

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2016 г.

Организация Общество с ограниченной ответственностью "Ипотечный агент МКБ 2"
 Идентификационный номер налогоплательщика
 Вид экономической деятельности Деятельность эмиссионная
 Организационно-правовая форма / форма собственности
Общества с ограниченной ответственностью **Собственность иностранных юридических лиц**
 Единица измерения: в тыс. рублей
 Местонахождение (адрес)
125171, Москва г, Ленинградское ш., дом № 16А, строение 1, этаж 8

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

Коды		
0710001		
31	12	2016
04345871		
7743166866		
66.12.3		
12300	23	
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.	На 31 декабря 2014 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	-	-	-
4.1	Финансовые вложения	1170	3 726 464	-	-
	в том числе:				
	Права (требования), в том числе удостоверенные закладными	11701	3 726 464	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	3 726 464	-	-
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
4.2	Дебиторская задолженность	1230	23 973	-	-
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12301	965	-	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12302	23 008	-	-
4.3	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	189 675	-	-
	в том числе:				
	Права (требования), в том числе удостоверенные закладными	12401	189 675	-	-
4.4	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	445 699	-	-
	в том числе:				
	Расчетные счета	12501	445 699	-	-
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	659 347	-	-
	БАЛАНС	1600	4 385 811	-	-

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.	На 31 декабря 2014 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
4.5	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	10	-	-
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
4.6	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	923	-	-
	Итого по разделу III	1300	933	-	-
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
4.7	Заемные средства	1410	4 168 355	-	-
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты	14101	1 023 056	-	-
	Долгосрочные займы	14102	3 139 118	-	-
	Проценты по долгосрочным кредитам	14103	6 181	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	4 168 355	-	-
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
4.8	Заемные средства	1510	216 093	-	-
	в том числе:				
	Проценты по долгосрочным займам	15101	26 827	-	-
	Долгосрочные займы	15102	189 266	-	-
4.9	Кредиторская задолженность	1520	430	-	-
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	430	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	216 523	-	-
	БАЛАНС	1700	4 385 811	-	-

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

(подпись)

Белая Оксана Юрьевна
(расшифровка подписи)

15 марта 2017 г.



Отчет о финансовых результатах
за период с 03 августа 2016 г. по 31 Декабря 2016 г.

Организация Общество с ограниченной ответственностью "Ипотечный агент МКБ 2"
Идентификационный номер налогоплательщика
Вид экономической деятельности Деятельность эмиссионная
Организационно-правовая форма / форма собственности
Общества с ограниченной ответственностью / **Собственность иностранных юридических лиц**
Единица измерения: в тыс. рублей

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

	Коды		
Д	0710002		
У)	31	12	2016
О	04345871		
Н	7743166866		
о	66.12.3		
Д			
С	12300	23	
И	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За период с 03 августа 2016 г. по 31 Декабря 2016 г.	За Январь - Декабрь 2015 г.
	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	-	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	-	-
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
4.10	Проценты к получению	2320	43 861	-
4.11	Проценты к уплате	2330	(33 008)	-
4.12	Прочие доходы	2340	99 137	-
	в том числе:			
	Доходы, связанные с погашением и реализацией прав (требований), в т.ч. удостоверенных залладными	23401	99 130	-
	Прочие доходы	23402	7	-
4.13	Прочие расходы	2350	(109 067)	-
	в том числе:			
	Расходы, связанные с погашением и реализацией прав (требований), в т.ч. удостоверенных залладными	23501	(99 130)	-
	Прочие расходы	23502	(9 937)	-
4.14	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	923	-
	Текущий налог на прибыль	2410	-	-
4.15	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	185	-
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	-
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	-	-
	Прочее	2460	-	-
4.16	Чистая прибыль (убыток)	2400	923	-

Пояснения	Наименование показателя	Код	За период с 03 августа 2016 г. по 31 декабря 2016 г.	За Январь - Декабрь 2015 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
4.17	Совокупный финансовый результат периода	2500	923	-
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Уполномоченный представитель ООО «ТМФ РУС»,

управляющей организации ООО «ИА МКБ 2» по

доверенности № 17-16РОА/ТМФ от 08.08.2016г.

15 марта 2017 г.



Белая Оксана Юрьевна
(расшифровка подписи)

Отчет об изменениях капитала

за период с 03 августа 2016 г. по 31 декабря 2016 г.

Коды			
0710003			
31	12	2016	
04345871			
7743168866			
66.12.3			
12300		23	
384			

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по

ОКВЭД

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Организация Общество с ограниченной ответственностью "Ипотечный агент МКБ 2"

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности Деятельность эмиссионная

Организационно-правовая форма / форма собственности Собственность иностранных

Общества с ограниченной ответственностью / юридических лиц

Единица измерения: в тыс. рублей

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2014 г.	3100	-	-	-	-	-	-
За 2015 г.	3210	-	-	-	-	-	-
Увеличение капитала - всего:							
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
	3217	-	-	-	-	-	-
	3220	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:							
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
	3245	-	-	-	-	-	-
Величина капитала на 31 декабря 2015 г.	3200	-	-	-	-	-	-
За период с 03 августа 2016 г. по 31 декабря 2016 г.							
Увеличение капитала - всего:	3310	10	-	-	-	923	933
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	923	923
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости	3315	-	-	-	X	-	X
создание юридического лица	3316	10	-	-	-	-	10
	3317	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
	3345	-	-	-	-	-	-
Величина капитала на 31 декабря 2016 г.	3300	10	-	-	-	923	933

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2014 г.	Изменения капитала за 2015 г.		На 31 декабря 2015 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего					
до корректировок	3400	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	-	-	-	-
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	-	-	-	-
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.	На 31 декабря 2014 г.
Чистые активы	3600	933	-	-

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

15 марта 2017 г.

(подпись)

Белая Оксана
Юрьевна
(расшифровка подписи)



Отчет о движении денежных средств
за период с 03 августа 2016 г. по 31 Декабря 2016 г.

Организация **Общество с ограниченной ответственностью "Ипотечный агент МКБ 2"**
Идентификационный номер налогоплательщика
Вид экономической деятельности **Деятельность эмиссионная**
Организационно-правовая форма / форма собственности **Общества с ограниченной ответственностью**
Собственность иностранных юридических лиц
Единица измерения: в тыс. рублей

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

Коды		
0710004		
31	12	2016
04345871		
7743166866		
66.12.3		
12300		23
384		

Наименование показателя	Код	За период с 03 августа 2016 г. по 31 декабря 2016 г.	За Январь - Декабрь 2015 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	2 546	-
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	-	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
от поступления банковских процентов	4114	2 546	-
прочие поступления	4119	-	-
Платежи - всего	4120	(10 057)	-
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(9 827)	-
в связи с оплатой труда работников	4122	-	-
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	-	-
расчеты по налогам и сборам	4125	(200)	-
прочие платежи	4129	(30)	-
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(7 511)	-
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	117 445	-
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
от полного и частичного погашения и реализации прав (требований)	4215	74 571	-
проценты по правам (требованиям)	4216	42 867	-
прочие поступления	4219	7	-
Платежи - всего	4220	(4 015 269)	-
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	(4 015 269)	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	4225	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(3 897 824)	-

Наименование показателя	Код	За период с 03 августа 2016 г. по 31 декабря 2016 г.	За Январь - Декабрь 2015 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	4 351 034	-
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	1 023 056	-
денежных вкладов собственников (участников)	4312	10	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	3 327 968	-
	4315	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	-	-
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	-	-
	4324	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	4 351 034	-
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	445 699	-
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	-	-
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	445 699	-
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Уполномоченный представитель ООО «ТМФ РУС», управляющей
организации ООО «ИА МКБ 2» по доверенности № 17-16Р/ОА/ТМФ от

08.08.2016г.

15 марта 2017 г.



Белая Оксана Юрьевна
(расшифровка подписи)

ПОЯСНЕНИЯ

к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за период с 03 Августа 2016 г. по 31 Декабря 2016 г.

1. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ДЕЯТЕЛЬНОСТИ КОМПАНИИ

Общество с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент МКБ 2» (в дальнейшем именуемое также как Общество или Ипотечный агент) зарегистрировано в Инспекции Федеральной налоговой службы № 46 г. Москвы 03.08.2016 г. (Основной государственный регистрационный номер – 1167746731921 код ОКПО 04345871. Обществу присвоен идентификационный номер налогоплательщика 7743166866/774301001). Юридический адрес Общества: Российская Федерация, 125171, г. Москва, Ленинградское шоссе, д. 16 А, строение 1, этаж 8.

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

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

Высшим органом управления Общества является Общее собрание участников Общества.

Согласно Протоколу № 1 Учредительного собрания ООО «ИА МКБ 2» от 13.07.2016 г. единоличным исполнительным органом Общества является Управляющая организация в лице ООО «ТМФ РУС». С ООО «ТМФ РУС» заключен договор передачи полномочий единоличного исполнительного органа от 05.09.2016 г.

Согласно Протоколу №1 Учредительного собрания ООО «ИА МКБ 2» от 13.07.2016 г. специализированной организацией, которой переданы функции по ведению бухгалтерского и налогового учета Общества является Бухгалтерская организация в лице ООО «РМА СЕРВИС». С ООО «РМА СЕРВИС» заключен договор об оказании услуг по ведению бухгалтерского и налогового учета от 05.09.2016 г.

Контролирующим органом за финансово-хозяйственной деятельностью Общества является Ревизор. Согласно Протоколу № 1 Учредительного собрания ООО «ИА МКБ 2» от 13.07.2016 г. ревизором Общества является Новиков А.А.

Общество с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент МКБ 2» не вправе заключать возмездные договоры с физическими лицами и осуществлять виды предпринимательской деятельности, не предусмотренные Федеральным Законом «Об ипотечных ценных бумагах».

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

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

В соответствии с Уставом основными видами деятельности Общества являются:

- приобретение Портфеля прав (требований);
- выпуск облигаций с ипотечным покрытием;

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

Все расчеты с контрагентами Общества производятся в безналичной форме.

2. УСТАВНЫЙ КАПИТАЛ

Общество с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент МКБ 2» является компанией со 100% иностранными инвестициями. Уставный капитал Общества составляет 10 тыс. рублей. Учредителю I, ШТИХТИНГ МОГИДЖ РУР1, фонду, учрежденному в соответствии с законодательством королевства Нидерландов (регистрационный номер 34256329), принадлежит доля 50 процентов, что составляет 5 тыс. рублей. Учредителю II, ШТИХТИНГ МОГИДЖ РУР2, фонду, учрежденному в соответствии с законодательством королевства Нидерландов (регистрационный номер 34256330), принадлежит доля 50 процентов, что составляет 5 тыс. рублей. По состоянию на 31.12.2016 г. уставный капитал полностью оплачен в денежной форме.

3. КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ

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

Приобретаемые права (требования) включаются в состав долгосрочных или краткосрочных финансовых вложений в зависимости от срока погашения.

Финансовые вложения, принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью финансовых вложений, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат Общества на их приобретение (за исключением налога на добавленную стоимость (далее – «НДС») и других возмещаемых налогов).

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

Фактическими затратами на приобретение прав (требований) признается сумма, уплаченная по договору купли-продажи закладных.

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

Для обобщения информации о доходах и расходах в рамках уставной деятельности Общества Рабочим планом счетов предусмотрен счет 91 «Прочие доходы и расходы» с соответствующими субсчетами. Аналитический учет по счету 91 «Прочие доходы и расходы» организован по каждому виду прочих доходов и расходов.

В связи с тем, что в ПБУ 19/02 отсутствует понятие частичного погашения финансовых вложений, то согласно п.7 ПБУ 1/2008 в случае, если по конкретному вопросу в нормативных правовых актах не установлены способы ведения бухгалтерского учета, то при формировании учетной политики осуществляется разработка организацией соответствующего способа, исходя из положений по бухгалтерскому учету, а также Международных стандартов финансовой отчетности (МСФО). Так, согласно МСФО 39, финансовые активы подлежат классификации в одну из следующих категорий: «оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период», «займы и дебиторская задолженность», «удерживаемые до срока погашения» или «имеющиеся в наличии для продажи». По данным активам при их частичном погашении сумма активов уменьшается на сумму частично погашенной задолженности.

Аннуитетным платежом является платеж, включающий в себя сумму денежных средств, направленную на погашение ссудной задолженности (основной суммы долга) по праву (требованию) и сумму процентов.

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

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

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

Доход от выбытия прав (требований) признается при их частичном погашении, и сумма активов уменьшается на сумму частично погашенной задолженности.

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

Обществом установлен следующий порядок расчета краткосрочных финансовых вложений и отражения их в Бухгалтерской отчетности. К краткосрочным финансовым вложениям относятся плановые платежи по основному долгу по правам (требованиям) исходя из графиков погашения по кредитным договорам на следующий за отчетным год. Данную информацию предоставляет Обществу Сервисный Агент по обслуживанию прав (требований). А также к этой сумме прибавлена сумма невыплаченных начисленных процентов, включенных в стоимость прав (требований) при первичном приобретении.

Эмиссия облигаций с ипотечным покрытием рассматривается как способ привлечения заемных средств путем выпуска и продажи облигаций (ст.816 ГК РФ) и включается в состав долгосрочных и краткосрочных займов Общества, в зависимости от срока погашения.

Выпущенные облигации с ипотечным покрытием отражаются в бухгалтерском учете как кредиторская задолженность.

Поскольку эмиссия облигаций осуществляется в целях привлечения заемного капитала, то операции, связанные с их движением, отражаются в бухгалтерском учете в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расходов по кредитам и займам» ПБУ 15/2008 (далее - ПБУ 15/2008).

Обществом установлен следующий порядок расчета краткосрочных обязательств и отражения их в Бухгалтерской отчетности. В краткосрочных обязательствах отражается сумма по облигациям, подлежащая к погашению в следующем за отчетным годом. Данная сумма будет равна плановой сумме поступлений по правам (требованиям). Расчет произведен исходя из Эмиссионной документации Ипотечного Агента. В основу взято Решение о выпуске облигаций, пункт «Порядок распределения поступлений по основному долгу» из которого следует, что если не брать в расчет дефолтные и досрочные погашения, то вся сумма поступлений по основному долгу по правам (требованиям) подлежит к выплате части номинала по облигациям.

В соответствии с п. 16 ПБУ 15/2008 начисленные проценты по облигациям с фиксированной ставкой отражаются Обществом в составе прочих расходов равномерно (ежемесячно) в течение срока действия договора займа.

Уплату процентов Общество производит ежеквартально в соответствии с условиями выпуска облигаций с ипотечным покрытием, в т. ч. в соответствии с решением о выпуске ценных бумаг.

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

Обществом разработана Методика создания и использования резерва под обесценение финансовых вложений, по которым не определена текущая рыночная стоимость.

При наличии устойчивого снижения стоимости финансовых вложений, резерв создается исходя из конкретного права (требования). Сумма резерва определяется как разница между учетной стоимостью и расчетной стоимостью таких финансовых вложений.

Обществом разработана Методика создания и использования резерва по сомнительным долгам. Резерв по сомнительным долгам создается в случае признания дебиторской задолженности сомнительной с отнесением сумм резервов на финансовые результаты организации.

Сомнительной считается дебиторская задолженность организации, которая не погашена или с высокой степенью вероятности не будет погашена в сроки, установленные договором, и не обеспечена соответствующими гарантиями.

4. БУХГАЛТЕРСКАЯ ОТЧЕТНОСТЬ

Бухгалтерская отчетность Общества сформирована, исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, предусмотренных Федеральным Законом «О бухгалтерском учете» от 06.12.2011 г. № 402-ФЗ, Положением по бухгалтерскому учету

«Бухгалтерская отчетность организации» ПБУ 4/99 (далее – ПБУ 4/99) и другими соответствующими нормативными актами.

«Бухгалтерский баланс» содержит следующие показатели:

Активы баланса

4.1 По строке 1170 «Финансовые вложения» по состоянию на 31.12.2016 г. отражена стоимость прав (требований) в размере 3 726 464 тыс. рублей, которые были приобретены у ПАО «МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК», срок погашения которых более 12 месяцев.

Финансовые вложения рассчитаны с учетом информации, предоставленной Сервисным агентом (ПАО «МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК») о планируемых платежах по погашению основного долга на 2017г.

Общество приводит информацию о движении финансовых вложений.

Финансовые вложения на 03.08.2016 г, тыс. руб.	Поступило финансовых вложений за период с 03.08.2016 г. по 31.12.2016 г., тыс. руб.	Выбыло финансовых вложений за период с 03.08.2016 г. по 31.12.2016 г., тыс. руб.	Финансовые вложения на 31.12.2016 г, тыс. руб.
0	4 015 269	99 130	3 916 139

4.2 По строке 1230 «Дебиторская задолженность» по состоянию на 31.12.2016 г. отражена сумма 23 973 тыс. рублей, в том числе:

- Авансы, выданные поставщикам:

Наименование контрагента	Сумма, тыс. рублей на 31.12.2016 г.
ООО «Интернет Решения»	72
НКО АО НРД	882
ООО "Интерфакс-ЦРКИ"	11
Итого:	965

- Задолженность по процентам по состоянию на 31.12.2016 г. в размере 23 008 тыс. рублей, состоящая из начисленных процентов к получению по правам (требованиям), которые были приобретены у ПАО «МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК».

По результатам проведенной инвентаризации не выявлено просроченной задолженности.

4.3 По строке 1240 «Финансовые вложения» по состоянию на 31.12.2016 г. отражена сумма в размере 189 675 тыс. рублей, состоящая из стоимости прав (требований) в размере 189 266 тыс. рублей, которые были приобретены у ПАО «МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК» и суммы невыплаченных начисленных процентов в размере 409 тыс. рублей, включенных в стоимость прав (требований) при первичном приобретении, срок погашения которых менее 12 месяцев.

4.4 По строке 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты» по состоянию на 31.12.2016 г. отражена сумма остатка на расчетных счетах денежных средств в размере 445 699 тыс. рублей.

Расчетные счета	Сумма, тыс. рублей на 31.12.2016 г.
ипотечный счет в АО "РАЙФФАЙЗЕНБАНК"	206 866
расчетный счет в АО "РАЙФФАЙЗЕНБАНК"	230 728

счет сбора платежей в ПАО "МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК"	8 105
Итого:	445 699

Пассивы баланса

4.5 По строке 1310 «Уставный капитал» по состоянию на 31.12.2016 г. отражен уставный капитал Общества в размере 10 тыс. рублей.

Изменения величины уставного капитала за период с 03.08.2016 г. по 31.12.2016 г. не происходило.

4.6 По состоянию на 31.12.2016 г. нераспределенная прибыль Общества составила 923 тыс. рублей. Нераспределенная прибыль Общества отражена по строке 1370 «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)».

4.7 По строке 1410 «Заемные средства» по состоянию на 31.12.2016 г. отражена сумма 4 168 355 тыс. рублей, которая включает в себя:

- задолженность по кредитам, предоставленным ПАО «МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК» в размере 1 023 056 тыс. рублей.

Вид займа	№ и Дата кредитного договора	Сумма кредита на 31.12.16., тыс. руб.	Процентная ставка, %	Срок погашения кредита
Кредит	б/н от 01.12.2016 г.	211 056	7,5	07 декабря 2043 г.
Кредит	б/н от 02.12.2016 г.	805 700	Плата за пользование кредитом состоит из фиксированной платы в размере 7,5 % и переменной платы, которая рассчитывается расчетным агентом в каждую дату расчета	07 декабря 2043 г.
Кредит	б/н от 18.10.2016г.	6 300	7,5	07 декабря 2043 г.

- сумму начисленных процентов, по вышеуказанным кредитам, в размере 6 181 тыс. рублей со сроком уплаты 07 декабря 2043 г.

- долгосрочную часть основного долга по реализованным облигациям в сумме 3 139 118 тыс. рублей.

Вид займа	Количество облигаций, шт.	Номинальная стоимость 1 облигации, руб.	Общая стоимость облигаций, тыс.руб.	Срок погашения облигаций
-----------	---------------------------------	---	--	--------------------------------

Облигации	3 328 384	1 000,00	3 328 384	07 декабря 2043 г.
-----------	-----------	----------	-----------	--------------------

Из Общей стоимости облигаций класса А (3 328 384 тыс. рублей) вычтена часть, подлежащая погашению в следующем 2017 году (189 266 тыс. рублей). Данная сумма отражена по строке 15 102 «Долгосрочные займы». Таким образом, долгосрочной частью облигаций, к отражению в сумме по строке 14102, будет сумма 3 139 118 тыс. рублей.

4.8 По строке 1510 «Заемные средства» по состоянию на 31.12.2016 г. отражена сумма 216 093 тыс. рублей, в том числе:

- сумма начисленных процентов по облигациям (купонов) к выплате 26 827 тыс. рублей. Данный купонный доход будет выплачен в следующем отчетном периоде.

Вид займа	Ставка купона, %	Сумма купона, тыс. рублей	Дата следующей выплаты купонного дохода
Облигации	10,15	26 827	07 июня 2017 г.

- расчетная сумма части стоимости облигаций, подлежащей погашению в следующем 2017 году 189 266 тыс. рублей (строка 15102).

4.9 По строке 1520 «Кредиторская задолженность» по состоянию на 31.12.2016 г. отражена сумма 430 тыс. рублей, включающая в себя:

Наименование контрагента	Сумма, тыс. рублей на 31.12.2016 г.
АО «ДК РЕГИОН»	87
ЗАО ВТБ Специализированный депозитарий	6
ООО "ТРЕВЕЧ-Представитель"	12
ООО "ТМФ РУС"	211
ООО "РМА СЕРВИС"	114
Итого:	430

«Отчет о финансовых результатах» содержит следующие показатели:

4.10 По строке 2320 «Проценты к получению» за период с 03 августа 2016 г. по 31 декабря 2016 г. отражена сумма доходов 43 861 тыс. рублей, в том числе:

Строка 2320 Отчета о финансовых результатах	Сумма, тыс. рублей за период с 03.08.2016 г. по 31.12.2016 г.
Проценты, начисленные по правам (требованиям)	41 315
Процентный доход, начисленный на остаток денежных средств на расчетном счете	2 546
Итого:	43 861

4.11 По строке 2330 «Проценты к уплате» за период с 03 августа 2016 г. по 31 декабря 2016 г. отражена сумма расходов в размере 33 008 тыс. рублей, в том числе:

Строка 2330 Отчета о финансовых результатах	Сумма, тыс. рублей за период с 03.08.2016 г. по 31.12.2016 г.
Проценты к уплате за пользование долгосрочными кредитами	6 181
Проценты (купоны) по облигациям	26 827
Итого:	33 008

4.12 По строке 2340 «Прочие доходы» за период с 03 августа 2016 г. по 31 декабря 2016 г. отражена сумма доходов 99 137 тыс. рублей, в том числе:

Строка 2340 Отчета о финансовых результатах	Сумма, тыс. рублей за период с 03.08.2016 г. по 31.12.2016 г.
Погашение прав (требований)	99 130
Пени начисленные по правам (требованиям)	7
Итого:	99 137

4.13 По строке 2350 «Прочие расходы» за период с 03 августа 2016 г. по 31 декабря 2016 г. отражена сумма расходов в размере 109 067 тыс. рублей, в том числе:

Строка 2350 Отчета о финансовых результатах	Сумма, тыс. рублей за период с 03.08.2016 г. по 31.12.2016 г.
Погашение прав (требований)	99 130
Расходы на бухгалтерские услуги	194
Госпошлина	200
Расходы по раскрытию информации в ленте новостей	2
Комиссия биржи	416
Услуги биржи	517
Услуги по хранению сертификата и учету ценных бумаг	1 324
Услуги представителя владельцев облигаций	12
Услуги по обслуживанию сайта	52
Управленческие услуги	1 877
Аудиторские услуги	70
Услуги резервного специализированного депозитария	6
Расходы на услуги банков	30
Расходы на услуги андеррайтера	5 150
Услуги специализированного депозитария	87
Итого:	109 067

4.14 По строке 2300 «Прибыль (убыток) до налогообложения» за период с 03 августа 2016 г. по 31 декабря 2016 г. отражена прибыль в размере 923 тыс. рублей.

В соответствии с Налоговым кодексом РФ (статья 251 пункт 1 подпункт 29) доходы в виде имущества, включая денежные средства и (или) имущественные права, которые получены Ипотечным агентом в связи с осуществлением его уставной деятельности, не облагаются налогом на прибыль.

4.16 В результате сумма в строке 2400 «Чистая прибыль (убыток)» равна сумме, отраженной в строке 2300.

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

- Условный расход по налогу на прибыль за период с 03 августа 2016 г. по 31 декабря 2016 г. составляет 185 тыс. рублей.

4.15 - Постоянные налоговые активы отражены по строке 2421 «Постоянные налоговые обязательства (активы)», и за период с 03 августа 2016 г. по 31 декабря 2016 г., составляют 185 тыс. рублей.

4.17 По строке 2500 «Совокупный финансовый результат периода» отражена прибыль за период с 03 августа 2016 г. по 31 декабря 2016 г. в размере 923 тыс. рублей.

5. СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ

Единоличным исполнительным органом Общества является Управляющая организация в лице ООО «ТМФ РУС». С ООО «ТМФ РУС» заключен договор передачи полномочий единоличного исполнительного органа от 05.09.2016 г.

Специализированной организацией, которой переданы функции по ведению бухгалтерского и налогового учета Общества является Бухгалтерская организация в лице ООО «РМА СЕРВИС». С ООО «РМА СЕРВИС» заключен договор об оказании услуг по ведению бухгалтерского и налогового учета от 05.09.2016 г.

ШТИХТИНГ МОГИДЖ РУР1 является учредителем I Общества, которому принадлежит доля 50% Уставного капитала. За период с 03 августа 2016 г. по 31 декабря 2016 г. операции между Обществом и ШТИХТИНГ МОГИДЖ РУР1 не осуществлялись.

ШТИХТИНГ МОГИДЖ РУР2 является учредителем II Общества, которому принадлежит доля 50% Уставного капитала. За период с 03 августа 2016 г. по 31 декабря 2016 г. операции между Обществом и ШТИХТИНГ МОГИДЖ РУР2 не осуществлялись.

Детальная информация об операциях со связанными сторонами за период с 03 августа 2016 г. по 31 декабря 2016 г. приведена в таблице ниже:

Название связанной стороны	Характер отношения (в соответствии с п. 6 ПБУ 11/2008)	Виды операций	Стоимость услуг за 03.08.2016 - 31.12.2016 (тыс. рублей)	Задолженность на 31.12.2016 г (тыс. рублей)	Срок погашения задолженности на 31.12.2016 г (мес.)	Резерв по сомнительным долгам на 31.12.2016 г	Списанная дебиторская задолженность, по которой срок исковой давности истек
ООО «ТМФ РУС»	Оказывает значительное влияние	Услуги	1 877	211 (Кредиторская)	1	Нет	Нет
ООО «РМА СЕРВИС»	Оказывает значительное влияние	Услуги	194	114 (Кредиторская)	1	Нет	Нет

Иных операций со связанными сторонами за период с 03 августа 2016 г. по 31 декабря 2016 г. Общество не осуществляло.

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

Обеспечения, полученные при покупке прав (требований), подлежат учету за балансом. Запись по забалансовому счету, на сумму полученного обеспечения исполнения обязательств, производится в соответствии с актом приема-передачи закладных к договору купли-продажи закладных между Обществом и ипотечным банком.

По состоянию на 31.12.2016г. полученные обеспечения составляют 9 544 268 тыс. рублей. Полученные обеспечения не подлежат переоценке в соответствии с РСБУ. Оценка справедливой стоимости залога по состоянию на 31.12.2016 г. не менялась.

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

По состоянию на 31.12.2016г. сумма дополнительного обеспечения в виде договоров поручительства составляет 315 724 тыс. рублей.

7. ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЕСПЕЧЕНИЯХ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ И ПЛАТЕЖАХ ВЫДАННЫХ

Согласно Справке о размере ипотечного покрытия на 31.12.2016 г., размер ипотечного покрытия облигаций Общества составляет 8 833 098 тыс. рублей.

8. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

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

9. ПОТЕНЦИАЛЬНЫЕ ФИНАНСОВЫЕ РИСКИ

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

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

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

Данный риск связан с потенциальной неспособностью или нежеланием заемщиков выполнять свои обязанности по правам (требованиям), входящим в состав ипотечного покрытия Облигаций. Неисполнение обязательств по правам (требованиям) может быть вызвано как снижением доходов заемщиков, так и увеличением их расходов. При этом следует отметить, что снижение доходов заемщиков может быть вызвано как внутренними факторами (снижение заработной платы одного или нескольких из созаемщиков и др.), так и внешними факторами (общее ухудшение макроэкономической ситуации в стране, снижение темпов роста экономики, увеличение темпов инфляции и др.). Так же стоит отметить, что обязательное требование о наличии страхования имущества (предмета ипотеки) снижает риски инвесторов и способствует обеспечению выплат по обязательствам даже в случае утраты предмета ипотеки, в том числе в связи с наступлением стихийных бедствий.

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

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

Подпись:



Ф.И.О.: О.Ю. Белая

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

М.П.

Дата: 15 марта 2017 г.

