарегистрирован в качестве юридического лица 17.07.2015 г. для осуществления 100 (ста) выпусков облигаций с ипотечным покрытием и не производит иной деятельности на рынке ипотечного кредитования.

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 6 месяцев 2019 года построено 398,4 тыс. новых квартир общей площадью 30,1 млн кв. метров жилья (+3,7% к площади построенного жилья за 6 месяцев 2018 года).

Дополнительно, росту спроса населения на новостройки способствует деятельность созданного в 2017 году Фонда защиты прав граждан – участников долевого строительства, который обеспечивает 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». 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 июля 2019 года уровень ставок по ипотеке составил 10,32%, что на 0,70 п.п. выше уровня 6 месяцев 2018 года. За 6 месяцев 2019 г. выдано 575,5 тыс. ипотечных кредитов на сумму 1,26 трлн руб. (-13,2% в количественном и -3,5% в денежном выражении к 6 месяцам 2018 г.). Доля рефинансирования (новых кредитов, выданных на погашение ранее взятых ипотечных кредитов) составила 4,8% (за 6 месяцев 2018 г. – 14,0%). Выдачи «новой ипотеки» (за вычетом рефинансирования) соответствует уровню 6 месяцев 2018 г.: выдано около 548 тыс. «новых» ипотечных кредитов (-4% к 6 мес. 2018 г.) на сумму более 1,2 трлн руб. (+7% к 6 мес. 2018 г.)

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 мониторинга ДОМ.РФ средние ставки предложения 15 крупнейших ипотечных кредиторов на конец июня 2019 г. составили на новостройки 10,33% (-0,21 п.п. к апрелю 2019 г.), на вторичном – 10,29% (-0,37 п.п.). Банк ДОМ.РФ, первым из основных ипотечных кредиторов, снизил ставку по ипотеке ниже уровня 10% - до 9,7% на новостройки и 9,8% на вторичное жилье.

Банк России последовательно (17.06.2019 и 26.07.2019) снизил ключевую ставку до уровня 7,25% и не исключил возможности дальнейшего снижения ставки на одном из ближайших заседаний Совета директоров. По оценкам АО «ДОМ.РФ», продолжение снижения ключевой ставки формирует условия для сокращения средней ставки выдачи до уровня 9,7-9,8% уже в IV квартале 2019 года.

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 дополнительное 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 01.07.2019 – 1,04%, что на 0,21 п.п. ниже уровня на 01.07.2018 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 01.07.2019 составила 5,0% (-0,3 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 190 млрд руб. стали крупнейшими за всю историю российского рынка ИЦБ.

В I полугодии 2019 года был осуществлен 1 выпуск ИЦБ на сумму 73 млрд руб. с поручительством АО «ДОМ.РФ».

На 30.06.2019 г. объем ипотечных облигаций в обращении составил 397 млрд руб., из которых 63% – с поручительством ДОМ.РФ. Всего с декабря 2016 г. в рамках программы ДОМ.РФ осуществлено 12 выпусков ипотечных облигаций на сумму 320,6 млрд руб.

Приводится общая оценка результатов деятельности эмитента в данной отрасли. Приводится оценка соответствия результатов деятельности эмитента тенденциям развития отрасли. Указываются причины, обосновывающие полученные результаты деятельности (удовлетворительные и неудовлетворительные, по мнению эмитента).

Согласно пункту 6.2 устава Эмитента Общество может осуществить эмиссию не более 100 (Ста) выпусков облигаций с ипотечным покрытием. На дату составления ежеквартального отчета в обращении находится 1 выпуск облигаций с ипотечным покрытием, информация о котором указана в главе 8 ежеквартального отчета.

По мнению Эмитента результаты его деятельности удовлетворительные.

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, относительно представленной в настоящем разделе информации совпадают.

4.7. Анализ факторов и условий, влияющих на деятельность эмитента

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:

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 полугодии 2019 года рост цен ускорился: инфляция составила 5,1% к I полугодию 2018 года (2,3% в I полугодии 2018 г. к I полугодии 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. Пик инфляции уже пройден, по прогнозу Банка России, с учетом проводимой денежно-кредитной политики годовая инфляция вернется к 4% в начале 2020 года. Этому способствует нормализация ситуации на финансовых рынках и сохранение благоприятных цен на нефть (средние цены на нефть сорта Brent за 6 месяцев 2019 года – 66,2 долларов США за баррель, в 2018 году – 70,7 долларов США за баррель).

По данным Росстата, в 2019 году российская экономика продолжила рост, начатый в 2017 году (в I квартале 2019 года валовый внутренний продукт и инвестиции в основной капитал выросли на 0,5%, к I кварталу 2018 года). По итогам 6 месяцев 2019 года индекс промышленного производства вырос на 2,6% по сравнению с 6 месяцами 2018 годом, грузооборот на 1,7%, продукция сельского хозяйства на 1,2%.

Рост реальных зарплат поддерживает текущий спрос - оборот розничной торговли стабильно растет с марта 2017 года, в т.ч. за I полугодие 2019 года на 1,7% к I полугодию 2018 года. При этом, начавшееся снижение ставок по кредитам населению в конце I полугодия 2019 г. является дополнительным фактором будущего роста потребительского спроса.

Условия предоставления ипотечных кредитов

Данные Банка России по состоянию на 01.07.2019 года свидетельствуют о том, что уровень ставок по рублевым ипотечным кредитам, выданным в течение июня, составил 10,28%, что на 0,8 процентных пункта выше уровня июня 2018 года.

При этом цикл роста ставок закончен: ставки по выданным в июне ипотечным кредитам на 0,25 п.п. ниже уровня мая 2019 года. Банк России последовательно (17.06.2019 и 26.07.2019) снизил ключевую ставку до уровня 7,25% и не исключил возможности дальнейшего снижения ставки.

По оценкам АО «ДОМ.РФ», продолжение снижения ключевой ставки формирует условия для сокращения средней ставки выдачи до уровня 9,7-9,8% уже в четвертом квартале 2019 года. В случае перехода к нейтральной денежно-кредитной политике в середине 2020 г. ставки по ипотеке впервые в истории рынка ипотечного кредитования могут снизиться до уровня 9% и ниже.

Уровень и динамика доходов населения

По данным Росстата, в июне 2019 года уровень безработицы продолжил снижаться и достиг уровня 4,4%, что на 0,3 п.п. ниже уровня июня 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 6 месяцев 2019 года она выросла на 1,8% по сравнению с 6 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 6 месяцев 2019 года они снизились на 1,3% по сравнению с 6 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 01.07.2019 – 1,04%, что на 0,21 п.п. ниже уровня на 01.07.2018 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 01.07.2019 составила 5,0% (-0,3 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 I полугодия 2019 года по данным Росстата номинальная стоимость жилья увеличилась на 7,1% на первичном рынке, а на вторичном рынке – на 4,2% к концу I полугодия 2019 г. Реальные цены (за вычетом инфляции) с конца 2012 года снизились на 20,8% на первичном рынке и на 31,2% 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. Переход застройщиков с 01.07.2019 года на осуществление строительства и продаж жилья с использованием эскроу-счетов так же обеспечит дополнительную защиту прав граждан-участников долевого строительства.

4.8. Конкуренты эмитента

Основные существующие и предполагаемые конкуренты эмитента по основным видам деятельности, включая конкурентов за рубежом:

Эмитент является специализированной организацией, созданной в соответствии с Законом об ИЦБ для выпуска и выполнения обязательств по облигациям с ипотечным покрытием Эмитента. Существование и функционирование иных компаний, обладающих статусом ипотечного агента, лишь косвенно может повлиять на положение Эмитента путем предложения на фондовом 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. В связи с этим, факторы конкурентоспособности не приводятся.

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

В составе такой информации в отчетном квартале изменения не происходили.

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

Состав совета директоров (наблюдательного совета) эмитента

В соответствии с уставом Эмитента в Обществе не создается совет директоров. Функции совета директоров Общества осуществляет общее собрание участников 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 Корпоративный Сервис – Управление»*

Сокращенное фирменное наименование: *ООО «ТКС – Управление»*

Основание передачи полномочий: *договор о передаче полномочий единоличного исполнительного органа от 27.08.2015 г. № б/н.*

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

ИНН: *7703697243*

ОГРН: *1097746168850*

Телефон: *+7 (499) 286 20 31*

Факс: +7 (499) 286 20 36

Адрес электронной почты: lesnaya luiza@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		
11.03.2013	27.04.2015	Общество с ограниченной ответственностью «СИГМА.инновации»	Исполнительный директор
26.04.2013	28.12.2017	Общество с ограниченной ответственностью «Сэндикс»	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 «Технослав»	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 «СИГМА.Новосибирск»	Член совета директоров

		<i>ответственностью «Радиационно-химические технологии»</i>	<i>директоров</i>
<i>24.12.2015</i>	<i>16.11.2017</i>	<i>Общество с ограниченной ответственностью «ЭН.РУ»</i>	<i>Член совета директоров</i>
<i>11.10.2016</i>	<i>03.11.2017</i>	<i>Общество с ограниченной ответственностью «Композитный газопровод»</i>	<i>Член совета директоров</i>
<i>26.12.2016</i>	<i>17.11.2017</i>	<i>Общество с ограниченной ответственностью «ДиоксидСервис»</i>	<i>Член совета директоров</i>
<i>19.01.2017</i>	<i>16.11.2017</i>	<i>Общество с ограниченной ответственностью «Фабрика Промдизайна»</i>	<i>Член совета директоров</i>
<i>28.04.2017</i>	<i>03.11.2017</i>	<i>Общество с ограниченной ответственностью «ЛиК»</i>	<i>Член совета директоров</i>
<i>19.01.2017</i>	<i>16.11.2017</i>	<i>Общество с ограниченной ответственностью «Фабрика Промдизайна»</i>	<i>Член совета директоров</i>
<i>16.03.2018</i>	<i>Наст. время</i>	<i>Общество с ограниченной ответственностью «Тревич Корпоративный Сервис – Управление»</i>	<i>Директор</i>
<i>16.03.2018</i>	<i>Наст. время</i>	<i>Общество с ограниченной ответственностью «Тревич - Управление»</i>	<i>Директор</i>

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

Управляющая организация

Единица измерения: *тыс. руб.*

Наименование показателя	<i>2019, 6 мес.</i>
Вознаграждение за участие в работе органа управления	<i>907</i>
Заработная плата	
Премии	
Коммиссионные	
Льготы	
Компенсации расходов	<i>118</i>
Иные виды вознаграждений	
ИТОГО	<i>1025</i>

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

Договором о передаче полномочий единоличного исполнительного органа № б/н от 27.08.2015 г. сторонами которого являются Эмитент и Управляющая организация, и дополнительным соглашением к указанному Договору за услуги, оказываемые Управляющей организацией, предусмотрены следующие виды выплат в пользу Управляющей организации:

- *первоначальное вознаграждение Управляющей организации в размере 10 000 (Десять тысяч) долларов США в рублевом эквиваленте, не включая НДС;*
- *ежеквартальное вознаграждение Управляющей организации в размере 5 750 (Пять тысяч семьсот пятьдесят) долларов США в рублевом эквиваленте, из расчета ежегодного вознаграждения в размере 23 000 (Двадцать три тысяч) долларов США в год в рублевом эквиваленте, не включая НДС;*
- *дополнительное вознаграждение Управляющей организации, которое рассчитывается, основываясь на почасовых ставках Управляющей организации, максимальная из которых составляет 224 (Двести двадцать четыре) доллара США в час в рублевом эквиваленте, не включая НДС;*
- *возмещение расходов Управляющей организации в размере не более 25 000 (Двадцати пяти тысяч) долларов США в год в рублевом эквиваленте, не включая НДС;*
- *фиксированное вознаграждение Управляющей организации, за осуществление процедуры ликвидации Эмитента, в размере 1 500 (Одна тысяча пятьсот) долларов США в рублевом эквиваленте, не включая НДС.*

Оплата вознаграждения осуществляется в рублях по курсу ЦБ РФ на дату выставления счета, но в любом случае по курсу не ниже 35 (Тридцати пяти) рублей.

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 (пункт 9.6 устава Эмитента).

Общее собрание участников Общества избирает ревизора для осуществления контроля за финансово-хозяйственной деятельностью Общества на 1 год. Представители Управляющей организации или специализированной бухгалтерской организации, которой передано ведение бухгалтерского учета Общества, не могут избираться на должность ревизора Общества.

Ревизор Общества вправе в любое время проводить проверки финансово-хозяйственной деятельности Общества и иметь доступ ко всей документации, касающейся деятельности Общества. Ревизор Общества в обязательном порядке проводит проверку годовых отчетов и бухгалтерских балансов Общества до их утверждения общим собранием участников Общества. Общее собрание участников Общества не вправе утверждать годовые отчеты и бухгалтерские балансы Общества при отсутствии заключений ревизора Общества.

Порядок деятельности ревизора Общества может определяться положением о ревизоре, утверждаемым общим собранием участников Общества.

Положение о ревизоре утверждено внеочередным общим собранием участников Общества с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент БСПБ» 28.08.2015 г. (протокол № 02-01/2015/МА BSPB от 28.08.2015).

Проверку бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества в соответствии с законодательством Российской Федерации осуществляет аудитор (аудиторская организация) Общества на основании заключаемого с Обществом договора. Аудитор (аудиторская организация) Общества утверждается общим собранием участников Общества. Договор с Аудитором (аудиторской организацией) Общества

подписывается от имени Общества Управляющей организацией.

Аудитор (аудиторская организация) Общества не должен/должна быть связан/связана имущественными интересами с Обществом, Управляющей организацией, специализированной бухгалтерской организацией, которой передано ведение бухгалтерского учета Общества, и участниками 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 (иной, отличный от ревизора, орган (структурное подразделение), осуществляющий 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.

Политика Эмитента в области управления рисками и внутреннего контроля 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.

Сведения о наличии внутреннего документа эмитента, устанавливающего правила по предотвращению неправомерного использования конфиденциальной и инсайдерской информации:

«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 ГОСУ № 01-01/2018/МА BSPB от 12.04.2018 г.

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: *Захаров Артем Львович*

Год рождения: *1982*

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		
06.05.2006 г.	26.09.2012 г.	ПАО «Банк «Санкт-Петербург»	Главный специалист отдела международного рынка капитала Дирекции по работе с финансовыми институтами
27.09.2012 г.	настоящее время	ПАО «Банк «Санкт-Петербург»	Начальник отдела международного рынка капитала Дирекции по работе с финансовыми институтами

Доля участия в уставном капитале эмитента: *доли не имеет*

Доля принадлежащих такому лицу обыкновенных акций эмитента: *не применимо*

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.*

Организация и осуществление внутреннего контроля осуществляется в Обществе управляющей организацией, сведения о которой указаны в п. 5.2. ежеквартального отчета.

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

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 отчетный период, 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

В соответствии с Законом 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 Законом 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 имела заинтересованность

6.1. Сведения об общем количестве акционеров (участников) эмитента

Общее количество участников эмитента на дату окончания последнего отчетного квартала: **2 (два).**

Общее количество лиц с ненулевыми остатками на лицевых счетах, зарегистрированных в реестре акционеров эмитента на дату окончания последнего отчетного квартала (для эмитентов, являющихся акционерными обществами): **неприменимо**

Общее количество номинальных держателей акций эмитента (для эмитентов, являющихся акционерными обществами): **неприменимо**

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), с указанием категорий (типов) акций эмитента, владельцы которых подлежали включению в такой список, и даты составления такого списка (для эмитентов, являющихся акционерными обществами): **неприменимо**

Информация о количестве собственных акций, находящихся на балансе эмитента на дату окончания отчетного квартала, отдельно по каждой категории (типу) акций (для эмитентов, являющихся акционерными обществами): **неприменимо**

Информация о количестве акций эмитента, принадлежащих подконтрольным ему организациям, отдельно по каждой категории (типу) акций (для эмитентов, являющихся акционерными обществами): **не применимо**

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

Лица, владеющие не менее чем 5 процентами уставного капитала эмитента или не менее чем 5 процентами обыкновенных акций эмитента:

Полное наименование:	Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования «СПБ 1»
Сокращенное наименование:	Фонд «СПБ 1»
ОГРН	1157700003560
ИНН	7704308838
Место нахождения:	119435, Российская Федерация, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, строение 2А
Размер доли участника (акционера) эмитента в уставном капитале эмитента:	99%
Доля принадлежащих акционеру обыкновенных акций эмитента:	не применимо
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 и 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

Ограничения, связанные с участием в уставном капитале эмитента, отсутствуют.

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 заверченный 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

Изменений в составе и размере участия участников Эмитента, владеющих не менее чем пятью процентами его уставного капитала, за последний заверченный финансовый год, предшествующий дате окончания отчетного квартала, а также за период с даты начала текущего года и до даты окончания отчетного квартала, не происходило.

Информация об участниках Эмитента указана в п.6.2. ежеквартального отчета.

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

Указанных сделок не совершалось

6.7. Сведения о размере дебиторской задолженности

На дату окончания отчетного квартала (30.06.2019г.)

Единица измерения: тыс. руб.

<i>Наименование показателя</i>	<i>Значение показателя</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>8 950</i>
<i>в том числе просроченная</i>	<i>0</i>
<i>Общий размер дебиторской задолженности</i>	<i>8 950</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: *Акционерное общество «ДОМ.РФ»*

Сокращенное фирменное наименование: *АО «ДОМ.РФ»*

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

ИНН: *7729355614*

ОГРН: *1027700262270*

Сумма дебиторской задолженности: 1 271 тыс. руб.

Размер и условия просроченной дебиторской задолженности (процентная ставка, штрафные санкции, пени): Отсутствует

Дебитор является аффилированным лицом эмитента: Нет

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

7.1. Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность эмитента

Не включается в состав ежеквартального отчета за данный отчетный период

Годовая финансовая отчетность, составленная в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО) за 2018 год с приложением аудиторского заключения, подготовленного в отношении такой отчетности, приведена в Приложении № 1 к настоящему Ежеквартальному отчету.

7.2. Квартальная бухгалтерская (финансовая) отчетность эмитента

Бухгалтерский баланс
на 30 июня 2019 г.

на 30 июня 2019 г.		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	30	06	2019
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "ИПОТЕЧНЫЙ АГЕНТ БСПБ"	по ОКПО	45106612		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7704323233		
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 Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность		по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		
Местонахождение (адрес)					
119435, РФ, Москва, Большой Саввинский переулок, дом № 10, строение 2А					

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 июня 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	1 288 479	1 531 988	2 486 837
	Закладные	1171	1 288 479	1 531 988	2 486 837
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	1 288 479	1 531 988	2 486 837
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	8 950	10 212	15 018
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	180 212	198 417	263 116
	Закладные	1241	180 212	198 417	263 116
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	99 892	193 870	253 487
	Расчетные счета	1251	99 892	193 870	253 487
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	289 054	402 499	531 621
	БАЛАНС	1600	1 577 533	1 934 487	3 018 458

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 июня 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	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	93 208	81 231	50 608
	Итого по разделу III	1300	93 218	81 241	50 618
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	865 254	1 264 446	2 195 694
	Долгосрочные кредиты (ОД)	1411	332 393	405 148	444 917
	Долгосрочные кредиты (проценты)	1412	209	383	421
	Облигационные займы (ОД)	1413	532 652	858 915	1 750 356
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	865 254	1 264 446	2 195 694
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	618 982	588 515	771 918
	Облигационные займы (ОД)	1511	618 353	587 367	769 882
	Облигационные займы (НКД)	1512	629	1 148	2 036
	Кредиторская задолженность	1520	79	285	228
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	619 061	588 800	772 146
	БАЛАНС	1700	1 577 533	1 934 487	3 018 458

Директор ООО "ТКС-Управление"
Управляющей организации ООО
"ИА БСПБ"

Лесная Луиза
Владимировна
(расшифровка подписи)

30 июля 2019 г.



Отчет о финансовых результатах
за Январь - Июнь 2019 г.

		Форма по ОКУД	Коды	
		Дата (число, месяц, год)	0710002	
Общество с ограниченной ответственностью "ИПОТЕЧНЫЙ АГЕНТ БСПБ"		по ОКПО	30	06 2019
Организация		ИНН	45106612	
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД	7704323233	
Вид экономической деятельности	Предоставление прочих финансовых услуг, кроме услуг по страхованию и пенсионному обеспечению, не включенных в другие группировки	по ОКФС	64.99	
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКЕИ	12300	16
Единица измерения:	в тыс. рублей		384	

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Июнь 2019 г.	За Январь - Июнь 2018 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	-	-
	Проценты к получению	2320	107 894	166 598
	Проценты к получению (по закладным)	2321	99 939	155 610
	Проценты к получению (банковские)	2322	7 955	10 988
	Проценты к уплате	2330	(88 574)	(114 667)
	Прочие доходы	2340	261 723	593 797
	Доходы, связанные с реализацией закладных	2341	232 532	550 895
	Прочие доходы	2342	29 191	42 902
	Прочие расходы	2350	(269 066)	(628 426)
	Расходы, связанные с реализацией закладных	2351	(232 532)	(550 895)
	Расходы на управление и бухгалтерское обслуживание	2352	(1 997)	(1 801)
	Расходы на услуги по обслуживанию закладных	2353	(701)	(1 355)
	Прочие расходы	2354	(33 836)	(74 375)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	11 977	17 302
	Текущий налог на прибыль	2410	-	-
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	2 395	3 460
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	-
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	11 977	17 302

Форма 0710002 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Июнь 2019 г.	За Январь - Июнь 2018 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	2 395	17 302
	СПРАВОЧНО			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Директор ООО "ТКС-Управление" -
Управляющей организации ООО
"ИА БСПБ"



Лесная Луиза Владимировна
(подпись) (расшифровка подписи)

30 июля 2019 г.

7.3. Консолидированная финансовая отчетность эмитента

Эмитент не составляет консолидированную финансовую отчетность.

На Эмитента не распространяется действие Федерального закона от 27.07.2010 г. № 208-ФЗ «О консолидированной финансовой отчетности»:

- а) Эмитент является ипотечным агентом;*
- б) Эмитент не имеет дочерних и/или зависимых обществ и, соответственно, не обязан составлять сводную бухгалтерскую отчетность в соответствии с пунктом 91 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации (утвержденного Приказом Минфина от 29 июля 1998 г. № 34н);*
- в) Эмитент не имеет подконтрольных лиц;*
- г) Эмитент не имеет контролирующих лиц;*
- д) Эмитент не является акционерным обществом, акции которого находятся в федеральной собственности и перечень которых утверждается Правительством Российской Федерации.*

7.4. Сведения об учетной политике эмитента

В составе такой информации в отчетном квартале не происходили изменения.

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 завершенного отчетного года

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

Существенные изменения в составе имущества эмитента, произошедших в течение 12 месяцев до даты окончания отчетного квартала, не происходили.

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 завершенного 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 окончания отчетного квартала, руб.: 10 000

Сведения о размере долей участников Эмитента:

Доли в уставном капитале распределяются среди участников следующим образом:

- 1) Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования «СПБ 1» (ОГРН 1157700003560) - 99% долей номинальной стоимостью 9 900 рублей;*
- 2) Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования «СПБ 2» (ОГРН 1157700003647) - 1% долей номинальной стоимостью 100 рублей.*

Указывается информация о соответствии величины уставного капитала, приведенной в настоящем пункте,

учредительным документам эмитента:

Величина уставного капитала, приведенная в настоящем пункте, соответствует учредительным документам эмитента.

В случае если акции эмитента обращаются за пределами Российской Федерации посредством обращения депозитарных ценных бумаг (ценных бумаг иностранного эмитента, удостоверяющих права в отношении указанных акций российского эмитента), указывается на это обстоятельство: **не применимо, т.к. Эмитент создан в организационно-правовой форме общества с ограниченной ответственностью.**

8.1.2. Сведения об изменении размера уставного капитала эмитента

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

Изменения в составе информации настоящего пункта в отчетном квартале не происходили.

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

Такие коммерческие организации отсутствуют.

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 период текущего года:

Указанные сделки в отчетном периоде не совершались

8.1.6. Сведения о кредитных рейтингах эмитента

Эмитенту и (или) ценным бумагам Эмитента кредитные рейтинги не присваивались.

8.2. Сведения о каждой категории (типе) акций эмитента

Данный пункт раскрывается эмитентами, являющимися акционерными обществами, и повторяется в полном объеме для каждой категории (типа) размещенных акций эмитента: **пункт не заполняется, т.к. Эмитент создан в организационно-правовой форме общества с ограниченной ответственностью.**

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

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
--	--

Государственный регистрационный номер выпуска ценных бумаг и дата его государственной регистрации	4-01-00301-R от «03» ноября 2016 года
Регистрирующий орган, осуществивший государственную регистрацию выпуска ценных бумаг	Банк России
Количество ценных бумаг выпуска	3 702 530 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	3 702 530 000 рублей.
Состояние ценных бумаг выпуска	находятся в обращении
Дата представления уведомления об итогах выпуска ценных бумаг	20.12.2016
Количество процентных (купонных) периодов, за которые осуществляется выплата доходов (купонов, процентов) по ценным бумагам выпуска (для облигаций)	106
Срок (дата) погашения ценных бумаг выпуска	28.06.2043
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=35696 http://ma-bspb.ru/

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 Россия, Москва, Воздвиженка, 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)

Обязательства из облигаций, исполнение которых обеспечивается предоставленным (предоставляемым) обеспечением	<i>Обязательства Эмитента по выплате владельцам облигаций номинальной стоимости облигаций, в том числе досрочному погашению облигаций, и выплате купонного дохода по Облигациям, предусмотренные Решением о выпуске облигаций</i>
Адрес страницы в сети Интернет, на которой раскрывается информация о лице, предоставившем (предоставляющем) обеспечение по облигациям (при ее наличии)	<i>http://дом.рф www.e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=1263</i>
Иные сведения о предоставленном (предоставляемом) обеспечении, указываемые эмитентом по собственному усмотрению	<i>Нет</i>

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

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	<i>Акционерное общество "ДОМ.РФ" Российская Федерация, Москва, ул. Воздвиженка, 10 ИНН: 7729355614 ОГРН: 1027700262270</i>
Государственный регистрационный номер выпуска (выпусков) облигаций с обеспечением и дата его (их) государственной регистрации	<i>4-01-00301-R от 03.11.2016г.</i>
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).</i>
Обязательства из облигаций эмитента, исполнение которых обеспечивается предоставленным обеспечением	<i>Обязательства Эмитента по выплате владельцам Облигаций номинальной стоимости Облигаций, в том числе досрочному погашению Облигаций, и выплате купонного дохода по Облигациям, предусмотренные Решением о выпуске Облигаций, и сумма предусмотренных Решением о выпуске Облигаций процентов за несвоевременное исполнение Эмитентом Обязательств по Облигациям.</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://дом.рф</i>
Иные сведения о лице, предоставившем	<i>нет</i>

обеспечение по облигациям эмитента, а также о предоставленном им обеспечении, указываемые эмитентом по собственному усмотрению	
--	--

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**

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

Дополнительные сведения отсутствуют.

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

Сведения о Специализированном депозитарии:

Полное фирменное наименование:	Общество с ограниченной ответственностью "Рыночный Спецдепозитарий"
Сокращенное фирменное наименование:	ООО «РСД»
ОГРН	1107746400827
ИНН	7736618039
Место нахождения:	368602, РЕСПУБЛИКА ДАГЕСТАН, ГОРОД ДЕРБЕНТ, УЛИЦА В.ЛЕНИНА, ДОМ 79, ПОМЕЩЕНИЕ 8
Адрес для направления почтовой корреспонденции:	119334, г. Москва, ул. Вавилова, д. 3
Номер лицензии на осуществление деятельности специализированного депозитария инвестиционных фондов, паевых инвестиционных фондов и негосударственных пенсионных фондов:	22-000-0-00097
Дата выдачи лицензии:	05.10.2010 г.
Срок действия лицензии:	без ограничения срока действия
Орган, выдавший лицензию:	ФСФР России
Номер лицензии на осуществление депозитарной деятельности на рынке ценных бумаг:	077-13340-000100
Дата выдачи лицензии:	28.09.2010 г.
Срок действия лицензии:	без ограничения срока действия.
Орган, выдавший лицензию:	ФСФР России

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

Государственный регистрационный номер выпуска: 4-01-00301-R

Дата государственной регистрации выпуска: 03.11.2016г.

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

Риск ответственности Эмитента перед владельцами Облигаций не страхуется.

Риск ответственности Специализированного депозитария перед владельцами Облигаций не страхуется.

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

Сведения о сервисном агенте:

Полное фирменное наименование:	ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «БАНК «САНКТ-ПЕТЕРБУРГ»
Сокращенное фирменное наименование:	ПАО «Банк «Санкт-Петербург»
ОГРН:	1027800000140
ИНН:	7831000027
Место нахождения:	195112, г. Санкт-Петербург, Малоохтинский пр., д.64, лит. А

Сервисный агент действует на основании Договора об оказании услуг по обслуживанию закладных от 30.11.2016г. (далее – «Договор»).

В соответствии с условиями Договора 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, и
- оказывать иные услуги.

В целях обеспечения непрерывности осуществления функций сервисного обслуживания закладных, включенных в состав Ипотечного покрытия, Эмитентом заключен договор об оказании услуг по резервному сервисному обслуживанию, в соответствии с которым Резервный сервисный агент будет осуществлять функции сервисного агента в случае, если ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «БАНК «САНКТ-ПЕТЕРБУРГ» прекратит осуществлять такие функции в случаях, предусмотренных законом или Договором об оказании услуг по обслуживанию закладных.

Сведения о Резервном сервисном агенте:

Полное фирменное наименование:	Акционерное общество "ДОМ.РФ"
Сокращенное фирменное наименование:	АО "ДОМ.РФ"
ОГРН:	1027700262270
ИНН:	7729355614
Место нахождения:	Российская Федерация, 125009, г. Москва, ул. Воздвиженка, дом 10

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

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

Государственный регистрационный номер выпуска: 4-01-00301-R

Дата государственной регистрации выпуска: 03.11.2016г.

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:

<i>Размер ипотечного покрытия, руб.</i>	<i>Размер (сумма) обязательств по облигациям с данным ипотечным покрытием, руб.</i>	<i>Соотношение размера ипотечного покрытия и размера (суммы) обязательств по облигациям с данным ипотечным покрытием, %</i>
2 504 523 922,20	1 151 005 501,10	217,59

3. Сведения о размере и составе ипотечного покрытия:

<i>Наименование показателя</i>	<i>Значение показателя</i>
<i>Суммарный размер остатков сумм основного долга по обеспеченным ипотекой требованиям, составляющим ипотечное покрытие, руб.</i>	<i>1 489 655 832,34</i>
<i>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), %</i>	<i>25,92</i>
<i>Средневзвешенный по остатку основного долга размер текущих процентных ставок по обеспеченным ипотекой требованиям, составляющим ипотечное покрытие:</i>	
<i>по требованиям, выраженным в валюте Российской Федерации, % годовых;</i>	<i>12,56</i>
<i>по требованиям, выраженным в иностранных валютах (отдельно по каждой иностранной валюте с указанием такой валюты), % годовых</i>	<i>0</i>
<i>Средневзвешенный по остатку основного долга срок, прошедший с даты возникновения обеспеченных ипотекой требований, составляющих ипотечное покрытие, дней</i>	<i>2549,0</i>
<i>Средневзвешенный по остатку основного долга срок, оставшийся до даты исполнения обеспеченных ипотекой требований, составляющих ипотечное покрытие, дней</i>	<i>3340,0</i>

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:

Вид имущества, составляющего ипотечное покрытие	Доля вида имущества в общем размере ипотечного покрытия, %
Обеспеченные ипотекой требования, всего, в том числе:	98,14
	98,14
Обеспеченные ипотекой требования, удостоверенные закладными	
требования, обеспеченные ипотекой незавершенного строительством недвижимого имущества	0
требования, обеспеченные ипотекой жилых помещений	98,14
требования, обеспеченные ипотекой недвижимого имущества, не являющегося жилыми помещениями	0
Ипотечные сертификаты участия	0
Денежные средства всего, в том числе	1,86
денежные средства в валюте Российской Федерации	1,86
денежные средства в иностранной валюте	0
Государственные ценные бумаги всего, в том числе:	0
государственные ценные бумаги Российской Федерации	0
государственные ценные бумаги субъектов Российской Федерации	0
Недвижимое имущество	0

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

Вид имущества, составляющего ипотечное покрытие	Доля вида имущества в общем размере ипотечного покрытия, %
Требования, обеспеченные ипотекой жилых помещений, всего в том числе:	98,14
требования, обеспеченные ипотекой квартир в многоквартирных домах	98,14
требования, обеспеченные ипотекой жилых домов с прилегающими земельными участками	0

в) структура обеспеченных ипотекой требований, составляющих ипотечное покрытие:

	Количество обеспеченных	Доля обеспеченных ипотекой требований данного вида в
--	-------------------------	--

<i>Вид обеспеченных ипотекой требований</i>	<i>ипотекой требований данного вида, штук</i>	<i>совокупном размере обеспеченных требований, составляющих ипотечное покрытие, %</i>
<i>Обеспеченные ипотекой требования, составляющие ипотечное покрытие, всего</i>	<i>1 277</i>	<i>100</i>
<i>Требования, обеспеченные ипотекой недвижимого имущества, строительство которого не завершено</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>из них удостоверенные закладными</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Требования, обеспеченные ипотекой жилых помещений,</i>	<i>1 277</i>	<i>100</i>
<i>из них удостоверенные закладными</i>	<i>1 277</i>	<i>100</i>
<i>Требования, обеспеченные ипотекой недвижимого имущества, не являющегося жилыми помещениями,</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>из них удостоверенные закладными</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Обеспеченные ипотекой требования, составляющие ипотечное покрытие, всего</i>	<i>1 277</i>	<i>100</i>
<i>Обеспеченные ипотекой требования, удостоверенные закладными</i>	<i>1 277</i>	<i>100</i>

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:

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

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

<i>Наименование субъекта Российской Федерации</i>	<i>Количество обеспеченных ипотекой требований, штук</i>	<i>Доля в совокупном размере обеспеченных ипотекой требований, составляющих ипотечное покрытие, %</i>

<i>Ленинградская область</i>	<i>270</i>	<i>17,96</i>
<i>Нижегородская область</i>	<i>1</i>	<i>0,05</i>
<i>Санкт-Петербург</i>	<i>1 006</i>	<i>81,99</i>
<i>ВСЕГО</i>	<i>1 277</i>	<i>100,00</i>

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>	<i>3</i>	<i>0,30</i>
<i>31 – 60 дней</i>	<i>3</i>	<i>0,21</i>
<i>61 – 90 дней</i>	<i>1</i>	<i>0,08</i>
<i>91 – 180 дней</i>	<i>0</i>	<i>0,00</i>
<i>Свыше 180 дней</i>	<i>0</i>	<i>0,00</i>
<i>В процессе обращения взыскания на предмет ипотеки</i>	<i>-</i>	<i>-</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 заложенным обеспечением денежными требованиями

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

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

Для эмитентов, являющихся акционерными обществами, а также иных эмитентов именных ценных бумаг указывается лицо, осуществляющее ведение реестра владельцев именных ценных бумаг эмитента (эмитент, регистратор): *не указывается, т.к. Эмитент создан в организационно-правовой форме общества с ограниченной ответственностью.*

В обращении находятся документарные ценные бумаги Эмитента с обязательным централизованным хранением.

Депозитарии:

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: **045-12042-000100**

Дата выдачи: **19.02.2009**

Дата окончания действия: **без ограничения срока действия**

Наименование органа, выдавшего лицензию: **ФСФР 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 от 10.12.2003 г. № 173-ФЗ «О валютном регулировании и валютном контроле» с последующими изменениями и дополнениями;*
- *Федеральный закон от 08.02.1998 г. № 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью» с последующими изменениями и дополнениями;*
- *Федеральный закон от 22.04.1996 г. № 39-ФЗ «О рынке ценных бумаг» с последующими изменениями и дополнениями;*
- *Федеральный закон от 10.07.2002 г. № 86-ФЗ «О Центральном банке Российской Федерации (Банке России)» с последующими изменениями и дополнениями;*
- *Федеральный закон от 07.08.2001 г. № 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма» с последующими изменениями и дополнениями;*
- *Федеральный закон от 09.07.1999 г. № 160-ФЗ «Об иностранных инвестициях в Российской Федерации» с последующими изменениями и дополнениями;*
- *Федеральный закон от 25.02.1999 г. № 39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений» с последующими изменениями и дополнениями;*
- *Федеральный закон от 11.11.2003 г. № 152-ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах» с последующими изменениями и дополнениями;*
- *Федеральный закон от 26.10.2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» с последующими изменениями и дополнениями;*
- *Федеральный закон от 27.06.2011 г. № 161-ФЗ «О национальной платежной системе» с последующими изменениями и дополнениями;*
- *Налоговый кодекс Российской Федерации (часть первая) от 31.07.1998 г. № 146-ФЗ с последующими изменениями и дополнениями;*
- *Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 05.08.2000 г. № 117-ФЗ с последующими изменениями и дополнениями;*
- *Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ с последующими изменениями и дополнениями;*
- *Гражданский кодекс Российской Федерации (часть третья) от 26.11.2001 г. № 146-ФЗ с последующими изменениями и дополнениями;*
- *Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях от 30.12.2001 г. № 195-ФЗ;*
- *международные договоры Российской Федерации об избежании двойного налогообложения;*
- *Инструкция ЦБ РФ от 04.06.2012 г. № 138-И «О порядке представления резидентами и нерезидентами уполномоченным банкам документов и информации, связанных с проведением валютных операций, порядке оформления паспортов сделок, а также о порядке учета уполномоченными банками валютных операций и контроля за их проведением» с последующими изменениями и дополнениями;*
- *Указание ЦБ РФ от 28.04.2004 г. № 1425-У «О порядке осуществления валютных операций по сделкам между уполномоченными банками».*

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:

Информация не указывается, т.к. Эмитент создан в организационно-правовой форме общества с ограниченной ответственностью.

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:

Наименование показателя	Отчетный период: 15.12.2016 – 28.03.2017	
Серия, форма и иные идентификационные признаки выпуска облигаций	<i>неконвертируемые документарные процентные жилищные облигации с ипотечным покрытием на предъявителя с обязательным централизованным хранением с возможностью досрочного погашения по требованию владельцев облигаций и по усмотрению Эмитента, ISIN: RU000A0JXIT9</i>	
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)	<i>4-01-00301-R от 03.11.2016г.</i>	
Вид доходов, выплаченных по облигациям выпуска (номинальная стоимость, процент (купон), иное)	<i>процентный (купонный) доход</i>	<i>частичное погашение номинальной стоимости облигаций выпуска</i>
Размер доходов, подлежавших выплате по облигациям выпуска, в денежном выражении, в расчете на одну облигацию выпуска, руб./иностранная валюта	<i>27,65 руб.</i>	<i>120,86 руб.</i>
Размер доходов, подлежавших выплате по облигациям выпуска, в денежном выражении в совокупности по всем облигациям выпуска, руб./иностранная валюта	<i>102 374 954,50 руб.</i>	<i>447 487 775,80 руб.</i>
Срок (дата) выплаты доходов по облигациям выпуска	<i>28.03.2017</i>	
Форма выплаты доходов по облигациям выпуска (денежные средства, иное имущество)	<i>Денежные средства</i>	
Общий размер доходов, выплаченных по всем облигациям выпуска, руб./иностранная валюта	<i>102 374 954,50 руб.</i>	<i>447 487 775,80 руб.</i>
Доля выплаченных доходов по облигациям выпуска в общем размере подлежавших выплате доходов по облигациям выпуска, %	<i>100%</i>	
Причины невыплаты таких доходов в случае, если подлежавшие выплате доходы по облигациям выпуска не выплачены или выплачены эмитентом не в полном объеме	<i>Обязательства исполнены в полном объеме</i>	

Иные сведения о доходах по облигациям выпуска, указываемые эмитентом по собственному усмотрению	<i>Иных сведений нет</i>
---	--------------------------

Наименование показателя	Отчетный период: 28.03.2017 – 28.06.2017	
Серия, форма и иные идентификационные признаки выпуска облигаций	<i>неконвертируемые документарные процентные жилищные облигации с ипотечным покрытием на предъявителя с обязательным централизованным хранением с возможностью досрочного погашения по требованию владельцев облигаций и по усмотрению Эмитента, ISIN: RU000A0JX1T9</i>	
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)	<i>4-01-00301-R от 03.11.2016г.</i>	
Вид доходов, выплаченных по облигациям выпуска (номинальная стоимость, процент (купон), иное)	<i>процентный (купонный) доход</i>	<i>частичное погашение номинальной стоимости облигаций выпуска</i>
Размер доходов, подлежавших выплате по облигациям выпуска, в денежном выражении, в расчете на одну облигацию выпуска, руб./иностранная валюта	<i>21,72 руб.</i>	<i>74,43 руб.</i>
Размер доходов, подлежавших выплате по облигациям выпуска, в денежном выражении в совокупности по всем облигациям выпуска, руб./иностранная валюта	<i>80 418 951,60 руб.</i>	<i>275 579 307,90 руб.</i>
Срок (дата) выплаты доходов по облигациям выпуска	<i>28.06.2017</i>	
Форма выплаты доходов по облигациям выпуска (денежные средства, иное имущество)	<i>Денежные средства</i>	
Общий размер доходов, выплаченных по всем облигациям выпуска, руб./иностранная валюта	<i>80 418 951,60 руб.</i>	<i>275 579 307,90 руб.</i>
Доля выплаченных доходов по облигациям выпуска в общем размере подлежавших выплате доходов по облигациям выпуска, %	<i>100%</i>	
Причины невыплаты таких доходов в случае, если подлежавшие выплате доходы по облигациям выпуска не выплачены или выплачены эмитентом не в полном объеме	<i>Обязательства исполнены в полном объеме</i>	
Иные сведения о доходах по облигациям выпуска, указываемые эмитентом по собственному усмотрению	<i>Иных сведений нет</i>	

Наименование показателя	Отчетный период: 28.06.2017 – 28.09.2017
-------------------------	--

Серия, форма и иные идентификационные признаки выпуска облигаций	<i>неконвертируемые документарные процентные жилищные облигации с ипотечным покрытием на предъявителя с обязательным централизованным хранением с возможностью досрочного погашения по требованию владельцев облигаций и по усмотрению Эмитента, ISIN: RU000A0JX1T9</i>	
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)	<i>4-01-00301-R от 03.11.2016г.</i>	
Вид доходов, выплаченных по облигациям выпуска (номинальная стоимость, процент (купон), иное)	<i>процентный (купонный) доход</i>	<i>частичное погашение номинальной стоимости облигаций выпуска</i>
Размер доходов, подлежавших выплате по облигациям выпуска, в денежном выражении, в расчете на одну облигацию выпуска, руб./иностранн. валюта	<i>19,88 руб.</i>	<i>57,69 руб.</i>
Размер доходов, подлежавших выплате по облигациям выпуска, в денежном выражении в совокупности по всем облигациям выпуска, руб./иностранн. валюта	<i>73 606 296,40 руб.</i>	<i>213 598 955,70 руб.</i>
Срок (дата) выплаты доходов по облигациям выпуска	<i>28.09.2017</i>	
Форма выплаты доходов по облигациям выпуска (денежные средства, иное имущество)	<i>Денежные средства</i>	
Общий размер доходов, выплаченных по всем облигациям выпуска, руб./иностранн. валюта	<i>73 606 296,40 руб.</i>	<i>213 598 955,70 руб.</i>
Доля выплаченных доходов по облигациям выпуска в общем размере подлежавших выплате доходов по облигациям выпуска, %	<i>100%</i>	
Причины невыплаты таких доходов в случае, если подлежавшие выплате доходы по облигациям выпуска не выплачены или выплачены эмитентом не в полном объеме	<i>Обязательства исполнены в полном объеме</i>	
Иные сведения о доходах по облигациям выпуска, указываемые эмитентом по собственному усмотрению	<i>Иных сведений нет</i>	

Наименование показателя	Отчетный период: <i>28.09.2017 – 28.12.2017</i>
Серия, форма и иные идентификационные признаки выпуска облигаций	<i>неконвертируемые документарные процентные жилищные облигации с ипотечным покрытием на предъявителя с обязательным централизованным хранением с возможностью досрочного погашения по требованию владельцев облигаций и по усмотрению Эмитента, ISIN: RU000A0JX1T9</i>

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)	4-01-00301-R от 03.11.2016г.	
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	18,25 руб.	66,34 руб.
Размер доходов, подлежавших выплате по облигациям выпуска, в денежном выражении в совокупности по всем облигациям выпуска, руб./иностранная валюта	67 571 172,50 руб.	245 625 840,20 руб.
Срок (дата) выплаты доходов по облигациям выпуска	28.12.2017	
Форма выплаты доходов по облигациям выпуска (денежные средства, иное имущество)	Денежные средства	
Общий размер доходов, выплаченных по всем облигациям выпуска, руб./иностранная валюта	67 571 172,50 руб.	245 625 840,20 руб.
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: 28.12.2017 – 28.03.2018	
Серия, форма и иные идентификационные признаки выпуска облигаций	неконвертируемые документарные процентные жилищные облигации с ипотечным покрытием на предъявителя с обязательным централизованным хранением с возможностью досрочного погашения по требованию владельцев облигаций и по усмотрению Эмитента, ISIN: RU000A0JX1T9	
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)	4-01-00301-R от 03.11.2016г.	

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	16,45 руб.	81,40 руб.
Размер доходов, подлежавших выплате по облигациям выпуска, в денежном выражении в совокупности по всем облигациям выпуска, руб./иностранная валюта	60 906 618,50 руб.	301 385 942,00 руб.
Срок (дата) выплаты доходов по облигациям выпуска	28.03.2018	
Форма выплаты доходов по облигациям выпуска (денежные средства, иное имущество)	Денежные средства	
Общий размер доходов, выплаченных по всем облигациям выпуска, руб./иностранная валюта	60 906 618,50 руб.	301 385 942,00 руб.
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: 28.03.2018 – 28.06.2018		
Серия, форма и иные идентификационные признаки выпуска облигаций	<i>неконвертируемые документарные процентные жилищные облигации с ипотечным покрытием на предъявителя с обязательным централизованным хранением с возможностью досрочного погашения по требованию владельцев облигаций и по усмотрению Эмитента, ISIN: RU000A0JX1T9</i>		
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)	<i>4-01-00301-R от 03.11.2016г.</i>		
Вид доходов, выплаченных по облигациям выпуска (номинальная стоимость, процент (купон), иное)	<i>процентный (купонный) доход</i>	<i>частичное погашение номинальной стоимости облигаций выпуска</i>	

Размер доходов, подлежавших выплате по облигациям выпуска, в денежном выражении, в расчете на одну облигацию выпуска, руб./иностранная валюта	14,80 руб.	92,26 руб.
Размер доходов, подлежавших выплате по облигациям выпуска, в денежном выражении в совокупности по всем облигациям выпуска, руб./иностранная валюта	54 797 444,00 руб.	341 595 417,80 руб.
Срок (дата) выплаты доходов по облигациям выпуска	28.06.2018	
Форма выплаты доходов по облигациям выпуска (денежные средства, иное имущество)	Денежные средства	
Общий размер доходов, выплаченных по всем облигациям выпуска, руб./иностранная валюта	54 797 444,00 руб.	341 595 417,80 руб.
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: 28.06.2018 – 28.09.2018	
Серия, форма и иные идентификационные признаки выпуска облигаций	неконвертируемые документарные процентные жилищные облигации с ипотечным покрытием на предъявителя с обязательным централизованным хранением с возможностью досрочного погашения по требованию владельцев облигаций и по усмотрению Эмитента, ISIN: RU000A0JX1T9	
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)	4-01-00301-R от 03.11.2016г.	
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	12,52 руб.	62,28 руб.

Размер доходов, подлежавших выплате по облигациям выпуска, в денежном выражении в совокупности по всем облигациям выпуска, руб./иностранная валюта	46 355 675,60 руб.	230 593 568,40 руб.
Срок (дата) выплаты доходов по облигациям выпуска	28.09.2018	
Форма выплаты доходов по облигациям выпуска (денежные средства, иное имущество)	Денежные средства	
Общий размер доходов, выплаченных по всем облигациям выпуска, руб./иностранная валюта	46 355 675,60 руб.	230 593 568,40 руб.
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: 28.09.2018 – 28.12.2018	
Серия, форма и иные идентификационные признаки выпуска облигаций	неконвертируемые документарные процентные жилищные облигации с ипотечным покрытием на предъявителя с обязательным централизованным хранением с возможностью досрочного погашения по требованию владельцев облигаций и по усмотрению Эмитента, ISIN: RU000A0JX1T9	
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)	4-01-00301-R от 03.11.2016г.	
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	10,87 руб.	54,12 руб.
Размер доходов, подлежавших выплате по облигациям выпуска, в денежном выражении в совокупности по всем облигациям выпуска, руб./иностранная валюта	40 246 501,10 руб.	200 380 923,60 руб.
Срок (дата) выплаты доходов по облигациям выпуска	28.12.2018	

Форма выплаты доходов по облигациям выпуска (денежные средства, иное имущество)	<i>Денежные средства</i>	
Общий размер доходов, выплаченных по всем облигациям выпуска, руб./иностранн. валюта	<i>40 246 501,10 руб.</i>	<i>200 380 923,60 руб.</i>
Доля выплаченных доходов по облигациям выпуска в общем размере подлежавших выплате доходов по облигациям выпуска, %	<i>100%</i>	
Причины невыплаты таких доходов в случае, если подлежавшие выплате доходы по облигациям выпуска не выплачены или выплачены эмитентом не в полном объеме	<i>Обязательства исполнены в полном объеме</i>	
Иные сведения о доходах по облигациям выпуска, указываемые эмитентом по собственному усмотрению	<i>Иных сведений нет</i>	

Наименование показателя	Отчетный период: 28.12.2018 – 28.03.2019	
Серия, форма и иные идентификационные признаки выпуска облигаций	<i>неконвертируемые документарные процентные жилищные облигации с ипотечным покрытием на предъявителя с обязательным централизованным хранением с возможностью досрочного погашения по требованию владельцев облигаций и по усмотрению Эмитента, ISIN: RU000A0JXIT9</i>	
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)	<i>4-01-00301-R от 03.11.2016г.</i>	
Вид доходов, выплаченных по облигациям выпуска (номинальная стоимость, процент (купон), иное)	<i>процентный (купонный) доход</i>	<i>частичное погашение номинальной стоимости облигаций выпуска</i>
Размер доходов, подлежавших выплате по облигациям выпуска, в денежном выражении, в расчете на одну облигацию выпуска, руб./иностранн. валюта	<i>9,44 руб.</i>	<i>48,02 руб.</i>
Размер доходов, подлежавших выплате по облигациям выпуска, в денежном выражении в совокупности по всем облигациям выпуска, руб./иностранн. валюта	<i>34 951 883,20 руб.</i>	<i>177 795 490,60 руб.</i>
Срок (дата) выплаты доходов по облигациям выпуска	<i>28.03.2019</i>	
Форма выплаты доходов по облигациям выпуска (денежные средства, иное имущество)	<i>Денежные средства</i>	
Общий размер доходов, выплаченных по всем облигациям выпуска, руб./иностранн. валюта	<i>34 951 883,20 руб.</i>	<i>177 795 490,60 руб.</i>

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: 28.03.2019 – 28.06.2019	
Серия, форма и иные идентификационные признаки выпуска облигаций	неконвертируемые документарные процентные жилищные облигации с ипотечным покрытием на предъявителя с обязательным централизованным хранением с возможностью досрочного погашения по требованию владельцев облигаций и по усмотрению Эмитента, ISIN: RU000A0JX1T9	
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)	4-01-00301-R от 03.11.2016г.	
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	8,46 руб.	31,73 руб.
Размер доходов, подлежавших выплате по облигациям выпуска, в денежном выражении в совокупности по всем облигациям выпуска, руб./иностранная валюта	31 323 403,80 руб.	117 481 276,90 руб.
Срок (дата) выплаты доходов по облигациям выпуска	28.06.2019	
Форма выплаты доходов по облигациям выпуска (денежные средства, иное имущество)	Денежные средства	
Общий размер доходов, выплаченных по всем облигациям выпуска, руб./иностранная валюта	31 323 403,80 руб.	117 481 276,90 руб.
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

8.8. Иные сведения

Облигации Эмитента допущены к торгам в раздел «Второй уровень» Списка ценных бумаг, допущенных к торгам в ПАО Московская Биржа, с 13.12.2016г.

Предполагаемый срок обращения Облигаций – до 28 июня 2043 г.

Облигации допускаются к свободному обращению на биржевом и внебиржевом рынках.

Обращение Облигаций осуществляется в соответствии с условиями Решения о выпуске облигаций, Проспекта ценных бумаг и действующего законодательства Российской Федерации.

Обращение Облигаций на внебиржевом рынке осуществляется без ограничений до даты погашения Облигаций.

Нерезиденты могут приобретать Облигации в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Обращение Облигаций на торгах Биржи осуществляется до даты погашения Облигаций с изъятиями, установленными Биржей.

Сведения об организаторе торговли на рынке ценных бумаг:

Полное фирменное наименование Публичное акционерное общество «Московская Биржа ММВБ-РТС»

Сокращенное фирменное наименование ПАО Московская Биржа

Место нахождения 125009, г. Москва, Большой Кисловский переулок, дом 13

ОГРН: 1027739387411

ИНН: 7702077840

Номер лицензии организатора торговли на рынке ценных бумаг на осуществление деятельности по организации торговли на рынке ценных бумаг 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 Облигаций 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.

В любой день между датой начала размещения и датой погашения Облигаций расчет НКД осуществляется по следующей формуле:

$$НКД = Nom_j * C_j * ((T - T_{(j \text{ начало})}) / 365) / 100\%, \text{ где:}$$

НКД - накопленный купонный доход в расчете на одну Облигацию, руб.;

Not_j – 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 установленную для j -того купонного периода Дату расчета (в рублях);

j - порядковый номер купонного периода, на который приходится дата T ;

C_j - величина процентной ставки j -того купона, в процентах годовых;

T – дата, по состоянию на которую осуществляется расчет НКД;

$T(j \text{ начало})$ - дата начала j -того купонного периода;

Во избежание сомнений, разница $(T - T(j \text{ начало}))$ исчисляется в количестве календарных дней.

Величина накопленного купонного дохода в расчете на одну Облигацию определяется с точностью до одной копейки (округление производится по правилам математического округления. При этом под правилом математического округления следует понимать метод округления, при котором значение целой копейки (целых копеек) не изменяется, если первая за округляемой цифра находится в интервале от 0 до 4, и изменяется, увеличиваясь на единицу, если первая за округляемой цифра находится в интервале 5 - 9).

8.9. 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. Годовая финансовая отчетность, составленная в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО) за 2018 год с приложением аудиторского заключения.



**DELOVOY
PROFIL**

AUDIT
& CONSULTING
GROUP

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА**

о годовой финансовой отчетности

**Общества с ограниченной ответственностью
«Ипотечный агент БСПБ»**

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

Участникам общества с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент БСПБ»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой финансовой отчетности общества с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент БСПБ» (ОГРН 1157746647277, дом 10, строение 2А, Большой Саввинский пер., Москва, 119435), состоящей из отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2018 года, отчетов о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, изменениях в собственном капитале и движении денежных средств за год, заканчивающийся 31 декабря 2018 года, а также примечаний к финансовой отчетности, состоящих из краткого обзора основных положений учетной политики и прочей пояснительной информации за 2018 год.

По нашему мнению, прилагаемая годовая финансовая отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение общества с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент БСПБ» по состоянию на 31 декабря 2018 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за год, заканчивающийся 31 декабря 2018 года в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности.

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 финансовой 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 финансовой отчетности за текущий период. Эти вопросы были рассмотрены в контексте нашего аудита годовой финансовой отчетности в целом и при формировании нашего мнения об этой отчетности, и мы не выражаем отдельного мнения об этих вопросах.

Ключевые вопросы аудита, информацию о которых следует сообщить в аудиторском заключении, отсутствуют.

Прочая информация

Руководство несет ответственность за прочую информацию. Прочая информация включает годовой отчет общества с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент БСПБ» за 2018 год, но не включает годовую финансовую отчетность и наше аудиторское заключение о ней. Годовой отчет общества с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент БСПБ» за 2018 год, предположительно, будет нам предоставлен после даты настоящего аудиторского заключения.

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

В связи с проведением нами аудита годовой финансовой 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 финансовой отчетностью или нашими знаниями, полученными в ходе аудита, и не содержит ли прочая информация иные признаки существенных искажений.

Если на основании проведенной нами работы мы придем к выводу о том, что такая прочая информация содержит существенное искажение, мы обязаны будем сообщить об этом факте.

Ответственность руководства и лица, отвечающего за корпоративное управление аудируемого лица за годовую финансовую отчетность

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

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

Лицо, отвечающее за корпоративное управление несет ответственность за надзор за подготовкой годовой финансовой отчетности аудируемого лица.

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ АУДИТОРА ЗА АУДИТ ГОДОВОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ

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

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

- выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой финансовой отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать стговор, 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 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 финансовой отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

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

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

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

Из тех вопросов, которые мы довели до сведения лица, отвечающего за корпоративное управление аудируемого лица, мы определили вопросы, которые были наиболее значимы для аудита годовой финансовой отчетности за текущий период и, следовательно, являются ключевыми вопросами аудита. Мы описываем эти вопросы в нашем аудиторском заключении, кроме случаев, когда публичное раскрытие информации об этих вопросах запрещено законом или нормативным актом, или когда в крайне редких случаях мы приходим к выводу о том, что информация о каком-либо вопросе не должна быть сообщена в нашем заключении, так как можно обоснованно предположить, что отрицательные последствия сообщения такой информации превысят общественно значимую пользу от ее сообщения.

Руководитель задания по аудиту, по результатам которого составлено аудиторское заключение, Н.А. Разумовская.

Заместитель генерального директора
по аудиту и консалтингу

Перковская Д.В.

Аудиторская организация:

Акционерное общество Аудиторская компания «ДЕЛОВОЙ ПРОФИЛЬ»

ОГРН 1027700253129,

127015, г. Москва, ул. Новодмитровская Б., дом 23, строение 6, 5 этаж мансарда, пом. II, ком. № 1,

член Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации «Содружество»,

ОРНЗ 11606087136



«29» апреля 2019 года

Финансовая отчетность,
подготовленная в соответствии с международными стандартами финансовой
отчетности (МСФО),
Общества с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент БСПБ»
за год, закончившийся 31 декабря 2018

Оглавление

Отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе.....	3
Отчет о финансовом положении.....	4
Отчет об изменениях в собственном капитале	5
Отчет о движении денежных средств.....	6
1 Введение.....	7
2 Основа подготовки отчетности	8
3 Основные принципы учетной политики	12
4 Существенные учетные суждения и оценки	18
5 Процентные доходы	20
6 Процентные расходы.....	20
7 Прочие доходы.....	20
8 Прочие расходы	20
9 Административные расходы	20
10 Налог на прибыль	21
11 Денежные средства и их эквиваленты.....	21
12 Ипотечные закладные	21
13 Прочие краткосрочные активы	25
14 Облигации выпущенные.....	25
15 Кредиты банков	27
16 Прочие краткосрочные обязательства.....	28
17 Уставный капитал.....	28
18 Анализ по сегментам деятельности.....	28
19 Операции со связанными сторонами.....	28
20 Вознаграждения управленческому персоналу.....	29
21 Управление финансовыми рисками.....	30
22 Оценка справедливой стоимости финансовых активов и обязательств.....	36
23 Условные обязательства	38
24 События, произошедшие после отчетной даты.....	39

Отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе
за год, закончившийся 31 декабря 2018 года

(в тысячах российских рублей)

	<i>Примечания</i>	<i>2018 год</i>	<i>2017 год</i>
Процентные доходы	5	299 740	447 661
Процентные расходы	6	(250 345)	(364 374)
Чистые процентные доходы		49 395	83 287
Восстановление/(создание) резерва под обесценение закладных		1 981	
Чистые процентные доходы после изменения резерва под обесценение		51 376	83 287
Прочие доходы	7	-	1 989
Прочие расходы	8	(2 032)	(98)
Операционные доходы		49 344	85 178
Административные расходы	9	(18 773)	(24 897)
Прибыль (убыток) до налогообложения		30 571	60 281
Текущий налог на прибыль	10	-	-
Чистая прибыль (убыток)		30 571	60 281
Прочий совокупный доход/(расход)		-	-
Итого совокупный доход (расход) за период		30 571	60 281

Финансовая отчетность была одобрена к выпуску 29 апреля 2019 года.

Мадан Евгения Николаевна

Уполномоченный представитель ООО «ТКА-Управление», управляющей организации ООО «ИА БСПБ» по доверенности б/н от 23.04.2019 года



Прилагаемые примечания на страницах 7-39 являются неотъемлемой частью настоящей финансовой отчетности.

Отчет о финансовом положении

по состоянию на 31 декабря 2018 года

(в тысячах российских рублей)

	Примечания	2018 год	2017 год
АКТИВЫ			
Денежные средства и их эквиваленты	11	193 870	253 487
Ипотечные закладные	12	1 732 963	2 761 089
Прочие краткосрочные активы	13	3 341	3 882
Итого активы		1 930 174	3 018 458
КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Обязательства			
Облигации выпущенные	14	1 447 508	2 520 320
Кредиты банков	15	405 531	445 338
Прочие краткосрочные обязательства		285	228
		1 853 324	2 965 886
Собственный капитал			
Уставный капитал	17	10	10
Нераспределенная прибыль (убыток)		76 840	52 562
Итого собственный капитал		76 850	52 572
Итого капитал и обязательства		1 930 174	3 018 458

Финансовая отчетность была одобрена к выпуску 29 апреля 2019 года.

Мадан Евгения Николаевна

Уполномоченный представитель ООО «ТКС
Управление», управляющей организации ООО
«ИА БСПБ» по доверенности б/н от 23.04.2019
года



Прилагаемые примечания на страницах 7-39 являются неотъемлемой частью настоящей финансовой отчетности.

Отчет об изменениях в собственном капитале


за год, закончившийся 31 декабря 2018 года

(в тысячах российских рублей)

	Уставный капитал	Накопленный убыток/нераспределенная прибыль	Итого собственный капитал
Остаток по состоянию на 31 декабря 2016 года	10	(7 719)	(7 709)
Совокупный доход/(расход) за период	-	60 281	60 281
Остаток по состоянию на 31 декабря 2017 года	10	52 562	52 572
Эффект от применения МСФО (IFRS) 9	-	(6 293)	(6 293)
Остаток по состоянию на 1 января 2018 года, скорректированный с учетом применения МСФО (IFRS) 9	10	46 269	46 279
Совокупный доход/(расход) за период	-	30 571	30 571
Остаток по состоянию на 31 декабря 2018 года	10	76 840	76 850

Финансовая отчетность была одобрена к выпуску 29 апреля 2019 года.


 Мадан Евгения Николаевна


 Уполномоченный представитель ООО «ТКС-Управление», управляющей организации ООО «ИА БСПБ» по доверенности б/н от 23.04.2019 года

Прилагаемые примечания на страницах 7-39 являются неотъемлемой частью настоящей финансовой отчетности.

Отчет о движении денежных средств


за год, закончившийся 31 декабря 2018 года

(в тысячах российских рублей)

	Примечания	2018 год	2017 год
Денежные потоки от операционной деятельности			
Проценты полученные		304 006	450 896
Проценты выплаченные		(251 271)	(380 805)
Поступления по закладным		1 019 547	996 180
Административные расходы оплаченные		(18 174)	(28 377)
Чистые денежные потоки от операционной деятельности до налога на прибыль		1 054 108	1 037 894
Чистые денежные потоки от операционной деятельности		1 054 108	1 037 894
Денежные потоки от финансовой деятельности			
Облигации погашенные	14	(1 073 956)	(1 182 292)
Кредиты и займы погашенные	15	(39 769)	(33 112)
Чистые денежные потоки от финансовой деятельности		(1 113 725)	(1 215 404)
Чистое увеличение денежных средств и их эквивалентов		(59 617)	(177 510)
Денежные средства и их эквиваленты на начало года	11	253 487	430 997
Денежные средства и их эквиваленты на конец года	11	193 870	253 487

Финансовая отчетность была одобрена к выпуску 29 апреля 2019 года.


 Мадан Евгения Николаевна


 Уполномоченный представитель ООО «ТКС-Управление», управляющей организации ООО «ИА БСПБ» по доверенности б/н от 23.04.2019 года

Прилагаемые примечания на страницах 7-39 являются неотъемлемой частью настоящей финансовой отчетности.

Примечания к финансовой отчетности

1 Введение

Основные виды деятельности

Основной деятельностью Общества с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент БСПБ» (далее – Компания или «Ипотечный агент») является приобретение закладных по ипотечным кредитам (далее – «закладные») для осуществления эмиссий выпуска облигаций с ипотечным покрытием, обслуживания этих выпусков облигаций и осуществления действий, связанных с выпуском, обращением и погашением облигаций с ипотечным покрытием.

Компания является ипотечным агентом на основании Федерального Закона от 11.11.2003 г. №152-ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах».

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

Ипотечный агент не вправе заключать возмездные договоры с физическими лицами и осуществлять виды предпринимательской деятельности, не предусмотренные ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах».

Высшим органом управления Компании является Общее собрание участников. Единоличным исполнительным органом Компании является ООО «ТКС-Управление». В соответствии с ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах» ведение бухгалтерского учета передано специализированной организации ООО «ТКС».

Компания зарегистрирована в Российской Федерации 17 июля 2015 года в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 46 г. Москвы.

Юридический адрес Компании: 119435, РФ, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д.10, стр.2А.

Компания осуществляет свою деятельность в России.

Основной источник финансирования Компании – размещение облигаций.

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

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

В рамках уставной деятельности Компания выполняет следующие виды хозяйственных операций:

- приобретение портфелей закладных у originаторов;
- эмиссия выпусков облигаций с ипотечным покрытием;
- начисление процентов по закладным в конце каждого отчетного периода в соответствии с отчетами Сервисного агента;
- получение денежных средств по закладным в оплату основного долга и начисленных процентов, включая досрочное погашение задолженности по закладным;
- начисление процентов по выпущенным облигациям с ипотечным покрытием в соответствии с отчетами платежного агента и их выплата владельцам или номинальным держателям облигаций;

1 Введение (продолжение)

- реализация предмета залога по закладным в случае неплатежеспособности заемщика и (или) получение страхового возмещения при наступлении страхового случая по Договору страхования;
- досрочное погашение облигаций;
- размещение временно свободных денежных средств (вследствие наличия временного лага между датой их получения и датой уплаты) на депозите в банке с целью формирования дополнительных средств для покрытия потенциальных рисков, связанных с приобретенным ипотечным портфелем;
- вступление в договорные отношения со специализированными организациями в связи с формированием и обслуживанием ипотечного покрытия, выпуском облигаций и их обслуживанием, и другими операциями, связанными с осуществлением уставной деятельности;
- продажа оставшихся непогашенными закладных после погашения всех облигаций.

Условия осуществления финансово-хозяйственной деятельности в Российской Федерации

Российская экономика подвержена влиянию рыночных колебаний и снижения темпов экономического развития в мировой экономике. Мировой финансовый кризис привел к возникновению неопределенности относительно будущего экономического роста, доступности финансирования, а также стоимости капитала, что может в будущем негативно повлиять на финансовое положение, результаты операций и экономические перспективы Компании.

Российская Федерация продолжает проявлять некоторые характеристики развивающегося рынка. Эти характеристики включают наличие валюты, которая не является свободно конвертируемой в большинстве стран вне Российской Федерации, ограничительный валютный контроль и относительно высокую инфляцию. Налоговое, валютное и таможенное законодательство Российской Федерации подвержено различающимся интерпретациям и изменениям, которые могут происходить часто.

Политическая и экономическая нестабильность, текущая ситуация с введением санкций, неопределенность и волатильность фондового рынка и другие риски оказали и могут продолжать оказывать влияние на российскую экономику. Будущее экономическое развитие Российской Федерации зависит от внешних факторов и мер внутреннего характера, предпринимаемых правительством для поддержания роста и внесения изменений в налоговую, юридическую и нормативную базу.

Развитие ситуации может отличаться от оценки руководства.

Данные события могут оказать в будущем существенное влияние на результаты деятельности и финансовое положение Компании, и в настоящее время сложно предположить, каким именно будет это влияние. Будущая экономическая и нормативно-правовая ситуация и ее влияние на результаты деятельности Компании могут отличаться от текущих ожиданий руководства. На способность заемщиков погашать задолженность перед Компанией могут повлиять также такие факторы, как падение реальных располагаемых доходов населения и снижение рентабельности в корпоративном секторе. Помимо этого, неблагоприятные изменения экономических условий могут привести к снижению стоимости залогового обеспечения, удерживаемого по закладным.

Руководство

Руководство Компании считает, что оно предпринимает надлежащие меры по поддержанию экономической устойчивости Компании в текущих условиях.

2 Основа подготовки отчетности

Общая часть

Настоящая финансовая отчетность за 2018 год подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности («МСФО»).

2 Основа подготовки отчетности (продолжение)

В соответствии с законодательством Российской Федерации по бухгалтерскому учету (далее по тексту – «РСБУ»), Компания обязана вести бухгалтерский учет и составлять отчетность в российских рублях.

Настоящая финансовая отчетность основана на учетных данных Компании, сформированных по РСБУ с учетом корректировок и переклассификации статей, которые необходимы для приведения ее в соответствие с МСФО.

Принципы оценки финансовых показателей

Прилагаемая финансовая отчетность подготовлена в соответствии с принципом учета по фактическим затратам.

Функциональная валюта и валюта представления данных финансовой отчетности

Национальной валютой Российской Федерации является российский рубль. Руководство Компании приняло решение использовать в качестве функциональной валюты Ипотечного агента российский рубль, так как это наилучшим образом отражает экономическую сущность большинства проводимых Компанией операций и обстоятельства, влияющих на ее деятельность.

Российский рубль является также валютой представления данных настоящей финансовой отчетности.

Все данные финансовой отчетности были округлены с точностью до целых тысяч рублей.

Принцип непрерывности деятельности

Настоящая финансовая отчетность была подготовлена исходя из допущения непрерывности деятельности, в соответствии с которым реализация активов и погашение обязательств происходит в ходе обычной деятельности. Настоящая отчетность не включает корректировки, которые необходимо было бы произвести в том случае, если бы Компания не могла продолжить дальнейшее осуществление финансово-хозяйственной деятельности в соответствии с принципом непрерывности деятельности.

Заявление о соответствии

Финансовая отчетность подготовлена Компанией впервые в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности в редакции, опубликованной Советом по Международным стандартам финансовой отчетности и утвержденной к применению на территории РФ.

Изменения в учетной политике

Компания начала применение МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями» и МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты» 1 января 2018 года.

МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты»

МСФО (IFRS) 9 вступил в силу для отчетных периодов, начинающихся 1 января 2018 г.

В июле 2014 года Совет по МСФО опубликовал окончательную версию МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты», которая включает в себя все этапы проекта по финансовым инструментам и заменяет МСФО (IAS) 39 «Финансовые инструменты: признание и оценка», а также все предыдущие версии МСФО (IFRS) 9. Стандарт вводит новые требования в отношении классификации и оценки, а также учета обесценения и хеджирования.

Для целей перехода на МСФО (IFRS) 9 Компания приняла решение не пересчитывать сравнительные данные, и поэтому влияние МСФО (IFRS) 9 не нашло отражение в пересчитанной финансовой отчетности за предыдущий период. Напротив, эти изменения были отражены на дату первоначального применения (1 января 2018 год) и признаны в составе вступительного сальдо статей капитала. В части классификации и оценки новый стандарт требует, чтобы оценка всех финансовых активов, за исключением долевых и производных инструментов, проводилась на основе комбинированного подхода, исходя из бизнес-модели, используемой организацией для

2 Основа подготовки отчетности (продолжение)

управления финансовыми активами и характеристик финансового актива, связанных с предусмотренными договором денежными потоками.

Вместо категорий, установленных МСФО (IAS) 39, вводятся следующие категории финансовых инструментов: оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток (ПиУ), по справедливой стоимости через прочий совокупный доход (ПСД) и по амортизированной стоимости.

МСФО (IFRS) 9 также разрешает компаниям продолжать классифицировать (но без права последующей реклассификации) финансовые инструменты, отвечающие критериям признания в качестве оцениваемых по амортизированной стоимости или по справедливой стоимости через ПСД в категорию оцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток, если это позволит устранить или значительно уменьшить непоследовательность подходов к оценке или признанию.

Долевые инструменты, не предназначенные для торговли, могут относиться (без права последующей реклассификации) в категорию оцениваемых по справедливой стоимости через ПСД, при этом доходы или расходы по таким инструментам в дальнейшем не подлежат отражению в отчете о совокупном доходе.

МСФО (IFRS) 9 в значительной степени сохранил существующие требования МСФО (IAS) 39 в части классификации финансовых инструментов.

По оценке Компании, применение требований МСФО (IFRS) 9 в части классификации финансовых активов и обязательств не оказало влияния на ее финансовую отчетность.

Финансовые активы были проанализированы на прохождения теста SPPL. МСФО (IFRS) 9 не оказал влияния на изменение классификации финансовых активов и их реклассификацию.

В отношении обесценения МСФО (IFRS) 9 вводит новую, ориентированную на будущее модель «ожидаемых кредитных убытков», которая заменяет модель «понесенных кредитных убытков», установленную МСФО (IAS) 39.

Новая модель обесценения применяется к финансовым активам, оцениваемым по амортизируемой стоимости или по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, за исключением инвестиций в долевые инструменты, а также к активам по договору.

В соответствии с МСФО (IFRS) 9, оценочные резервы под ожидаемые кредитные убытки оцениваются одним из следующих способов:

- на основе 12-месячных ожидаемых кредитных убытков. Это ожидаемые кредитные убытки, которые возникнут вследствие дефолтов, возможных в течение 12 месяцев после отчетной даты.
- на основе ожидаемых кредитных убытков за весь срок. Это ожидаемые кредитные убытки, возникающие вследствие всех возможных случаев дефолта на протяжении всего ожидаемого срока действия финансового инструмента.

Оценка ожидаемых кредитных убытков за весь срок применяется, если кредитный риск по финансовому активу на отчетную дату значительно увеличился с момента первоначального признания. В противном случае применяется оценка ожидаемых кредитных убытков за 12 месяцев после отчетной даты. При этом предприятие вправе использовать допущение, что кредитный риск по финансовому инструменту не увеличился значительно с момента первоначального признания, если было определено, что финансовый инструмент имеет низкий кредитный риск по состоянию на отчетную дату. Однако, в отношении торговой дебиторской задолженности и активов по договору, не содержащих значительных компонентов финансирования, всегда должна применяться оценка ожидаемых кредитных убытков за весь срок. Предприятие может выбрать в качестве своей учетной политики такой же подход и для торговой дебиторской задолженности и активов по договору, содержащих значительные компоненты финансирования.

2 Основа подготовки отчетности (продолжение)

При подготовке настоящей финансовой отчетности, в связи с введением новой, ориентированной на будущее, модели «ожидаемых кредитных убытков», Компанией проанализировано её влияние на результаты своей деятельности, результаты анализа приведены в Примечании 12 настоящей отчетности.

МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с клиентами»

Новый стандарт обязателен к применению для всех компаний и заменяет собой все текущие требования МСФО по признанию выручки. Данный стандарт применяется ретроспективно, либо в полном объеме, либо с использованием упрощений практического характера, в отношении отчетных периодов, начинающихся 1 января 2018 г.

МСФО (IFRS) 15, опубликованный в мае 2014 года, устанавливает новую пятиступенчатую модель учета выручки по договорам с покупателями. Признание выручки по договорам аренды, попадающим в сферу применения МСФО (IAS) 17 «Аренда», и договорам страхования, попадающим в сферу применения МСФО (IFRS) 4 «Договоры страхования», а также выручки, возникающей в связи с наличием финансовых инструментов и прочих договорных прав и обязательств, попадающих в сферу применения МСФО (IAS) 39 «Финансовые инструменты: признание и оценка» (или, в случае досрочного применения, МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты»), не входит в сферу применения МСФО (IFRS) 15 и регулируется соответствующими стандартами.

По оценке Компании, новый стандарт не оказал влияния на финансовую отчетность Компании.

Планируемые, но еще не вступившие в силу, стандарты и интерпретации:

Компания на 31.12.2018 применила все стандарты МСФО (IFRS), а также изменения к ним и их интерпретации, которые вступили в силу до 31 декабря 2018 г. и имеют отношение к ее деятельности.

Компания не осуществляла досрочный переход при подготовке данной финансовой отчетности на новые и измененные стандарты вступившие в силу в отношении годовых периодов, начинающихся после 1 января 2019 года,

МСФО (IFRS) 16 «Аренда»

МСФО (IFRS) 16 заменяет существующее руководство в отношении аренды, в том числе МСФО (IAS) 17 «Аренда», Разъяснение КРМФО (IFRIC) 4 «Определение наличия в соглашении признаков аренды», Разъяснение ПКР (SIC) 15 «Операционная аренда – стимулы» и Разъяснение ПКР (SIC) 27 «Определение сущности операций, имеющих юридическую форму аренды».

МСФО (IFRS) 16 вступает в силу в отношении годовых периодов, начинающихся 1 января 2019 года или после этой даты. Допускается досрочное применение стандарта для предприятий, которые применяют МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями» на дату первоначального применения МСФО (IFRS) 16 или до нее.

МСФО (IFRS) 16 вводит единую модель учета арендаторами договоров аренды, предполагающую их отражение на балансе арендатора. Согласно этой модели арендатор должен признавать актив в форме права пользования, представляющий собой право использовать базовый актив, и обязательство по аренде, представляющее собой обязанность осуществлять арендные платежи. Предусмотрены необязательные упрощения в отношении краткосрочной аренды и аренды объектов с низкой стоимостью. Для арендодателей правила учета в целом сохраняются – они продолжают классифицировать аренду на финансовую и операционную.

МСФО (IFRS) 16 вступает в силу с 1 января 2019 года.

2 Основа подготовки отчетности (продолжение)

Руководство считает, что вступление в силу МСФО 16 не окажет влияния на финансовую отчетность, так как Компания не имеет договоров аренды, в которых бы она выступала, как в качестве арендодателя, так и арендатора.

3 Основные принципы учетной политики

Далее изложены основные принципы учетной политики, последовательно применяемые при составлении данной финансовой отчетности.

Финансовые активы

МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты»

МСФО (IFRS) 9 заменяет МСФО (IAS) 39 «Финансовые инструменты: признание и оценка» и действует в отношении годовых периодов, начинающихся 1 января 2018 года или после этой даты. Компания не пересчитывала сравнительную информацию за 2017 год для финансовых инструментов, относящихся к сфере применения МСФО (IFRS) 9. Следовательно, сравнительная информация за 2017 год представлена в соответствии с МСФО 39 и не является сопоставимой с информацией, представленной за 2018. Разницы, возникающие в связи с принятием МСФО (IFRS) 9, были признаны непосредственно в составе капитала по состоянию на 1 января 2018 года.

Согласно МСФО 9 классификация при первоначальном признании определяется на основании бизнес-модели, согласно которой управляются данные инструменты:

- инструменты, которые удерживаются с целью получения предусмотренных договором денежных потоков, оцениваются по амортизированной стоимости (далее «АС»);
- инструменты, которые удерживаются с целью получения предусмотренных договором денежных потоков и продажи, классифицируются как оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход (далее - «ССЧПСД»);
- инструменты, которые удерживаются для прочих целей, классифицируются как оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убытки (далее - «ССЧПУ»).

Классификация и оценка финансовых обязательств остаются в основном неизменными по сравнению с существующими требованиями МСФО (IAS) 39.

Обесценение финансовых активов.

При определении обесценения финансовых активов применяется модель ожидаемых кредитных убытков. Модель ожидаемых кредитных убытков требует учитывать предполагаемые кредитные убытки и их изменения на каждую отчетную дату, чтобы отразить изменения в уровне кредитного риска с даты признания финансовых активов.

Новая модель обесценения применяется к финансовым активам, оцениваемым по амортизируемой стоимости.

Оценочные резервы под ожидаемые кредитные убытки (далее – «ОКУ») оцениваются на основе оценки и допущения, которые имеют влияние на отражаемые в финансовой отчетности суммы активов и обязательств. Оценки и допущения постоянно анализируются на основе опыта руководства и других факторов, включая ожидания в отношении будущих событий, которые, по мнению руководства, являются обоснованными в свете текущих обстоятельств. В процессе применения учетной политики руководство также использует профессиональные суждения и оценки. Профессиональные суждения, которые оказывают наиболее существенное воздействие на суммы, отражаемые финансовой отчетностью, и оценки, результатом которых могут быть существенные корректировки балансовой стоимости активов и обязательств в течение следующего финансового года.

3 Основные принципы учетной политики (продолжение)

Ожидаемые кредитные убытки.

Основными исходными данными при оценке ожидаемых кредитных убытков является временная структура следующих переменных:

- вероятность дефолта (показатель PD);
- величина убытка в случае дефолта (показатель LGD);
- сумма под риском в случае дефолта (величина EAD).

Данные показатели, как правило, получены на основании статистических моделей.

Оценка показателей PD представляет собой проведенную на определенную дату оценку показателей, которые рассчитываются на основе статистических рейтинговых моделей с использованием инструментов оценки, адаптированных к различным категориям контрагентов. Данные статистические модели основаны на имеющихся накопленных данных, включающих как количественные, так и качественные факторы. Если рейтинг кредитного качества контрагента, меняется, то это приведет к изменению в оценке соответствующих показателей PD. Показатели PD оцениваются с учетом договорных сроков погашения финансовых инструментов.

Показатели LGD оцениваются на основании информации о коэффициентах возврата денежных средств в отношении обесцененных финансовых активов. В моделях оценки LGD учтены структура финансового инструмента, вид контрагента и тип обеспечения.

Сумма под риском в случае дефолта представляет собой расчетную оценку величины, подверженной кредитному риску, в дату наступления дефолта. Данный показатель рассчитывается, исходя из текущей величины на отчетную дату с учетом ожидаемых изменений в этой величине согласно условиям договора, включая амортизацию. Для финансового актива величиной EAD является валовая балансовая стоимость

Рейтинги кредитного риска определяются и калибруются таким образом, что риск наступления дефолта растёт по экспоненте по мере ухудшения кредитного риска – например, разница между 1 и 2 рейтингами кредитного риска меньше, чем разница между 2 и 3 рейтингами кредитного риска.

По финансовым инструментам заемщиков оценка риска пересматривается только при появлении информации о возникновении просроченной задолженности, либо при обращении заемщика за пересмотром условий кредитных договоров.

Кредитный риск по финансовому инструменту значительно повысился с момента его первоначального признания, если на основе применяемых методов моделирования, установлено, что показатель вероятности дефолта за оставшийся срок увеличился более чем в 2,5 раза с момента первоначального признания. При оценке на предмет значительного увеличения кредитного риска ожидаемые кредитные убытки за оставшийся весь срок корректируются с учетом изменения срока погашения.

Уровни градации кредитного риска.

Для целей оценки ожидаемых кредитных убытков в зависимости от изменения кредитного качества финансового актива с момента его первоначального признания финансовые инструменты относятся к одной из следующих стадий:

- Стадия 1. Финансовые инструменты, с момента первоначального признания которых не произошло значительного увеличения кредитного риска. Величина обесценения определяется в размере ожидаемых кредитных убытков на горизонте 12 месяцев;
- Стадия 2. Финансовые инструменты, с момента первоначального признания которых произошло значительное увеличение кредитного риска, но нет признаков обесценения. Величина обесценения определяется в размере ожидаемых кредитных убытков на горизонте всего срока действия договора;

3 Основные принципы учетной политики (продолжение)

• Стадия 3. Обесцененные финансовые инструменты. По обесцененным финансовым активам, ожидаемые кредитные убытки оцениваются на основе ожидаемых денежных потоков по историческим значениям потерь при дефолте в зависимости от срока просрочки. (Примечание 9)

Выявление признаков значительного увеличения кредитного риска и обесценения осуществляется на каждую отчетную дату:

- при выявлении признаков значительного увеличения кредитного риска и отсутствии признаков обесценения кредиты и обязательства кредитного характера, отнесенные к Стадии 1, переводятся в Стадию 2;
- при выявлении признаков обесценения кредиты и обязательства кредитного характера, отнесенные к Стадии 1, переводятся в Стадию 3;
- при выявлении признаков обесценения кредиты и обязательства кредитного характера, отнесенные к Стадии 2, переводятся в Стадию 3;
- при прекращении признаков обесценения кредиты и обязательства кредитного характера переводятся из Стадии 3 в Стадию 2;
- при прекращении признаков значительного увеличения кредитного риска кредиты и обязательства кредитного характера переводятся из Стадии 2 в Стадию 1;
- в исключительных случаях при прекращении признаков обесценения и отсутствии признаков значительного увеличения кредитного риска кредиты и обязательства кредитного характера могут быть переведены из Стадии 3 в Стадию 1.

По кредитам, обесцененным при первоначальном признании, резерв оценивается, исходя из ожидаемых кредитных убытков на весь срок кредита.

Значительное повышение кредитного риска. Признаком значительного увеличения кредитного риска является наступление хотя бы одного из событий:

- просрочка платежа на срок от 31 до 90 дней;
- модификация финансового инструмента в виде пролонгации срока уплаты основной суммы долга или предоставления временной отсрочки по уплате процентов, проведенная в связи с финансовыми затруднениями заемщика.

Новая модель обесценения применяется к финансовым активам, оцениваемым по амортизируемой стоимости, в частности к правам требования и оказала влияние на отчетность Компании в следующих областях:

**Влияние, оказываемое в
результате перехода на
МСФО (IFRS) 9
1 января 2018 года**

Резерв изменения ожидаемых кредитных убытков

Дополнительное признание ожидаемых кредитных убытков в соответствии с МСФО (IFRS) 9 по финансовым активам, оцениваемым по амортизированной стоимости

(6 293)

Влияние на 1 января 2018 года

(6 293)

Влияние, оказываемое в
результате перехода на
МСФО (IFRS) 9
1 января 2018 года

Нераспределенная прибыль

Признание ожидаемых кредитных убытков в соответствии с МСФО (IFRS) 9	(6 293)
Соответствующий отложенный налоговый актив	-
Влияние на 1 января 2018 года	(6 293)

Классификация и оценка финансовых активов и финансовых обязательств

Переход на МСФО (IFRS) 9 не оказал существенного влияния на учетную политику Компании в отношении классификации финансовых активов и классификации и оценки финансовых обязательств.

Основные новые положения учетной политики изложены в разделе Финансовые инструменты данного примечания 3.

В следующей таблице представлены результаты сверки величин балансовой стоимости согласно МСФО (IAS) 39 с величинами балансовой стоимости согласно МСФО (IFRS) 9 при переходе на новый стандарт 1 января 2018 года.

	Балансовая стоимость согласно МСФО (IAS) 39 31 декабря 2017 года	Изменение оценки	Балансовая стоимость согласно МСФО (IFRS) 9 1 января 2018 года
Финансовые активы			
<i>Амортизированная стоимость</i>			
Права (требования), в том числе удостоверенные залоговыми	2 761 089	(6 293)	2 754 796
Собственный Капитал			
Нераспределенная прибыль	52 562	(6 293)	46 269

Оценка финансовых инструментов при первоначальном признании

При первоначальном признании финансовые инструменты оцениваются по справедливой стоимости, которая корректируется с учетом непосредственно связанных с ними комиссий и затрат в случае инструментов, не переоцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток.

Наилучшим доказательством справедливой стоимости финансового инструмента при первоначальном признании обычно является цена сделки. Если Компания приходит к выводу, что справедливая стоимость при первоначальном признании отличается от цены сделки:

- если справедливая стоимость подтверждается котировками на активном рынке для идентичного актива или обязательства (т.е. исходные данные Уровня 1) или основана на методике оценки, которая использует данные исключительно наблюдаемых рынков, Компания признает разницу

3 Основные принципы учетной политики (продолжение)

между справедливой стоимостью при первоначальном признании и ценой сделки в качестве дохода или расхода;

- во всех остальных случаях первоначальная оценка финансового инструмента корректируется для отнесения на будущие периоды разницы между справедливой стоимостью при первоначальном признании и ценой сделки. После первоначального признания Компания признает отложенную разницу в качестве дохода или расхода исключительно в том случае, если исходные данные становятся наблюдаемыми либо если признание инструмента прекращается.

Финансовые обязательства

Финансовые обязательства классифицируются либо как финансовые обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыли и убытки, либо как прочие финансовые обязательства. У Компании отсутствуют финансовые обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыли и убытки.

Прочие финансовые обязательства, включающие облигационные заемные средства, иную кредиторскую задолженность, принимаются к учету по справедливой стоимости за вычетом расходов по операции.

В дальнейшем прочие финансовые обязательства оцениваются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки.

Компания списывает финансовые обязательства только в случае их погашения, аннулирования или истечения срока действия.

Взаимозачет активов и обязательств

Финансовые активы и обязательства взаимозачитываются и отражаются в отчете о финансовом положении в свернутом виде в том случае, если для этого существуют юридические основания и намерение сторон урегулировать задолженность путем взаимозачета, или реализовать актив и исполнить обязательство одновременно.

Прекращение признания финансовых активов и обязательств

Финансовые активы

Финансовый актив (или, где применимо – часть финансового актива или часть группы схожих финансовых активов) прекращает признаваться в отчете о финансовом положении, если:

- срок действия прав на получение денежных потоков от актива истек;
- Компания передала право на получение денежных потоков от актива или приняла обязательство перечислить полученные денежные потоки полностью без существенной задержки третьей стороне на условиях «транзитного» соглашения; а также
- Компания либо (а) передала практически все риски и выгоды от актива, либо (б) не передала, но и не сохранила за собой все риски и выгоды от актива, но передала контроль над данным активом.

В случае если Компания передала свои права на получение денежных потоков от актива, при этом ни передав, ни сохранив за собой практически всех рисков и выгод, связанных с ним, а также не передав контроль над активом, такой актив отражается в учете в пределах продолжающегося участия Компании в этом активе.

Продолжение участия в активе, имеющее форму гарантии по переданному активу, оценивается по наименьшему из значений первоначальной балансовой стоимости актива и максимального размера возмещения, которое может быть предъявлено к оплате Компании.

3 Основные принципы учетной политики (продолжение)

Финансовые обязательства

Снятие с учета финансового обязательства происходит в случае исполнения, отмены или истечения срока действия соответствующего обязательства.

При замене одного существующего финансового обязательства другим обязательством перед тем же кредитором на существенно отличных условиях или в случае внесения существенных изменений в условия существующего обязательства, первоначальное обязательство снимается с учета, а новое обязательство отражается в учете с признанием разницы в балансовой стоимости обязательств в отчете о прибылях и убытках.

Денежные средства и их эквиваленты

К денежным средствам и их эквивалентам Компания относит активы, которые могут быть легко обратимы в заранее известную сумму денежных средств и подвержены незначительному риску изменения стоимости. В состав денежных и приравненных к ним средств входят наличные денежные средства, средства на текущих счетах в банках и краткосрочные депозиты в банках до 90 дней.

Заемные средства

Выпущенные финансовые инструменты или их компоненты классифицируются как обязательства, если в результате договорного соглашения Компания имеет обязательство либо поставить денежные средства или иные финансовые активы, либо исполнить обязательство иным образом, чем путем обмена фиксированной суммы денежных средств или других финансовых активов на фиксированное количество собственных долевых инструментов. Такие инструменты включают в себя кредиты банков, прочие заемные средства, выпущенные облигации. После первоначального признания заемные средства отражаются по амортизированной стоимости с использованием

метода эффективной ставки процента. Доходы и расходы отражаются в отчете о прибылях и убытках при прекращении признания обязательств, а также в процессе амортизации.

В случае приобретения Компанией своей собственной задолженности, последняя исключается из отчета о финансовом положении, а разница между балансовой стоимостью обязательства и суммой уплаченных средств отражается в отчете о прибылях и убытках.

Резервы

Резервы признаются, если Компания вследствие определенного события в прошлом имеет юридические или добровольно принятые на себя обязательства, для урегулирования которых с большой степенью вероятности потребуются отток ресурсов, заключающих в себе будущие экономические выгоды, и которые можно оценить с достаточной степенью надежности.

Уставный капитал

Уставный капитал состоит из номинальных долей участников.

Возможность Компании объявлять и выплачивать дивиденды подпадает под регулирование действующего законодательства Российской Федерации.

Дивиденды признаются как обязательства и вычитаются из суммы капитала на отчетную дату только в том случае, если они были объявлены до отчетной даты включительно. Информация о дивидендах раскрывается в отчетности, если они были рекомендованы до отчетной даты, а также рекомендованы или объявлены после отчетной даты, но до даты утверждения финансовой отчетности.

Процентные доходы и расходы и административные расходы

Процентные доходы и процентные расходы отражаются в составе прибылей и убытков с использованием метода эффективной процентной ставки, при дисконтировании по которой ожидаемые будущие денежные платежи или поступления на протяжении предполагаемого срока использования финансового инструмента или в течение более короткого периода времени, где это

3 Основные принципы учетной политики (продолжение)

применимо, в точности приводятся к чистой балансовой стоимости финансового актива или финансового обязательства.

При расчете учитываются все договорные условия по финансовому инструменту (например, право на досрочное погашение) и комиссионные или дополнительные расходы, непосредственно связанные с инструментом, которые являются неотъемлемой частью эффективной процентной ставки, но не учитываются будущие убытки по кредитам. Балансовая стоимость финансового актива или финансового обязательства корректируется в случае пересмотра Компанией оценок платежей или поступлений. Скорректированная балансовая стоимость рассчитывается на основании первоначальной эффективной процентной ставки, а изменение балансовой стоимости отражается как процентные доходы или расходы.

В случае снижения отраженной в финансовой отчетности стоимости финансового актива или группы аналогичных финансовых активов вследствие обесценения, процентные доходы продолжают признаваться по первоначальной эффективной процентной ставке на основе новой балансовой стоимости.

Административные расходы признаются на момент оказания соответствующей услуги.

Операции в иностранной валюте

Операции в иностранной валюте переводятся в функциональную валюту по валютному курсу, действовавшему на дату совершения операции.

Монетарные активы и обязательства, выраженные в иностранных валютах, по состоянию на отчетную дату, переводятся в функциональную валюту по валютному курсу, действовавшему на отчетную дату. Доходы и расходы, возникающие при пересчете операций в иностранных валютах, отражаются в отчете о прибылях и убытках.

Немонетарные статьи, отражаемые по фактической стоимости в иностранной валюте, пересчитываются по обменному курсу, действующему на дату операции. Немонетарные статьи, отражаемые по справедливой стоимости в иностранной валюте, пересчитываются по обменному курсу, действующему на дату определения справедливой стоимости.

Курсовые разницы, возникающие при пересчете отражаются в составе прибылей и убытков за исключением разницы, возникающей при пересчете инвестиций в капитал, имеющих в наличии для продажи.

Разница между договорным обменным курсом по операции в иностранной валюте и официальным курсом ЦБ РФ на дату такой операции включается в состав доходов за вычетом расходов по операциям в иностранной валюте.

По состоянию на 31 декабря 2018 г. официальные валютные курсы, установленные Центральным банком Российской Федерации и использованные для перевода остатков, выраженных в иностранной валюте, составили 57,6002 рублей за 1 доллар США и 68,8668 рублей за 1 евро (на 31 декабря 2017 г.: 57,6002 рублей за 1 доллар США и 68,8668 рублей за 1 евро).

4 Существенные учетные суждения и оценки

Использование оценок и суждений

Руководство использует ряд оценок и предположений в отношении представления активов и обязательств и раскрытия условных активов и обязательств при подготовке финансовой отчетности в соответствии с требованиями МСФО. Фактические результаты могут отличаться от указанных оценок. Для применения учетной политики Компании руководство использовало свои суждения и делало оценки в отношении определения сумм, признанных в финансовой отчетности.

Компанией сделаны следующие основные допущения, относящиеся к будущим событиям, а также к основным источникам неопределенности оценок на отчетную дату и несущие в себе существенный риск возникновения необходимости внесения существенных корректировок в балансовую стоимость активов и обязательств в течение следующего отчетного года:

4 Существенные учетные суждения и оценки (продолжение)

Оценка справедливой стоимости

Справедливая стоимость актива или обязательства оценивается с использованием допущений, которые использовались бы участниками рынка при определении цены актива или обязательства, при этом предполагается, что участники рынка действуют в своих лучших интересах.

Оценка справедливой стоимости финансового актива учитывает возможность участника рынка генерировать экономические выгоды либо посредством использования актива наилучшим и наиболее эффективным образом, либо в результате его продажи другому участнику рынка, который будет использовать данный актив наилучшим и наиболее эффективным образом.

Компания использует такие методики оценки, которые являются приемлемыми в сложившихся обстоятельствах и для которых доступны данные, достаточные для оценки справедливой стоимости, при этом максимально используя уместные наблюдаемые исходные данные и минимально используя ненаблюдаемые исходные данные.

Все активы и обязательства, справедливая стоимость которых оценивается или раскрывается в финансовой отчетности, классифицируются в рамках описанной ниже иерархии источников справедливой стоимости на основе исходных данных самого низкого уровня, которые являются существенными для оценки справедливой стоимости в целом:

- I. Уровень 1 – Рыночные котировки цен на активном рынке по идентичным активам или обязательствам (без каких-либо корректировок);
- II. Уровень 2 – Модели оценки, в которых существенные для оценки справедливой стоимости исходные данные, относящиеся к наиболее низкому уровню иерархии, являются прямо или косвенно наблюдаемыми на рынке;
- III. Уровень 3 – Модели оценки, в которых существенные для оценки справедливой стоимости исходные данные, относящиеся к наиболее низкому уровню иерархии, не являются наблюдаемыми на рынке.

Компания определяет политику и процедуры для периодической оценки справедливой стоимости некотируемых финансовых активов и финансовых обязательств, отражающихся по амортизированной стоимости.

Для целей раскрытия информации о справедливой стоимости Компания классифицировала активы и обязательства на основе их характера, присущих им характеристик и рисков, а также применимого уровня в иерархии источников справедливой стоимости, как указано выше.

Оценка резерва под ожидаемые кредитные убытки (с 1 января 2018 года)

Подходы к оценке ожидаемых кредитных убытков описаны в Примечании 3 Основные принципы учетной политики и Примечании 12.

Учетная политика, применимая к периодам, которые заканчиваются до 1 января 2018 года:

Ниже представлены положения учетной политики, применимые к сопоставимому периоду, закончившемуся 31 декабря 2017 года, в которые были внесены изменения в соответствии с МСФО (IFRS) 9.

Резерв под обесценение залговых

Компания регулярно проводит анализ ипотечных залговых и дебиторской задолженности на предмет обесценения. Исходя из имеющегося опыта, Компания использует свое субъективное суждение при оценке убытков от обесценения в ситуациях, когда заемщик испытывает финансовые затруднения и отсутствует достаточный объем фактических данных об аналогичных заемщиках.

Компания оценивает изменения будущих денежных потоков на основе наблюдаемых данных, указывающих на неблагоприятное изменение в статусе погашения обязательств заемщиками в составе группы или изменение государственных либо местных экономических условий, которое соотносится со случаями невыполнения обязательств по активам.

5 Процентные доходы

	<i>2018 год</i>	<i>2017 год</i>
Проценты к получению по закладным	278 770	415 787
Проценты к получению, кроме процентов по закладным	20 970	31 874
Итого	299 740	447 661

6 Процентные расходы

	<i>2018 год</i>	<i>2017 год</i>
Проценты начисленные по выпущенным облигациям	(201 418)	(310 087)
Проценты к уплате по кредитам	(48 927)	(53 875)
Проценты к уплате по прочим заемным средствам	-	(412)
Итого	(250 345)	(364 374)

7 Прочие доходы

	<i>2018 год</i>	<i>2017 год</i>
Курсовые разницы	-	35
Доходы от дисконтирования облигаций	-	1 954
Итого	-	1 989

8 Прочие расходы

	<i>2018 год</i>	<i>2017 год</i>
Курсовые разницы	-	(98)
Расходы от дисконтирования облигаций	(2 032)	-
Итого	(2 032)	(98)

9 Административные расходы

	<i>2018 год</i>	<i>2017 год</i>
Расходы на услуги поручительства	(5 861)	(8 853)
Расходы на услуги сервисного агента	(2 567)	(3 322)
Расходы на ведение бухгалтерского учета	(2 109)	(2 000)
Налоги и сборы, за исключением налога на прибыль	(1 628)	(1 881)
Расходы по управлению	(1 609)	(1 475)
Расходы на услуги расчетного агента	(1 600)	(1 819)
Расходы по уплате страховых взносов	(1 023)	(2 122)
Расходы на услуги спец. депозитария	(782)	(1 135)
Расходы на услуги резервного сервисного агента	(581)	(847)
Расходы на аудит	(446)	(440)

9 Административные расходы (продолжение)

Расходы на услуги банков	(127)	(120)
Прочие административные расходы	(440)	(883)
Итого	(18 773)	(24 897)

10 Налог на прибыль

В соответствии с главой 25 Налогового кодекса РФ доходы, полученные ипотечным агентом в результате его уставной деятельности, не увеличивают налогооблагаемую базу для исчисления налога на прибыль.

11 Денежные средства и их эквиваленты

	<i>2018 год</i>	<i>2017 год</i>
Денежные средства на текущих счетах в российских банках	85 802	142 684
Денежные средства на расчетных и специальных счетах, ограниченные в использовании	108 068	110 803
Итого	193 870	253 487

На денежные средства, размещенные на банковских счетах, начисляются проценты.

Средства с ограниченным правом использования размещены на счете ипотечного покрытия в АО "РАЙФФАЙЗЕНБАНК" в качестве обеспечения выпущенных облигаций и предназначены исключительно для выплат номинальной стоимости и купонного дохода по выпущенным облигациям.

Данные о движении денежных средств за отчетный период, закончившийся 31.12.2018 года, представлены в Отчете о движении денежных средств.

12 Ипотечные закладные

Закладные по ипотечным кредитам включают в себя следующие позиции:

	<i>2018 год</i>	<i>2017 год</i>
Долгосрочные ипотечные закладные	1 531 988	2 486 837
Краткосрочные ипотечные закладные	205 287	274 252
Резерв под обесценение закладных	(4 312)	-
Итого	1 732 963	2 761 089

Долгосрочные ипотечные закладные

	<i>2018 год</i>	<i>2017 год</i>
Ипотечные закладные - со сроком погашения от 1 года до 5 лет	297 046	293 111
Ипотечные закладные - со сроком погашения свыше 5 лет	1 234 942	2 193 726
Итого	1 531 988	2 486 837

12 Ипотечные закладные (продолжение)*Краткосрочные ипотечные закладные*

Основная сумма долга	2018 год	2017 год
Ипотечные закладные - со сроком погашения до 1 года	7 669	13 645
Ипотечные закладные - текущая часть долгосрочных закладных - со сроком погашения от 1 года до 5 лет	107 923	105 760
Ипотечные закладные - текущая часть долгосрочных закладных - со сроком погашения свыше 5 лет	82 825	143 710
Итого	198 417	263 115

Проценты к получению по ипотечным закладным

	2018 год	2017 год
Проценты к получению по ипотечным закладным	6 870	11 137
Итого краткосрочных ипотечных закладных	205 287	274 252

Движение резерва по долгосрочным ипотечным закладным

	<i>Создание резерва на 01.01.2018 г.</i>	<i>Начисление/ (Восстановление)</i>	<i>Остаток на 31.12.2018 г.</i>
Ипотечные закладные - со сроком погашения от 1 года до 5 лет	774	(419)	355
Ипотечные закладные - со сроком погашения свыше 5 лет	4 854	(1 273)	3 581
Итого	5 628	(1 692)	3 936

Движение резерва по краткосрочным ипотечным закладным

Основная сумма долга	<i>Создание резерва на 01.01.2018 г.</i>	<i>Начисление/ (Восстановление)</i>	<i>Остаток на 31.12.2018 г.</i>
Ипотечные закладные - со сроком погашения до 1 года	41	(25)	16
Ипотечные закладные - текущая часть долгосрочных закладных - со сроком погашения от 1 года до 5 лет	292	(164)	128
Ипотечные закладные - текущая часть долгосрочных закладных - со сроком погашения свыше 5 лет	296	(101)	195
Итого	629	(290)	339

12 Ипотечные закладные (продолжение)**Движение резерва по процентам к получению по ипотечным закладным**

	<i>Создание на 01.01.2018 г.</i>	<i>Начисление/ (Восстановление)</i>	<i>Остаток на 31.12.2018 г.</i>
Проценты к получению по ипотечным закладным	36	1	37
Итого краткосрочных ипотечных закладных	36	1	37

Движение резерва по стадиям

	<i>Закладные на 31.12.2017 г.</i>	<i>Создание резерва на 01.01.2018 г.</i>	<i>(Начисление)/ Восстановление резерва за 2018 год</i>	<i>Движение закладных за 2018 год</i>	<i>Закладные на 31.12.2018 г.</i>
Стадия 1 (просрочка до 30 дней)	2 757 754	(5 567)	3 328	(1 031 612)	1 723 903
Стадия 2 (просрочка от 30 до 90 дней)	2 775	(585)	(487)	3 404	5 107
Стадия 3 (более 90 дней)	560	(141)	(860)	4 394	3 953
Итого	2 761 089	(6 293)	1 981	(1 023 814)	1 732 963

Концентрация ипотечных закладных

По состоянию на 31 декабря 2018 г. Компания не имела заемщиков или групп связанных заемщиков, задолженность которых превышала бы 10% от совокупной задолженности по закладным. По состоянию на 31 декабря 2018 г. ни один сервисный агент не обслуживал пакет закладных на общую сумму, превышающую 10% от совокупной задолженности по закладным.

Обеспечения, полученные при покупке ипотечных закладных

	<i>2018 год</i>	<i>2017 год</i>
Обеспечение по закладным	6 495 561	9 194 927

Суммы обеспечений приведены по справедливой стоимости на основе оценки, производимой независимым оценщиком.

12 Ипотечные закладные (продолжение)

Классификация ипотечных закладных по срокам погашения

	Со сроком погашения до 1 года	Со сроком погашения от 1 года до 5 лет	Со сроком погашения свыше 5 лет	Итого ипотечных закладных
По состоянию на 31.12.2018				
Ипотечные закладные – номинальная стоимость	198 417	297 046	1 234 942	1 730 405
Ипотечные закладные – проценты по ипотечным закладным	6 870	-	-	6 870
Резерв под ожидаемые кредитные убытки, согласно МСФО (IFRS) 9	(4 312)			(4 312)
Итого дебиторская задолженность по ипотечным закладным	200 975	297 046	1 234 942	1 732 963

	Со сроком погашения до 1 года	Со сроком погашения от 1 года до 5 лет	Со сроком погашения свыше 5 лет	Итого ипотечных закладных
По состоянию на 31.12.2017				
Ипотечные закладные – номинальная стоимость	263 115	293 111	2 193 726	2 749 952
Ипотечные закладные – проценты по ипотечным закладным	11 137	-	-	11 137
Итого дебиторская задолженность по ипотечным закладным	274 252	293 111	2 193 726	2 761 089

13 Прочие краткосрочные активы

	<i>2018 год</i>	<i>2017 год</i>
Авансы выданные поставщикам	3 341	3 882
Итого прочих активов	3 341	3 882

14 Облигации выпущенные

В отчетном периоде Компания имела неконвертируемые документарные процентные жилищные облигации с ипотечным покрытием на предъявителя с обязательным централизованным хранением, обеспеченные залогом с возможностью досрочного погашения по требованию владельцев Облигаций и по усмотрению Компании.

	<i>2018 год</i>	<i>2017 год</i>
Долгосрочные облигации	1 241 071	2 255 199
Текущая часть долгосрочных облигаций	205 287	263 115
Проценты к оплате по облигациям	1 150	2 006
Итого	1 447 508	2 520 320

Движение по облигациям выпущенным

	<i>2018 год</i>	<i>2017 год</i>
Остаток на начало периода		
Долгосрочные облигации	2 255 199	3 379 064
Текущая часть долгосрочных облигаций	263 115	323 466
Итого	2 518 314	3 702 530

Движение облигаций выпущенных за период

Погашение облигаций	(1 073 956)	(1 182 292)
Эффект от дисконтирования облигаций	2 000	(1 924)
Итого	(1 071 956)	(1 184 216)

Остаток на конец периода		
Долгосрочные облигации	1 241 071	2 255 199
Текущая часть долгосрочных облигаций	205 287	263 115
Итого	1 446 358	2 518 314

Движение процентов к оплате по облигациям выпущенным

	<i>2018 год</i>	<i>2017 год</i>
Остаток на начало периода	2 006	15 921
Начислено за период	201 418	310 086
Выплачено за период	(202 306)	(323 971)
Эффект от дисконтирования процентов	32	(30)
Остаток на конец периода	1 150	2 006

14 Облигации выпущенные (продолжение)

По состоянию на 31.12.2018

номер выпуска	срок погашения	ставка купона	количество облигаций, шт.	номинал единицы, руб.	балансовая стоимость, тыс.руб.	проценты по облигациям, тыс.руб.	итого балансовая стоимость, тыс.руб.
Жилищные облигации с ипотечным покрытием	28.06.2043	9,80%	3 702 530	390,62	1 446 358	1 150	1 447 508
Итого облигации выпущенные					1 446 358	1 150	1 447 508

По состоянию на 31.12.2017

номер выпуска	срок погашения	ставка купона	количество облигаций, шт.	номинал единицы, руб.	балансовая стоимость, тыс.руб.	проценты по облигациям, тыс.руб.	итого балансовая стоимость, тыс.руб.
Жилищные облигации с ипотечным покрытием	28.06.2043	9,80%	3 702 530	680,16	2 518 314	2 006	2 520 320
Итого облигации выпущенные					2 518 314	2 006	2 520 320

15 Кредиты банков

	<i>2018 год</i>	<i>2017 год</i>
Долгосрочные кредиты	405 148	444 917
Краткосрочные проценты по долгосрочным кредитам	383	421
Итого	405 531	445 338

Движение по кредитам банков

Остаток на начало периода	<i>2018 год</i>	<i>2017 год</i>
Долгосрочные кредиты	444 917	471 029
Итого	444 917	471 029

Движение кредитов за период

Погашено кредитов	(39 769)	(26 112)
Итого	(39 769)	(26 112)

Остаток на конец периода

Долгосрочные кредиты	405 148	444 917
Итого	405 148	444 917

Движение процентов к оплате по кредитам банков

	<i>2018 год</i>	<i>2017 год</i>
Остаток на начало периода	421	2 368
Начислено за период	48 927	53 875
Выплачено за период	(48 965)	(55 822)
Остаток на конец периода	383	421

По состоянию на 31.12.2018 г. и 31.12.2017 г. отражены остатки по следующим полученным кредитам:

- долгосрочный кредит, предоставленный Банком «Санкт-Петербург» (ПАО) по кредитному договору № 0132-16-011546 от 30.09.2016 г., процентная ставка 11,50% годовых, возврат суммы кредита должен быть осуществлен в полном объеме до 28.06.2043 г. Проценты за пользование кредитом выплачиваются ежеквартально в даты выплаты по облигациям в размере начисленных, но не выплаченных процентов;

Все проценты за пользование кредитом являются долгосрочными. Возврат предоставленных кредитных денежных средств и уплата процентов за пользование кредитом производится Заемщиком в Дату полного погашения всех облигаций. Заемщик имеет право досрочно выплачивать Кредитору проценты в каждую Дату выплаты.

16 Прочие краткосрочные обязательства

	<i>2018 год</i>	<i>2017 год</i>
Задолженность перед поставщиками услуг	285	228
Итого прочих обязательств	285	228

17 Уставный капитал

По состоянию на 31 декабря 2018 г. уставный капитал Компании составляет 10 000 (Десять тысяч) рублей. В соответствии с протоколом Учредительного собрания ООО «ИА БСПБ» от 10 июля 2015 г. 99% доля в уставном капитале принадлежит Фонду содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования «СПБ 1», 1% доля в уставном капитале принадлежат Фонду содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования «СПБ 2».

Доли в уставном капитале полностью оплачены в денежной форме. За период с 01.01.2018 г. по 31.12.2018 г. года дивиденды не начислялись и не выплачивались.

18 Анализ по сегментам деятельности

В настоящее время Компания осуществляет свою деятельность в одном операционном сегменте – приобретение закладных для осуществления эмиссий выпуска облигаций с ипотечным покрытием, обслуживания этих выпусков облигаций и осуществления действий, связанных с выпуском, обращением и погашением облигаций с ипотечным покрытием.

Основные активы и операции Компании сосредоточены на территории Российской Федерации. Поэтому Компания не представляет сегментную отчетность.

19 Операции со связанными сторонами

В соответствии с МСФО (IAS) 24 «Раскрытие информации о связанных сторонах», связанными считаются стороны, одна из которых имеет возможность контролировать или в значительной степени влиять на операционные и финансовые решения другой стороны. При решении вопроса о том, являются ли стороны связанными, принимается во внимание содержание взаимоотношений сторон, а не только их юридическая форма.

Список основных связанных сторон по отношению к Компании приведен ниже:

<i>Связная сторона</i>	<i>Страна</i>	<i>Характер влияния</i>
ООО «ТКС-Управление»	Россия	Является Управляющей организацией Компании на основании Договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа Общества от 27.08.2015 г.
ООО «ТКС»	Россия	Является Бухгалтерской организацией Компании на основании Договора об оказании услуг по ведению бухгалтерского и налогового учета от 27.08.2015 г.
Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования «СПБ1»	Россия	Является владельцем 99% долей участников и имеет право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, приходящихся на доли данного юридического лица.

Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования «СПБ2»	Россия	Является владельцем 1% долей участников и принадлежит к той группе лиц, которой принадлежит данное юридическое лицо.
Лесная Луиза Владимировна	Россия	Является директором Управляющей организации на основании Договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа Общества от 27.08.2015 г.
Качалина Татьяна Валентиновна	Россия	Является Генеральным директором Управляющей организации на основании Договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа Общества от 27.08.2015 г.
ПАО «БАНК «САНКТ-ПЕТЕРБУРГ»	Россия	Является originатором сделки секьюритизации ипотечных кредитов, кредитором по которым является Компания

Конечным контролирующим органом ООО «ИА БСПБ» является ПАО «БАНК «САНКТ-ПЕТЕРБУРГ».

Показатели по операциям Компании со связными сторонами представлены следующим образом:

<i>Активы и обязательства</i>	<i>2018 год</i>	<i>2017 год</i>
Дебиторская задолженность	942	839
Кредиторская задолженность	189	15
Задолженность по кредитам и займам (в т.ч. процентов)	405 531	445 338
Остаток на банковских счетах	2 935	1 871
 <i>Доходы (расходы)</i>	 <i>2018 год</i>	 <i>2017 год</i>
Административные расходы	(6 285)	(3 475)
Начисление процентов по кредитам и займам	(48 927)	(53 875)
 <i>Поступление (списание) денежных средств</i>	 <i>2018 год</i>	 <i>2017 год</i>
Погашение кредитов и займов, в т.ч. процентов	(88 734)	(81 935)
Поступление от обратного выкупа залладных, в т.ч. процентов	85 546	136 365

20 Вознаграждения управленческому персоналу

Ключевой управленческий персонал не предусмотрен уставом Компании.

Функции единоличного исполнительного органа Компании переданы управляющей организации ООО «ТКС-Управление».

21 Управление финансовыми рисками

Управление рисками является существенным элементом финансовой и операционной деятельности Компании. Основными видами рисков, которые принимает на себя Компания, являются кредитный риск, рыночный риск, риск ликвидности и операционный риск.

Политика и процедуры по управлению рисками

Политика по управлению рисками направлена на повышение эффективности деятельности, обеспечение непрерывности бизнес-процессов и обеспечение высокого уровня собственной кредитоспособности и безусловного исполнения обязательств Компании.

Действующие процедуры нацелены на определение, анализ и управление рисками, которым подвержена Компания, на установление лимитов рисков и соответствующих контролей, а также на постоянную оценку уровня риска и его соответствия установленным лимитам. Политика и

процедуры по управлению рисками пересматриваются на регулярной основе с целью отражения изменений рыночной ситуации и учета накопленного опыта.

Страновые риски

Основные страновые риски, влияющие на Компанию, это риски Российской Федерации.

- Политическая нестабильность может негативно отразиться на деятельности и финансовом положении. В последнее время в Российской политической системе наблюдается стабилизация, однако, в целом она в существенной степени подтверждена различными формам волнений.
- Конфликты между федеральными и региональными органами власти и прочие конфликты могут создать неблагоприятные экономические условия, что может негативно отразиться на деятельности и финансовом положении.
- Производственная инфраструктура России (энергетическая система, системы сообщения и связи) находится в неудовлетворительном состоянии и, в течение более десяти последних лет не поддерживалась достаточным финансированием и обслуживанием.
- Правительство активно разрабатывает планы реорганизации систем железных дорог, электроэнергии и телефонной связи. Любая такая реорганизация может привести к увеличению платежей и тарифов. Износ производственной инфраструктуры России наносит вред национальной экономике, нарушает доступ к средствам связи, приводит к росту затрат на осуществление коммерческой деятельности в России и срывам в ее осуществлении, что может оказать неблагоприятное воздействие на коммерческую деятельность Компании.
- Социальная нестабильность может привести к расширению поддержки возобновленного государственного централизма, национализма или насилия, оказав тем самым существенное неблагоприятное влияние на возможности Компании по эффективному ведению бизнеса.
- Слабость российской юридической системы и российского законодательства создает неопределенную среду для инвестиций и хозяйственной деятельности.

Ухудшения ситуации в регионе и в России в целом, которые в ближайшее время могут негативно повлиять на деятельность и экономическое положение Компании, Руководством не прогнозируются.

Отраслевые риски

Согласно требованиям Закона об ипотечных ценных бумагах, правоспособность Компании ограничена, в связи с чем Компания не ведет никакой хозяйственной деятельности, за исключением видов деятельности, предусмотренных уставом. Согласно уставу исключительным предметом деятельности Компании является приобретение требований по кредитам, обеспеченным ипотекой, и (или) зкладных.

К рискам, которые могут повлиять на деятельность Компании и исполнение Компанией обязательств по облигациям, связанным с возможным ухудшением экономической ситуации на

21 Управление финансовыми рисками (продолжение)

российском рынке ипотечного кредитования, и являющимся наиболее значимыми, по мнению Компании, относятся следующие:

Кредитный риск по закладным, входящим в состав ипотечного покрытия

Данный риск связан с потенциальной неспособностью или нежеланием заемщиков выполнять свои обязанности по обеспеченным ипотекой обязательствам, удостоверенным закладными, входящими в состав ипотечного покрытия облигаций. Неисполнение обязательств 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.).

Согласно требованиям Закона об ипотечных ценных бумагах предмет ипотеки страхуется заемщиком от риска утраты и/или повреждения. Страховая сумма в течение всего срока действия обязательств по каждому договору должна быть не менее, чем размер (сумма) обеспеченного ипотекой требования о возврате суммы основного долга.

Риск падения цен на недвижимое имущество на рынке РФ

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 закладными, Компания как залогодержатель несет риск неполного удовлетворения своих требований по закладным.

Кредитный риск

Кредитный риск определен как вероятность убытков из-за неспособности другого участника операции с данным финансовым инструментом выполнить условия договора. Цель управления кредитным риском заключается в предотвращении потери ликвидных средств, депонированных у таких контрагентов или инвестированных в них. Финансовые активы, которые потенциально подвергают Компанию кредитному риску, состоят, в основном из закладных с учётом начисленных процентов, денежных средств на расчётных счетах и прочей дебиторской задолженности.

Политика и процедуры управления кредитным риском включают требования к выкупаемым закладным и оценке платежеспособности заемщиков, лимиты рефинансирования на поставщиков закладных, требования к сервисным агентам, которые обеспечивают обслуживание закладных Компании.

Компания приобретает закладные по кредитам, предоставленным для приобретения и строительства жилой недвижимости, которые удовлетворяют установленным требованиям. Все закладные обеспечены залогом жилой недвижимости. Требования к приобретаемым закладным включают соответствие интервалу текущего значения коэффициента соотношения суммы ипотечного кредита к сумме стоимости обеспечения, что подтверждается независимой оценкой.

Страхование жизни и потери трудоспособности заемщика не является обязательным требованием Компании. Однако в случае отсутствия данного вида страхования к процентной ставке по кредиту или займу устанавливается дополнительная надбавка за отсутствие личного

страхования. Требованием Компании является страхование квалифицированными страховыми компаниями имущества, находящегося в обеспечении по ипотечным кредитам. Компания устанавливает минимальные требования к финансовому положению заемщиков, а также определяет максимальную сумму кредита и объем ежемесячных выплат в зависимости от финансового положения заемщика.

21 Управление финансовыми рисками (продолжение)

Компания ежемесячно отслеживает своевременность выплат по закладным и выявляет закладные с просроченными выплатами. Компанией разработаны политика и процедуры в отношении взыскания задолженности по просроченным и дефолтным закладным.

Ниже представлен анализ просроченных закладных по срокам, прошедшим с даты задержки платежа по состоянию на отчетные даты:

Закладные	2018 год	2017 год
без просроченных платежей	1 708 298	2 740 706
с задержкой платежа на срок до 30 дней	10 856	17 048
в т. ч. просроченная часть по платежам	30	157
с задержкой платежа на срок от 31 до 90 дней	18 121	2 775
в т. ч. просроченная часть по платежам	124	44
с задержкой платежа на срок от 91 до 180 дней	-	560
в т. ч. просроченная часть по платежам	-	95
с задержкой платежа на срок свыше 180 дней	-	-
Итого закладных	1 737 275*	2 761 089

* Без учета резерва под ожидаемые кредитные убытки, согласно МСФО (IFRS) 9

Закладные с задержкой платежа на срок свыше 90 дней переведены в статус дефолтных, Компания планирует передать их в собственность originатора по договору обратного выкупа закладных в течение 2019 года.

Компания оценивает свою подверженность кредитному риску как минимальную, так как вероятность убытков от неисполнения заемщиками своих обязательств отсутствует в связи с наличием соглашения с originатором об обратном выкупе дефолтных закладных по полной балансовой стоимости на дату выкупа с учетом всех просроченных платежей по основному долгу и процентам, а также пени, штрафов и судебных издержек.

Рыночный риск

Рыночный риск - это риск того, что справедливая стоимость будущих денежных потоков по финансовым инструментам будет колебаться вследствие изменений в рыночных параметрах. Рыночный риск состоит из валютного риска, риска изменения процентных ставок, а также других ценовых рисков.

Валютный риск

Преимущественно, Компания не подвержена рискам, связанным с изменением курса обмена иностранных валют, т.к. операции по основной деятельности, а также текущие расходы выражены, как правило, в российских рублях. Таким образом, колебания курса валют не могут влиять на финансовый результат Компании.

Риск изменения процентных ставок

Риск изменения процентной ставки возникает вследствие возможности того, что изменения в процентных ставках окажут влияние на будущие денежные потоки или справедливую стоимость финансовых инструментов.

Для управления риском изменения процентных ставок Компания:

- выбирает параметры выпуска облигаций с учетом ожидаемого среднего срока жизни портфеля закладных;
- выпускает облигации с правом досрочного погашения части номинала;
- прогнозирует уровень досрочного погашения закладных;

21 Управление финансовыми рисками (продолжение)

- осуществляет финансовое планирование и моделирование параметров с целью оптимизации условий выпуска облигаций.

Большинство активов и обязательств Компании состоит из активов и обязательств с процентной ставкой, фиксированной на весь срок кредита и сроком погашения более года после отчетной даты.

Руководство Компании считает, что подверженность и чувствительность к процентному риску незначительна.

Ценовой риск

Ценовой риск – это риск колебаний стоимости финансового инструмента в результате изменения рыночных цен, вне зависимости от того, были ли подобные изменения вызваны факторами, характерными для данного конкретного инструмента или же факторами, влияющими на все инструменты, обращающиеся на рынке. Ценовой риск возникает тогда, когда Компания имеет длинную или короткую позицию по финансовому инструменту.

По состоянию на 31 декабря 2018 и на 31 декабря 2017 год Компания в целом не была подвержена значительному ценовому риску.

Риск досрочного погашения

Риск досрочного погашения - это риск того, что Компания понесет финансовый убыток вследствие того, что его клиенты и контрагенты погасят или потребуют погашения обязательств раньше или позже, чем предполагалось, например, ипотечные кредиты с фиксированной ставкой в случае снижения процентных ставок.

Досрочные погашения оказывают исключительно высокое влияние на распределение денежных потоков по портфелю залоговых и величину чистого процентного дохода.

Моделирование сценариев досрочных погашений является одной из основных функций управления рисками.

Полные досрочные погашения в значительной степени связаны с перекредитованием и определяются главным образом изменением рыночных процентных ставок. Частичные досрочные погашения связаны, главным образом, с получением заемщиками дополнительных доходов, как регулярных (увеличение заработной платы), так и нерегулярных (например, средства материнского семейного капитала).

Риск ликвидности

Подход Компании к управлению ликвидностью заключается в том, чтобы обеспечить, насколько это возможно постоянное наличие у Компании достаточной ликвидности для выполнения своих обязательств в срок (как в обычных условиях, так и в нестандартных ситуациях), не допуская возникновения неприемлемых убытков или риска ущерба для репутации Компании.

В ходе обычной деятельности Компания убеждается в том, что она имеет достаточное количество свободных денежных средств в наличии для осуществления ожидаемых операционных расходов, включая выполнение финансовых обязательств.

Потенциальное воздействие чрезвычайных обстоятельств, которые не могут быть обоснованно спрогнозированы, таких как природные катаклизмы, при этом не учитывается.

Компания управляет ликвидностью с целью обеспечения доступности к ликвидным активам в любой момент, когда возникает необходимость погашения обязательств, посредством подготовки годовых бюджетов, постоянного мониторинга прогнозных и фактических денежных потоков и сопоставления графиков погашения активов и обязательств.

Позиция Компании по недисконтированным прогнозируемым потокам денежных средств может быть представлена следующим образом:

21 Управление финансовыми рисками (продолжение)

По состоянию на 31 декабря 2018 года

	До 1 года	От 1 года до 5 лет	Свыше 5 лет	Итого
Активы				
Денежные средства и их эквиваленты	193 870	-	-	193 870
Ипотечные закладные	200 975	297 046	1 234 942	1 732 963
Итого активы	394 845	297 046	1 234 942	1 926 833
Обязательства				
Облигации выпущенные	206 437	297 046	944 025	1 447 508
Кредиты банков	383	-	405 148	405 531
Прочие обязательства	285	-	-	285
Итого обязательств	207 105	297 046	1 349 173	1 853 324
Чистая позиция	187 740	-	(114 231)	73 509

* Включая только финансовые активы

21 Управление финансовыми рисками (продолжение)

По состоянию на 31 декабря 2017 года

Активы	До 1 года	От 1 года до 5 лет	Свыше 5 лет	Итого
Денежные средства и их эквиваленты	253 487	-	-	253 487
Ипотечные закладные	274 252	293 111	2 193 727	2 761 089
Итого активы	527 739	293 111	2 193 727	3 014 576
Обязательства				
Облигации выпущенные	265 121	293 111	1 962 088	2 520 320
Кредиты банков	421	-	444 917	445 338
Прочие обязательства	228	-	-	228
Итого обязательств	265 770	293 111	2 407 005	2 965 886
Чистая позиция	261 969	-	(213 278)	48 690

22 Оценка справедливой стоимости финансовых активов и обязательств

Компания использует следующую иерархическую структуру методов оценки для определения и раскрытия информации о справедливой стоимости финансовых инструментов:

- Уровень 1: котировки (нескорректированные) на активных рынках по идентичным активам или обязательствам;
- Уровень 2: модели оценки, для которых все исходные данные, оказывающие существенное влияние на отражаемую в отчетности сумму справедливой стоимости, прямо или косвенно основываются на информации, наблюдаемой на рынке;
- Уровень 3: модели оценки, использующие исходные данные, оказывающие существенное влияние на отражаемую в отчетности сумму справедливой стоимости, которые не основываются на информации, наблюдаемой на рынке.

В следующей таблице представлен анализ балансовой и справедливой стоимости финансовых инструментов в разрезе уровней иерархии источников справедливой стоимости:

активы/обязательства	уровень 1	уровень 2	уровень 3	итого
Активы, справедливая стоимость которых раскрывается:				
Денежные средства и их эквиваленты	-	-	193 870	193 870
Закладные	-	-	1 732 963	1 732 963
Итого активы на 31.12.2018	-	-	1 926 833	1 926 833
Обязательства, справедливая стоимость которых раскрывается:				
Облигации выпущенные	1 506 448	-	-	1 506 448
Кредиты банков	-	-	405 531	405 531
Кредиторская задолженность	-	-	285	285
Итого обязательства на 31.12.2018	1 506 448	-	405 816	1 912 264
Активы, справедливая стоимость которых раскрывается:				
Денежные средства и их эквиваленты	-	-	253 487	253 487
Закладные	-	-	2 761 089	2 761 089
Итого активы на 31.12.2017	-	-	3 014 576	3 014 576
Обязательства, справедливая стоимость которых раскрывается:				
Облигации выпущенные	2 621 501	-	-	2 621 501
Кредиты банков	-	-	445 338	445 338
Кредиторская задолженность	-	-	228	228
Итого обязательства на 31.12.2017	2 621 501	-	445 566	3 067 067

22 Оценка справедливой стоимости финансовых активов и обязательств (продолжение)

Ниже приводится сравнение балансовой стоимости и справедливой стоимости в разрезе классов финансовых инструментов Компании, которые не отражаются по справедливой стоимости в отчете о финансовом положении. В таблице не приводятся значения справедливой стоимости нефинансовых активов и нефинансовых обязательств.

31 декабря 2018 года	балансовая стоимость	справедливая стоимость	непризнанный доход/(расход)
Денежные средства и их эквиваленты	193 870	193 870	-
Закладные	1 732 963	1 732 963	-
Итого активы на 31.12.2018	1 926 833	1 926 833	-
Финансовые обязательства:			
Облигации выпущенные	1 447 508	1 506 448	(58 940)
Кредиты банков	405 531	405 531	-
Кредиторская задолженность	285	285	-
Итого обязательства на 31.12.2018	1 853 324	1 912 264	
31 декабря 2017 года	балансовая стоимость	справедливая стоимость	непризнанный доход/(расход)
Финансовые активы:			
Денежные средства и их эквиваленты	253 487	253 487	-
Закладные	2 761 089	2 761 089	-
Итого активы на 31.12.2017	3 014 576	3 014 576	-
Финансовые обязательства:			
Облигации выпущенные	2 520 320	2 621 501	(101 181)
Кредиты банков	445 338	445 338	-
Кредиторская задолженность	228	228	-
Итого обязательства на 31.12.2017	2 965 886	3 067 067	(101 181)

Финансовые инструменты, отраженные по справедливой стоимости

Ниже приводится описание методов определения справедливой стоимости финансовых инструментов, которые отражаются по справедливой стоимости, при помощи методов оценки. Они включают в себя оценку Компанией допущений, которые могли бы использоваться участником рынка при определении стоимости инструментов.

22 Оценка справедливой стоимости финансовых активов и обязательств (продолжение)

Закладные, дебиторская задолженность

По мнению руководства Компании, справедливая стоимость закладных незначительно отличается от их балансовой стоимости. Это объясняется существующей практикой пересмотра процентных ставок с целью отражения текущих рыночных условий, в результате чего проценты по большинству остатков начисляются по ставкам, приблизительно равным рыночным процентным ставкам.

Облигации

В случае наличия котировок на бирже финансовых инструментов справедливая стоимость основана на объявленных рыночных ценах. Так по облигациям имеются котировки на бирже. В случае некотируемых финансовых инструментов используются котировки иных инструментов со схожими условиями размещения либо используется модель дисконтированных денежных потоков по текущей процентной ставке с учетом оставшегося периода времени до погашения для долговых инструментов с аналогичными условиями и кредитным риском. При использовании методов дисконтирования потоков денежных средств оценка будущих потоков денежных средств базируется на оценке руководства, а в качестве ставки дисконтирования используется рыночная ставка по аналогичным инструментам по состоянию на отчетную дату.

23 Условные обязательства

Контрактные обязательства, выданные гарантии, поручительства

В обеспечение выплат по выпущенным Компанией облигациям сформировано ипотечное покрытие, которое состоит из обеспеченных ипотекой требований, удостоверенных закладными, а также из резерва денежных средств на общую сумму 3 062 697 тыс. рублей по состоянию на 31.12.2018 г.

На 31 декабря 2018 года Компания не имеет обязательств по договорам поручительства.

Налогообложение

Российское налоговое, валютное и таможенное законодательства подвержены различающимся интерпретациям и изменениям, которые могут происходить достаточно часто. Интерпретации

руководства Компании данного законодательства в применении к сделкам и деятельности Компании могут противоречить интерпретациям соответствующих региональных и федеральных властей.

По состоянию на 31 декабря 2018 года руководство Компании полагает, что его интерпретация существующего законодательства является соответствующей и трактовка Компанией налогового, валютного и таможенного законодательства будет поддержана.

Страхование

Компания владеет страховыми полисами в отношении своих активов во всех случаях, подлежащих обязательному страхованию.

Компания подвержена политическим, законодательным, налоговым и регулирующим изменениям и рискам, которые не покрываются страхованием.

Судебные разбирательства

Руководство не располагает информацией о каких-либо существенных фактических или незавершенных судебных разбирательствах, а также о потенциальных исках, которые могут быть выставлены против Компании.

24 События, произошедшие после отчетной даты

27 марта 2019 года были осуществлены выплаты по следующим классам облигаций:

Класс «А» номинальная стоимость – 177 795 тыс. руб.

27 марта 2019 года были осуществлены выплаты по следующим классам облигаций:

Класс «А» купонный доход - 34 952 тыс. руб.

Иных существенных событий, без знания о которых для пользователей финансовой отчетности была бы невозможна достоверная оценка финансового состояния, движения денежных средств или результатов деятельности Компании, в период между отчетной датой и датой подписания финансовой отчетности за отчетный год не произошло.

Финансовая отчетность была одобрена к выпуску 29 апреля 2019 года.


Мадан Евгения Николаевна

Уполномоченный представитель ООО «ГКС-
Управление», управляющей организации ООО
«ИА БСПБ» по доверенности б/н от 23.04.2019
года

