

ЕЖЕКВАРТАЛЬНЫЙ ОТЧЕТ

Общество с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент МКБ 2»

Код эмитента: 00302-R

за 3 квартал 2017 г.

Адрес эмитента: 125171 Российская Федерация, город Москва, Ленинградское шоссе, дом 16А, стр. 1, этаж 8

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

Генеральный директор ООО "ТМФ РУС", осуществляющего полномочия единоличного исполнительного органа Общества с ограниченной ответственностью "Ипотечный агент МКБ 2", действующий на основании Договора передачи полномочий единоличного исполнительного органа
Сведения о договоре, по которому переданы полномочия единоличного исполнительного органа эмитента:
Договор № б/н, от 05.09.2016, бессрочный

подпись

А.Ю. Королев

Дата: 13 ноября 2017 г.

Уполномоченный представитель Общества с ограниченной ответственностью «РМА СЕРВИС», осуществляющего полномочия по ведению бухгалтерского и налогового учета Общества с ограниченной ответственностью "Ипотечный агент МКБ 2", на основании договора Договора об оказании услуг по ведению бухгалтерского и налогового учета
Сведения о договоре, по которому переданы полномочия по ведению бухгалтерского учета эмитента:
Договор № б/н, от 05.09.2016, бессрочный
Доверенность № 01-16Р0А/РМА, от 09.02.2016, по 09.02.2018

подпись

О.Ю. Белая

Дата: 13 ноября 2017 г.

Контактное лицо: **Королев Андрей Юрьевич**, Руководитель юридического отдела ООО "ТМФ РУС", Генеральный директор ООО "ТМФ РУС"

Телефон: **(495) 777-0085**

Факс: **(495) 777-0086**

Адрес электронной почты: **Andrey.Korolev@TMF-Group.com**

Адрес страницы (страниц) в сети Интернет, на которой раскрывается информация, содержащаяся в настоящем ежеквартальном отчете: **e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=36600; <http://ma-mkb2.ru>**

Оглавление

Оглавление	3
Введение	6
Раздел I. Сведения о банковских счетах, об аудиторе (аудиторской организации), оценщике и о финансовом консультанте эмитента, а также о лицах, подписавших ежеквартальный отчет	7
1.1. Сведения о банковских счетах эмитента	7
1.2. Сведения об аудиторе (аудиторах) эмитента	7
1.3. Сведения об оценщике (оценщиках) эмитента	8
1.4. Сведения о консультантах эмитента	8
1.5. Сведения о лицах, подписавших ежеквартальный отчет	8
Раздел II. Основная информация о финансово-экономическом состоянии эмитента	9
2.1. Показатели финансово-экономической деятельности эмитента	9
2.2. Рыночная капитализация эмитента	10
2.3. Обязательства эмитента	10
2.3.1. Заемные средства и кредиторская задолженность	10
2.3.2. Кредитная история эмитента	12
2.3.3. Обязательства эмитента из предоставленного им обеспечения	14
2.3.4. Прочие обязательства эмитента	14
2.4. Риски, связанные с приобретением размещаемых (размещенных) ценных бумаг	14
2.4.1. Отраслевые риски	15
2.4.2. Страновые и региональные риски	16
2.4.3. Финансовые риски	17
2.4.4. Правовые риски	18
2.4.5. Риск потери деловой репутации (репутационный риск)	22
2.4.6. Стратегический риск	22
2.4.7. Риски, связанные с деятельностью эмитента	22
Раздел III. Подробная информация об эмитенте	23
3.1. История создания и развитие эмитента	23
3.1.1. Данные о фирменном наименовании (наименовании) эмитента	23
3.1.2. Сведения о государственной регистрации эмитента	23
3.1.3. Сведения о создании и развитии эмитента	24
3.1.4. Контактная информация	24
3.1.5. Идентификационный номер налогоплательщика	24
3.1.6. Филиалы и представительства эмитента	24
3.2. Основная хозяйственная деятельность эмитента	24
3.2.1. Основные виды экономической деятельности эмитента	24
3.2.2. Основная хозяйственная деятельность эмитента	24
3.2.3. Материалы, товары (сырье) и поставщики эмитента	24
3.2.4. Рынки сбыта продукции (работ, услуг) эмитента	24
3.2.5. Сведения о наличии у эмитента разрешений (лицензий) или допусков к отдельным видам работ	24
3.2.6. Сведения о деятельности отдельных категорий эмитентов	24
3.2.6.4. Для ипотечных агентов	24
3.2.7. Дополнительные требования к эмитентам, основной деятельностью которых является добыча полезных ископаемых	26
3.2.8. Дополнительные требования к эмитентам, основной деятельностью которых является оказание услуг связи	26
3.3. Планы будущей деятельности эмитента	26
3.4. Участие эмитента в банковских группах, банковских холдингах, холдингах и ассоциациях	26

3.5. Подконтрольные эмитенту организации, имеющие для него существенное значение	26
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	26
Раздел IV. Сведения о финансово-хозяйственной деятельности эмитента	26
4.1. Результаты финансово-хозяйственной деятельности эмитента	26
4.2. Ликвидность эмитента, достаточность капитала и оборотных средств	27
4.3. Финансовые вложения эмитента	28
4.4. Нематериальные активы эмитента	29
4.5. Сведения о политике и расходах эмитента в области научно-технического развития, в отношении лицензий и патентов, новых разработок и исследований	29
4.6. Анализ тенденций развития в сфере основной деятельности эмитента	29
4.7. Анализ факторов и условий, влияющих на деятельность эмитента	29
4.8. Конкуренты эмитента	29
Раздел 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	29
5.1. Сведения о структуре и компетенции органов управления эмитента	29
5.2. Информация о лицах, входящих в состав органов управления эмитента	29
5.2.1. Состав совета директоров (наблюдательного совета) эмитента	29
5.2.2. Информация о единоличном исполнительном органе эмитента	29
5.2.3. Состав коллегиального исполнительного органа эмитента	33
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	34
5.6. Сведения о размере вознаграждения и (или) компенсации расходов по органу контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента	35
5.7. Данные о численности и обобщенные данные о составе сотрудников (работников) эмитента, а также об изменении численности сотрудников (работников) эмитента	35
5.8. Сведения о любых обязательствах эмитента перед сотрудниками (работниками), касающихся возможности их участия в уставном капитале эмитента	35
Раздел VI. Сведения об участниках (акционерах) эмитента и о совершенных эмитентом сделках, в совершении которых имелась заинтересованность	35
6.1. Сведения об общем количестве акционеров (участников) эмитента	35
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	35
6.3. Сведения о доле участия государства или муниципального образования в уставном капитале эмитента, наличии специального права ('золотой акции')	36
6.4. Сведения об ограничениях на участие в уставном капитале эмитента	36
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	36
6.6. Сведения о совершенных эмитентом сделках, в совершении которых имелась заинтересованность	39
6.7. Сведения о размере дебиторской задолженности	39
Раздел VII. Бухгалтерская(финансовая) отчетность эмитента и иная финансовая информация	39
7.1. Годовая бухгалтерская(финансовая) отчетность эмитента	40

7.2. Промежуточная бухгалтерская (финансовая) отчетность эмитента	40
7.3. Консолидированная финансовая отчетность эмитента	40
7.4. Сведения об учетной политике эмитента	40
7.5. Сведения об общей сумме экспорта, а также о доле, которую составляет экспорт в общем объеме продаж	40
7.6. Сведения о существенных изменениях, произошедших в составе имущества эмитента после даты окончания последнего завершенного отчетного года	41
7.7. Сведения об участии эмитента в судебных процессах в случае, если такое участие может существенно отразиться на финансово-хозяйственной деятельности эмитента	41
Раздел VIII. Дополнительные сведения об эмитенте и о размещенных им эмиссионных ценных бумагах	41
8.1. Дополнительные сведения об эмитенте	41
8.1.1. Сведения о размере, структуре уставного капитала эмитента	41
8.1.2. Сведения об изменении размера уставного капитала эмитента	41
8.1.3. Сведения о порядке созыва и проведения собрания (заседания) высшего органа управления эмитента	41
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	41
8.1.5. Сведения о существенных сделках, совершенных эмитентом	42
8.1.6. Сведения о кредитных рейтингах эмитента	42
8.2. Сведения о каждой категории (типе) акций эмитента	42
8.3. Сведения о предыдущих выпусках эмиссионных ценных бумаг эмитента, за исключением акций эмитента	42
8.3.1. Сведения о выпусках, все ценные бумаги которых погашены	42
8.3.2. Сведения о выпусках, ценные бумаги которых не являются погашенными	42
8.4. Сведения о лице (лицах), предоставившем (предоставивших) обеспечение по облигациям эмитента с обеспечением, а также об обеспечении, предоставленном по облигациям эмитента с обеспечением	42
8.4.1. Дополнительные сведения об ипотечном покрытии по облигациям эмитента с ипотечным покрытием	42
8.4.1.1. Сведения о специализированном депозитарии (депозитариях), осуществляющем ведение реестра (реестров) ипотечного покрытия	42
8.4.1.2. Сведения о страховании риска ответственности перед владельцами облигаций с ипотечным покрытием	44
8.4.1.3. Сведения о сервисных агентах, уполномоченных получать исполнение от должников, обеспеченные ипотекой требования к которым составляют ипотечное покрытие облигаций	44
8.4.1.4. Информация о составе, структуре и размере ипотечного покрытия облигаций с ипотечным покрытием	45
8.4.2. Дополнительные сведения о залоговом обеспечении денежными требованиями по облигациям эмитента с заложенным обеспечением денежными требованиями	50
8.5. Сведения об организациях, осуществляющих учет прав на эмиссионные ценные бумаги эмитента	50
8.6. Сведения о законодательных актах, регулирующих вопросы импорта и экспорта капитала, которые могут повлиять на выплату дивидендов, процентов и других платежей нерезидентам	50
8.7. Сведения об объявленных (начисленных) и (или) о выплаченных дивидендах по акциям эмитента, а также о доходах по облигациям эмитента	50
8.7.2. Сведения о начисленных и выплаченных доходах по облигациям эмитента	50
8.8. Иные сведения	51
8.9. Сведения о представляемых ценных бумагах и эмитенте представляемых ценных бумаг, право собственности на которые удостоверяется российскими депозитарными расписками	51
Приложение №1 к настоящему ежеквартальному отчету. Промежуточная бухгалтерская (финансовая) отчетность эмитента	52
Приложение к ежеквартальному отчету. Промежуточная бухгалтерская (финансовая) отчетность, составленная в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности либо Общепринятыми принципами бухгалтерского учета США	57

Введение

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

В отношении ценных бумаг эмитента осуществлена регистрация проспекта ценных бумаг

Основные сведения о ценных бумагах Эмитента, находящихся в обращении:

Вид, категория (тип) и иные идентификационные признаки ценных бумаг: 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.

серия (для облигаций): нет

количество размещенных ценных бумаг: 3 328 384 (Три миллиона триста двадцать восемь тысяч триста восемьдесят четыре) штуки.

Номинальная стоимость: 1000 (Одна тысяча) рублей каждая.

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.

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

1.1. Сведения о банковских счетах эмитента

Изменения в составе информации настоящего пункта в отчетном квартале не происходили

1.2. Сведения об аудиторской организации (аудиторах) эмитента

Указывается информация в отношении аудитора (аудиторской организации), осуществившего (осуществившей) независимую проверку бухгалтерской (финансовой) отчетности эмитента, а также консолидированной финансовой отчетности эмитента, входящей в состав ежеквартального отчета, а также аудитора (аудиторской организации), утвержденного (выбранного) для проведения аудита годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности и годовой консолидированной финансовой отчетности эмитента за текущий и последний заверченный отчетный год.

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

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

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

ИНН: **7707575221**

ОГРН: **1067746150251**

Телефон: **+7 (495) 937-3451**

Факс: **+7 (495) 937-3451**

Адрес электронной почты: **info@intercom-audit.ru**

Данные о членстве аудитора в саморегулируемых организациях аудиторов

Полное наименование: **Саморегулируемая организация аудиторов Ассоциация "Содружество"**

Место нахождения

119192 Российская Федерация, г. Москва, Мичуринский проспект 21 корп. 4

Дополнительная информация:

Дополнительная информация отсутствует

Отчетный год (годы) из числа последних пяти заверченных финансовых лет и текущего финансового года, за который (за которые) аудитором проводилась (будет проводиться) независимая проверка годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности эмитента

Бухгалтерская (финансовая) отчетность, Год	Консолидированная финансовая отчетность, Год
2016	
2017	

Периоды из числа последних пяти заверченных финансовых лет и текущего финансового года, за который (за которые) аудитором проводилась (будет проводиться) независимая проверка промежуточной бухгалтерской (финансовой) отчетности эмитента

Бухгалтерская (финансовая) отчетность, Отчетная дата	Консолидированная финансовая отчетность, Отчетная дата

19.09.2016	
30.06.2017	

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

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

Порядок выбора аудитора эмитента

Наличие процедуры тендера, связанного с выбором аудитора, не предусмотрено

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

В соответствии со ст. 15.5 Устава Общества Аудитор Общества утверждается решением Общего собрания участников Общества. При учреждении Общества Аудитор может быть назначен учредительным собранием Общества. Договор с Аудитором Общества подписывается от имени Общества Управляющей организацией.

Работ аудитора, в рамках специальных аудиторских заданий, не проводилось

Описывается порядок определения размера вознаграждения аудитора (аудиторской организации), указывается фактический размер вознаграждения, выплаченного эмитентом аудитору (аудиторской организации) по итогам последнего завершенного отчетного года, за который аудитором (аудиторской организацией) проводилась независимая проверка годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности и (или) годовой консолидированной финансовой отчетности эмитента:

Вознаграждение аудитору за осуществление проверки финансовой (бухгалтерской) отчетности по состоянию 31.12.2016 года, подготовленной в соответствии с РСБУ, было выплачено по договору № 21-09/16-1 588И от 21.09.2016г. в размере 190 000,00 руб.

Вознаграждение аудитору за осуществление проверки финансовой (бухгалтерской) отчетности по состоянию 31.12.2016 года, подготовленной в соответствии с МСФО, было выплачено по договору №09-02/17-1762 МСФО от 09.02.2017г. в размере 130 000,00 руб.

Отсроченных и просроченных платежей за оказанные аудитором услуги нет

Общество с ограниченной ответственностью "Интерком-Аудит БКР" планирует осуществить независимую проверку финансовой отчетности за 2017 год, подготовленную в соответствии с МСФО.

1.3. Сведения об оценщике (оценщиках) эмитента

Изменения в составе информации настоящего пункта в отчетном квартале не происходили

1.4. Сведения о консультантах эмитента

Финансовые консультанты по основаниям, перечисленным в настоящем пункте, в течение 12 месяцев до даты окончания отчетного квартала не привлекались

1.5. Сведения о лицах, подписавших ежеквартальный отчет

Полное фирменное наименование: **Общество с ограниченной ответственностью "ТМФ РУС"**

Сокращенное фирменное наименование: **ООО "ТМФ РУС"**

Место нахождения: **125171, Российская Федерация, г. Москва, Ленинградское шоссе, дом 16А, строение 1, этаж 8.**

Телефон: +7 (495) 777-0085

Факс: +7 (495) 777-0086

Адреса страницы в сети Интернет не имеет

ИНН: 7704588720

ОГРН: 1067746307386

Лицо является профессиональным участником рынка ценных бумаг: **Нет**

Полное фирменное наименование: **Общество с ограниченной ответственностью "РМА СЕРВИС"**

Сокращенное фирменное наименование: **ООО "РМА СЕРВИС"**

Место нахождения: **125171, Российская Федерация, г. Москва, Ленинградское шоссе, дом 16А, строение 1, этаж 8.**

Телефон: +7 (495) 777-0085

Факс: +7 (495) 777-0086

Адреса страницы в сети Интернет не имеет

ИНН: 7704598206

ОГРН: 1067746571760

Лицо является профессиональным участником рынка ценных бумаг: **Нет**

ФИО: **Песу Юсси Самули**

Год рождения: **1982**

Сведения об основном месте работы:

Организация: **ООО "ТМФ РУС"**

Должность: **Генеральный директор**

ФИО: **Белая Оксана Юрьевна**

Год рождения: **1968**

Сведения об основном месте работы:

Организация: **ООО "РМА СЕРВИС"**

Должность: **Менеджер группы**

Раздел II. Основная информация о финансово-экономическом состоянии эмитента

2.1. Показатели финансово-экономической деятельности эмитента

Динамика показателей, характеризующих финансово-экономическую деятельность эмитента, рассчитанных на основе данных бухгалтерской (финансовой) отчетности

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	2016, 9 мес.	2017, 9 мес.
Производительность труда	0	0
Отношение размера задолженности к собственному капиталу	-1	735.3
Отношение размера долгосрочной задолженности к сумме	0	1

долгосрочной задолженности и собственного капитала		
Степень покрытия долгов текущими доходами (прибылью)	0	0
Уровень просроченной задолженности, %	0	0

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

Производительность труда: расчет данного показателя не осуществляется, так как Эмитент, как специализированная коммерческая организация, не имеет штат сотрудников (в соответствии с Федеральным законом от 11.11.2003 № 152-ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах»). Степень покрытия долгов текущими доходами (прибылью): показатель не рассчитывается, поскольку деятельность Эмитента не предполагает наличие выручки, в связи с тем, что уставная деятельность не связана с производственным процессом и оказанием услуг, а также осуществлением торговой деятельности.

Уровень просроченной задолженности: по состоянию на 30.09.2017г. Эмитент не имеет просроченной задолженности.

В связи с тем, что на 30.09.2016 года у Эмитента отсутствовали долгосрочные обязательства, привести анализ динамики показателя "Отношение размера задолженности к сумме долгосрочной задолженности и собственного капитала" не представляется возможным. По итогам 9 месяцев 2017 года значение показателя «Отношение размера задолженности к собственному капиталу» Эмитента увеличилось по сравнению с данным показателем по итогам 9 месяцев 2016 года на 73 630%. Увеличение показателя обусловлено увеличением суммы долгосрочных и краткосрочных обязательств Эмитента по итогам 9 месяцев 2017 года по сравнению с аналогичными показателями по итогам 9 месяцев 2016 года.

Эмитент считает возможным привести размер соотношения ипотечного покрытия к непогашенной номинальной стоимости облигаций. Расчет производится на основе справки о размере ипотечного покрытия облигаций Эмитента по состоянию на 30.09.2017г. В соответствии со ст.13 Федерального закона от 11.11.2003 г. № 152-ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах» размер ипотечного покрытия облигаций в течение всего срока их обращения должен быть не менее их общей непогашенной номинальной стоимости. По состоянию на 30.09.2017г. данный показатель составляет 260,28%.

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

На 30.09.2017 г.

Структура заемных средств

Единица измерения: **тыс. руб.**

Наименование показателя	Значение показателя
Долгосрочные заемные средства	3 499 378
в том числе:	
кредиты	1 027 891
займы, за исключением облигационных	0
облигационные займы	2 471 487
Краткосрочные заемные средства	190 055

в том числе:	
кредиты	0
займы, за исключением облигационных	0
облигационные займы	190 055
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	301
из нее просроченная	0
в том числе	
перед бюджетом и государственными внебюджетными фондами	0
из нее просроченная	0
перед поставщиками и подрядчиками	301
из нее просроченная	0
перед персоналом организации	0
из нее просроченная	0
прочая	0
из нее просроченная	0

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: **«МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК» (публичное акционерное общество)**

Сокращенное фирменное наименование: **ПАО «МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК»**

Место нахождения: **107045, г. Москва, Луков пер., д. 2, стр. 1.**

ИНН: **7734202860**

ОГРН: **1027739555282**

Сумма задолженности: **1 027 891**

тыс. руб.

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

Просроченная задолженность отсутствует.

Кредитор является аффилированным лицом эмитента: **Нет**

Полное фирменное наименование: **Акционерное общество «Депозитарная компания «РЕГИОН»**

Сокращенное фирменное наименование: **АО «ДК РЕГИОН»**

Место нахождения: **119049, г. Москва, ул. Шаболовка, д.10, корпус 2**

ИНН: **7708213619**

ОГРН: 1037708002144

Сумма задолженности: 153

тыс. руб.

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

Просроченная задолженность отсутствует.

Кредитор является аффилированным лицом эмитента: **Нет**

Полное фирменное наименование: **Акционерное общество "Агентство ипотечного жилищного кредитования"**

Сокращенное фирменное наименование: **АО "АИЖК"**

Место нахождения: **125009, город Москва, улица Воздвиженка, дом 10**

ИНН: **7729355614**

ОГРН: **1027700262270**

Сумма задолженности: 125

тыс. руб.

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

Просроченная задолженность отсутствует.

Кредитор является аффилированным лицом эмитента: **Нет**

2.3.2. Кредитная история эмитента

Описывается исполнение эмитентом обязательств по действовавшим в течение последнего завершленного 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 завершленного отчетного периода, состоящего из 3, 6, 9 или 12 месяцев, предшествовавшего заключению соответствующего договора, а также иным кредитным договорам и (или) договорам займа, которые эмитент считает для себя существенными.

Вид и идентификационные признаки обязательства	
1. Кредит, Договор об открытии кредитной линии (субординированной линии) от 18.10.2016	
Условия обязательства и сведения о его исполнении	
Наименование и место нахождения или фамилия, имя, отчество кредитора (займодавца)	«МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК» (публичное акционерное общество), 107045, г. Москва, Луков пер., д. 2, стр. 1.
Сумма основного долга на момент возникновения обязательства, RUR	6 300 RUR X 1000
Сумма основного долга на дату окончания отчетного квартала, RUR	6 300 RUR X 1000
Срок кредита (займа), (лет)	27
Средний размер процентов по кредиту займу, % годовых	7,5
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)	07.12.2043
Фактический срок (дата) погашения	действующий

кредита (займа)	
Иные сведения об обязательстве, указываемые эмитентом по собственному усмотрению	отсутствуют

Вид и идентификационные признаки обязательства	
2. Кредит, Договор об открытии кредитной линии (субординированной линии) № б/н от 01.12.2016	
Условия обязательства и сведения о его исполнении	
Наименование и место нахождения или фамилия, имя, отчество кредитора (займодавца)	«МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК» (публичное акционерное общество), 107045, г. Москва, Луков пер., д. 2, стр. 1.
Сумма основного долга на момент возникновения обязательства, RUR	211 056 RUR X 1000
Сумма основного долга на дату окончания отчетного квартала, RUR	211 056 RUR X 1000
Срок кредита (займа), (лет)	27
Средний размер процентов по кредиту займу, % годовых	7,5
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)	07.12.2043
Фактический срок (дата) погашения кредита (займа)	действующий
Иные сведения об обязательстве, указываемые эмитентом по собственному усмотрению	отсутствуют

Вид и идентификационные признаки обязательства	
3. Кредит, Договор об открытии кредитной линии (субординированной линии) № б/н от 02.12.2016	
Условия обязательства и сведения о его исполнении	
Наименование и место нахождения или фамилия, имя, отчество кредитора (займодавца)	«МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК» (публичное акционерное общество), 107045, г. Москва, Луков пер., д. 2, стр. 1.
Сумма основного долга на момент возникновения обязательства, RUR	805 700 RUR X 1000
Сумма основного долга на дату окончания отчетного квартала, RUR	805 700 RUR X 1000
Срок кредита (займа), (лет)	27
Средний размер процентов по кредиту займу, % годовых	7,5
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)	07.12.2043

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

Вид и идентификационные признаки обязательства	
4. Облигационный займ, неконвертируемые документарные процентные жилищные облигации с ипотечным покрытием на предъявителя с обязательным централизованным хранением, государственный регистрационный номер выпуска 4-01-00302-R	
Условия обязательства и сведения о его исполнении	
Наименование и место нахождения или фамилия, имя, отчество кредитора (займодавца)	Приобретатели ценных бумаг выпуска,
Сумма основного долга на момент возникновения обязательства, RUR	3 328 384 RUR X 1000
Сумма основного долга на дату окончания отчетного квартала, RUR	2 644 634 RUR X 1000
Срок кредита (займа), (лет)	27
Средний размер процентов по кредиту займу, % годовых	10,15
Количество процентных (купонных) периодов	107
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)	07.12.2043
Фактический срок (дата) погашения кредита (займа)	действующий
Иные сведения об обязательстве, указываемые эмитентом по собственному усмотрению	отсутствуют

отсутствует

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

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 Облигаций рекомендуется обратить особое внимание на приведенную ниже информацию о рисках, связанных с приобретением Облигаций. Риски, описанные в настоящем пункте, тем не менее, не могут отразить все существенные аспекты, связанные с приобретением Облигаций, и перечень рисков, приведенный в настоящем ежеквартальном отчете, не является исчерпывающим.

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

2.4.1. Отраслевые риски

Влияние возможного ухудшения ситуации в отрасли Эмитента на его деятельность и исполнение обязательств по ценным бумагам. Наиболее значимые, по мнению Эмитента, возможные изменения в отрасли, а также предполагаемые действия Эмитента в этом случае.

К рискам, которые могут оказывать влияние на деятельность Эмитента, связанным с возможным ухудшением экономической ситуации на российском рынке ипотечного кредитования, и являющимся наиболее значимыми, по мнению Эмитента, относятся следующие:

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

Данный риск связан с возможной неспособностью/нежеланием заемщиков выполнять свои обязанности по обеспеченным ипотекой обязательствам, удостоверенным закладными, входящими в состав ипотечного покрытия ценных бумаг, размещенных Эмитентом. Основной причиной неисполнения обязательств (дефолта) по закладным может быть ухудшение финансового состояния заемщиков, которое зависит как от внутренних (снижение заработной платы и др.), так и от внешних факторов (общее ухудшение макроэкономической ситуации в стране, снижение темпов роста экономики, рост инфляции и др.).

Статистика по рынку (данные ЦБ РФ) свидетельствуют о том, что в 2017 году рынок ипотеки продолжил восстанавливаться, при этом с мая рынок демонстрирует ежемесячный рост на уровне почти 40%. Динамичное развитие рынка поддерживается низкими ставками, которые в крупнейших российских банках – игроках ипотечного рынка в сентябре составляли 9-10%. По данным Агентства по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК) по итогам 8 месяцев 2017 года объем ипотечных ссуд, платежи по которым просрочены на 90 и более дней, снизился до 2,44% (3,02% в 2015г.) всей задолженности по ипотечным кредитам. В то же время, по неипотечным ссудам доля просроченной на 90 и более дней задолженности превышала 13%.

В 2016 году рынок ипотеки восстанавливался, в результате стабилизации внешних макроэкономических условий и реализации государственной программы субсидирования ставок по ипотечным кредитам в новостройках. В 2016 году было выдано 856 тыс. ипотечных кредитов на общую сумму 1,5 трлн. рублей. Это на 22% и 27% больше, чем в 2015 году.

Определяющее влияние на рынок ипотеки в 2016 году оказала государственная программа субсидирования процентных ставок на ипотеку в новостройках, за счет которой приобретается порядка 90% квартир на первичном рынке. В рамках программы в 2016 году было выдано около 40% всех ипотечных кредитов.

По данным Агентства по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК) по итогам 2016 года объем ипотечных ссуд, платежи по которым просрочены на 90 и более дней, снизился до 2,65% (3,00% в 2015г.) всей задолженности по ипотечным кредитам. В то же время, по неипотечным ссудам доля просроченной на 90 и более дней задолженности достигла 14,3% (на начало года 10,7%).

Основная часть портфеля закладных сконцентрирована в Москве и Московской области. Уровень просроченной задолженности в данных регионах наименьший среди других субъектов Российской

Федерации, что объясняется более высокими доходами жителей. На обслуживание кредитов москвичи тратят в среднем не более 30% своих доходов при среднем показателе по стране 40%.

Данные по просроченным платежам по Закладным, входящим в состав ипотечного покрытия, указаны в п. 8.4.1.4 данного Ежеквартального отчета Эмитента.

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

Реальные цены с учетом инфляции снижаются уже почти 3 года (-30% с 2013 года). Рост рынка ипотечного кредитования в сочетании с замедлением общего роста цен способствует оживлению спроса на ставшее более доступным жилье. По итогам IV квартала 2016 года по данным Росстата номинальная стоимость жилья снизилась на первичном рынке на 1,7% ко II кварталу 2015 года, а на вторичном рынке – на 6,4%.

Снижение цен на недвижимость 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.

При падении цен на недвижимость у некоторой части заемщиков текущий остаток основного долга по кредиту может оказаться выше рыночной стоимости предмета залога. Эмитент постоянно проводит переоценку текущего К/З с учетом динамики цен на недвижимость и амортизации кредита. Снижение цен на недвижимость, равно как и ожидание их снижения, провоцируют заемщиков пропускать платежи. Вероятность дефолта среди таких заемщиков будет зависеть от продолжительности периода снижения цен, 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 выше среди тех заемщиков, которые использовали покупку квартиры в качестве способа вложения денежных средств («инвестиционные» квартиры).

В целом, риск снижения цен на недвижимость оценивается Эмитентом в целом по стране и в регионах присутствия на среднем уровне.

Эмитент на регулярной основе осуществляет мониторинг динамики цен на недвижимость в региональном разрезе. При этом используются как данные Росстата, так и статистическая информация из других источников.

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

Услуги сторонних организаций оказываются Эмитенту на основе долгосрочных договоров. Предельные размеры сумм денежных средств, направляемых Эмитентом на оплату услуг таких сторонних организаций и исчерпывающий перечень расходов Эмитента по оплате таких услуг, покрываемых за счет Ипотечного покрытия, определены в п. 12.2.8 Решения о выпуске ипотечных ценных бумаг и указаны в п. 9.10 Проспекта ценных бумаг. Тем не менее, существует риск возможного изменения цен на используемые Эмитентом услуги сторонних организаций. Негативное влияние данного риска на деятельность Эмитента оценивается как незначительное.

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 является специализированной коммерческой организацией (ипотечным агентом), не производит продукции и не оказывает услуг для потребителей.

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 завершённый отчетный период.

Эмитент осуществляет свою деятельность исключительно на территории Российской Федерации, поэтому Эмитент не подвержен страновым рискам других государств. На текущий момент основными потенциальными рисками, связанными с осуществлением деятельности в России, являются: падение темпов роста экономики, рост инфляции, рост уровня безработицы, снижение реальных доходов населения, снижение суверенного рейтинга РФ ниже инвестиционного уровня. Основными причинами указанных рисков в настоящее время являются структурная зависимость экономики от мировых цен на энергоносители, санкции иностранных государств, введенные в 2014 году в отношении ряда отдельных организаций и секторов национальной экономики, а также ответные экономические санкции России (запрет на импорт продукции из стран, применявших в отношении России санкции).

Эмитент осуществляет свою деятельность и зарегистрирован в качестве налогоплательщика в г. Москве. Требования по Закладным, составляющим ипотечное покрытие, обеспечены недвижимым имуществом, расположенным в г. Москве и Московской области. Данные по географической концентрации Закладных, входящих в состав ипотечного покрытия, указаны в п. 8.4.1.4 данного Ежеквартального отчета Эмитента.

Московский регион является финансовым и политическим центром Российской Федерации, что является положительным фактором с точки зрения формирования устойчивого спроса и цен на недвижимость. Московский регион относится к наиболее перспективным регионам с быстро растущей экономикой. Эмитент оценивает политическую и экономическую ситуацию в данном регионе как стабильную.

В силу географического положения регион не подвержен регулярным стихийным природным бедствиям. Связанные с этим дополнительные региональные риски отсутствуют.

Отрицательных изменений в регионах присутствия Эмитента, которые могут оказать значительное негативное влияние на его деятельность и финансовое положение, в ближайшее время не прогнозируется.

Предполагаемые действия Эмитента в случае отрицательного влияния изменения ситуации в стране и регионе на его деятельность:

В случае возникновения рисков, связанных с политической, экономической и социальной нестабильностью в России, а также рисков, связанных с колебаниями мировой экономики Эмитент предпримет все возможные меры по ограничению их негативного влияния. Параметры проводимых мероприятий будут зависеть от особенностей создавшейся ситуации в каждом конкретном случае.

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 Облигациям класса «А» выражены и погашаются в российских рублях. Ипотечные кредиты, требования по которым входят в состав Ипотечного покрытия, также выданы и погашаются в рублях. В связи с этим Эмитент в целом 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.

Процентные ставки купонов по Облигациям класса «А» являются фиксированными на весь срок обращения Облигаций и составляют 10,650% годовых. Ставки по ипотечным кредитам, требования по которым входят в состав ипотечного покрытия, также являются фиксированными. Сумма досрочного погашения по Закладным, размер которой может существенно увеличиваться при снижении рыночных процентных ставок, используется для частичного погашения номинала Облигаций. Соответственно, Эмитент не несет существенных рисков, связанных с изменением процентных ставок, и рисков досрочного погашения.

Подверженность финансового состояния эмитента, его ликвидности, источников финансирования, результатов деятельности и тому подобного изменению валютного курса (валютные риски).

Активы Эмитента в основном представлены правами требований по рублевым ипотечным кредитам, удостоверенным Закладными, а пассивы - облигационными займами в валюте Российской Федерации. В связи с этим валютный риск, связанный с изменением обменных курсов иностранных валют, у Эмитента может быть оценен как минимальный. 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.

Эмитент не несет существенных рисков, связанных с изменением валютных курсов и процентных ставок.

Возможное влияние инфляции на выплаты по ценным бумагам. Критические, по мнению эмитента, значения инфляции, а также предполагаемые действия эмитента по уменьшению указанного риска.

Увеличение темпов инфляции может отрицательно сказаться на кредитоспособности должников по Закладным, входящим в состав Ипотечного покрытия. Защита владельцев Облигаций класса «А» дополнительно обеспечена за счет дополнительного избыточного спреда в структуре сделки, резервов, а также предусмотренной субординацией выпусков. Критические, по мнению Эмитента, значения инфляции, которые могут негативно повлиять на выплаты по Облигациям класса «А» Эмитента, составляют 20-25 % годовых.

С учетом политики Центрального Банка РФ, направленной на таргетирование инфляции, влияние данного риска, по мнению Эмитента, незначительно.

Наиболее подверженные изменению показатели финансовой отчетности эмитента в результате влияния указанных финансовых рисков, в том числе вероятность их возникновения и характер изменений в отчетности.

Указанные финансовые риски могут повлечь дефолт по закладным, входящим в состав ипотечного покрытия, что, в свою очередь, может повлиять на способность Эмитента выполнять обязательства по выплате номинальной стоимости и процентного (купонного) дохода по Облигациям класса «А». При наступлении данных обстоятельств у Эмитента, могут возникнуть убытки, которые негативным образом скажутся на стоимости чистых активов Эмитента. По мнению Эмитента, данный риск не является значительным в связи с тем, что Эмитент является залогодержателем по закладным, входящим в состав ипотечного покрытия, причем стоимость заложенных объектов недвижимости (определенная независимым оценщиком) с существенным запасом покрывает остаток основного долга по закладным, входящим в состав ипотечного покрытия.

Снижение негативного влияния указанных факторов также происходит за счет формируемого резерва, а также посредством транширования Облигаций.

Информация о соотношении размера ипотечного покрытия с размером обязательств по облигациям с данным ипотечным покрытием приведена в п. 8.4.1.4. данного Отчета.

2.4.4. Правовые риски

Российское правовое регулирование секьюритизации:

Секьюритизация активов является для Российской Федерации относительно новым инструментом и ее отдельные механизмы еще не были надлежащим образом опробованы 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.

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 возможность владельцев Облигаций класса «А» получить ожидаемый доход от инвестиций в Облигации класса «А».

Закон об ипотечных ценных бумагах, а также разработанные на его основе нормативные правовые акты 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, обращения взыскания на имущество, составляющее ипотечное покрытие, и т. д. Неправильное толкование и применение Эмитентом каких-либо положений Закона об ипотечных ценных бумагах при структурировании выпуска Облигаций класса «А» может оказать негативное влияние на возможность владельцев Облигаций класса «А» получить ожидаемый доход от инвестиций в Облигации класса «А».

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

Эмитентом не осуществляется деятельность на внешнем рынке. Для внутреннего рынка:

1) 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.

2) Риски, связанные с изменением налогового законодательства:

Российское федеральное, региональное и местное налоговое законодательство периодически изменяется. Например, в конце 2009 года были приняты существенные изменения налогового законодательства, касающиеся операций с ценными бумагами, повлиявшие как на институциональных, так и на частных инвесторов (с 1 января 2010 года ценные бумаги признаются обращающимися на организованном рынке ценных бумаг, если в течение трех месяцев до совершения сделки по ним определяли рыночные котировки; установлена максимальная стоимость приобретенной ценной бумаги; при выбытии ценных бумаг их стоимость нельзя определить методом ЛИФО, установлен новый порядок определения рыночных цен для сделок с ценными бумагами, не обращающимися на организованном рынке ценных бумаг, и т.д). Новые правила вводились поэтапно на протяжении 2010 и 2011 годов и полностью вступили в силу с 2012 года.

С 1 января 2012 года в России существенно изменились правила трансфертного ценообразования. В соответствии с Федеральным Законом 227-ФЗ от 18.07.2011, был расширен перечень лиц, которые по закону могут быть признаны взаимозависимыми, а также сделок, которые могут быть признаны подлежащими контролю. Налоговые органы вправе анализировать цены в контролируемых сделках с точки зрения их соответствия рыночному уровню (с использованием методов, закрепленных в упомянутом Федеральном Законе), и в случае отклонения фактических цен от рыночного интервала доначислять налоговые обязательства сторон сделки таким образом, как если бы в сделке использовались рыночные цены. В частности, сделки между взаимозависимыми лицами в России подлежат контролю, если сумма совокупных доходов по сделке с взаимозависимыми лицами за соответствующий календарный год превышает (с возможными исключениями, например, если обе стороны зарегистрированы в одном и том же

регионе, и обе стороны являются убыточными и т.д.) 1 млрд. руб. (с 2014 года). Дополнительную актуальность приобрел с декабря 2011 года вопрос налогообложения процентных платежей в адрес зарубежных посреднических компаний («SPV»). Министерство финансов Российской Федерации направило письмо (Письмо №03-08-13/1 от 30.12.2011г.) с предложением облагать налогом процентные платежи в адрес зарубежных посреднических компаний – эмитентов облигаций. Министерство финансов Российской Федерации предложило исключить такие компании из сферы действия соглашения об избежании двойного налогообложения, поскольку они не являются бенефициарными получателями дохода. Данное Письмо выражает увеличение интереса и внимания налоговых органов к применению концепции фактического права на доход. В настоящее время нет уверенности относительно того, каким образом это найдет отражение в правоприменительной практике в будущем. В настоящее время действуют поправки в Налоговый кодекс РФ, освобождающие выплаты процентных доходов по займу в пользу SPV на основании только факта постоянного местонахождения SPV в государствах, с которыми Российская Федерация имеет действующие соглашения об избежании двойного налогообложения дохода, и предъявлении SPV подтверждения налогового резидентства в таком государстве. Тем не менее, такое освобождение имеет место только для частного вида процентных доходов – в рамках структур выпуска еврооблигаций, - поэтому существует риск, что налоговые органы могут оспаривать применение пониженной ставки налога у источника выплат к другим видам дохода и иным структурам финансирования.

2 ноября 2013 года был принят Федеральный закон № 306-ФЗ «О внесении изменений в части первую и вторую Налогового кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – «Федеральный закон № 306-ФЗ»), изменяющий порядок удержания налога у источника в России в отношении выплат по ценным бумагам, в том числе изменяющий порядок и объем предоставления информации для удержания 30% налога у источника и применения налоговых льгот по российскому налоговому законодательству и международным соглашениям об избежании двойного налогообложения. Данные положения вступили в силу с 1 января 2014 года.

Указанные изменения могут оказать влияние на налоговые последствия по Облигациям для иностранных инвесторов. Таким образом, положения российского налогового законодательства часто действуют непродолжительный период времени и могут по-разному интерпретироваться налоговыми органами и судами.

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

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

В России широко применяется концепция «необоснованной налоговой выгоды», сформулированная Пленумом Высшего Арбитражного Суда в Постановлении №53 от 12 октября 2006 года, на основании которой суд может отказать в получении налогоплательщиком налоговой выгоды, если докажет ее необоснованность, в частности, в отношении операций, единственной целью которых является получение налоговых выгод, не имеющих экономического обоснования. Упомянутое Постановление также указывает, что при оценке налоговых последствий первостепенное значение должна иметь не правовая форма, а экономическая суть операций. Стоит обратить внимание на то, что принципы прецедентного права не применяются в правовой системе Российской Федерации, судебные решения по налоговым и связанным с ними вопросам, принятые различными судами, по аналогичным делам или по делам со схожими обстоятельствами, могут не совпадать или противоречить друг другу.

По общему правилу, российские государственные органы, уполномоченные российским законодательством начислять и взыскивать налоги, пени и штрафы, могут проводить проверку налоговых обязательств налогоплательщиков (включая анализ соответствующих налоговых деклараций и документации) за три календарных года, непосредственно предшествующих году принятия соответствующей налоговой инспекцией решения о проведении выездной налоговой проверки. Проведение проверки за определенный налоговый период не лишает налоговые органы

возможности провести повторную проверку за этот же налоговый период и предъявить налогоплательщику дополнительные требования в отношении данного периода в будущем. В частности, в соответствии с российским налоговым законодательством повторная налоговая проверка может быть проведена вышестоящими налоговыми органами, которые могут пересмотреть результаты проверок, проведенных нижестоящими налоговыми инспекциями ранее. Таким образом, возможность проведения повторной налоговой проверки сохраняется в течение всего трехлетнего срока давности. Вместе с тем 17 марта 2009 года Конституционный Суд Российской Федерации Постановлением № 5-П признал, что при определенных обстоятельствах положения законодательства, предусматривающие возможность проведения повторной выездной налоговой проверки вышестоящим налоговым органом в порядке контроля за деятельностью нижестоящего налогового органа, проводившего первоначальную проверку, могут не соответствовать Конституции Российской Федерации. Это относится, в частности, к случаям, когда решение вышестоящего налогового органа при проведении повторной выездной налоговой проверки влечет изменение прав и обязанностей налогоплательщика, определенных не пересмотренным и не отмененным в установленном процессуальным законом порядке судебным актом, принятым по спору того же налогоплательщика и налогового органа, осуществлявшего первоначальную выездную налоговую проверку. Также повторная выездная налоговая проверка может быть проведена при подаче уточненной налоговой декларации, в которой указана сумма налога в размере, меньшем ранее заявленного. В рамках этой повторной выездной налоговой проверки проверяется период, за который представлена уточненная налоговая декларация, в том числе превышающий три календарных года, предшествующие году, в котором вынесено решение о проведении налоговой проверки.

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

Нельзя исключать возможности увеличения государством налоговой нагрузки плательщиков, вызванной изменением отдельных элементов налогообложения, отменой налоговых льгот, или установления правил, ограничивающих их применение, повышением налоговых ставок, введением новых налогов, ростом налоговых санкций и др. В частности, введение новых налогов или изменение действующих правил налогообложения может оказать существенное влияние на общий размер налоговых обязательств Эмитента. Невозможно также утверждать, что в будущем Эмитент не будет подлежать налогообложению налогом на прибыль, что может оказать влияние на финансовые результаты его деятельности. Руководство Эмитента оценивает вероятность возникновения у Эмитента непредвиденных (дополнительных) налоговых и иных обязательств (в том числе начислению соответствующих штрафов и пеней) в будущем как незначительную и не планирует создавать каких-либо резервов в отношении соответствующих платежей. По мнению Руководства Эмитента, Эмитентом в полной мере соблюдается действующее российское налоговое законодательство.

2) Риски, связанные с изменением правил таможенного контроля и пошлин:

Эмитент не осуществляет внешнеэкономическую деятельность, подлежащую регулированию нормами таможенного законодательства. В этой связи Эмитент считает, что изменение таможенного законодательства не отразится существенным образом на деятельности Эмитента.

3) 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).

4) *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, оценить риски, связанные с возможным изменением в судебной практике, на данный момент не представляется возможным.

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 является специализированной коммерческой организацией (ипотечным агентом), исключительным предметом деятельности которой является приобретение требований по кредитам (займам), обеспеченным ипотекой, и (или) зкладных, и которой предоставлено право осуществлять эмиссию облигаций с ипотечным покрытием в соответствии с Законом об ипотечных ценных бумагах. Эмитент не ведет иной деятельности помимо предусмотренной законодательством и уставом Эмитента.

Функции единоличного исполнительного органа Эмитента и функции по ведению бухгалтерского и налогового учета Эмитента переданы независимым организациям, обладающим положительной репутацией на рынке. Снижение риска потери деловой репутации осуществляется за счет соблюдения Эмитентом, Управляющей организацией, Бухгалтерской организацией и Сервисным агентом нормативных правовых актов, учредительных и внутренних документов, а также за счет исполнения договорных обязательств Эмитента с его контрагентами.

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.

Вследствие специфики деятельности и ограниченной правоспособности Эмитента стратегический риск оценивается как незначительный.

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:

Эмитент не участвует в судебных процессах, которые могут существенным образом отразиться на его финансово-хозяйственной деятельности.

-отсутствием возможности продлить действие лицензии эмитента на ведение определенного вида деятельности либо на использование объектов, нахождение которых в обороте ограничено (включая природные ресурсы):

Эмитент не осуществляет каких-либо видов деятельности, подлежащих лицензированию, и не использует в своей деятельности объекты, оборот которых ограничен.

-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 Облигаций будут иметь преимущественное право на удовлетворение своих требований по Облигациям из стоимости ипотечного покрытия -возможностью потери потребителей, на оборот с которыми приходится не менее чем 10 процентов общей выручки от продажи продукции (работ, услуг) эмитента: Эмитент является специализированной коммерческой организацией (ипотечным агентом), не производит продукции и не оказывает услуг для потребителей.

Раздел 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 МКБ 2»*

Дата введения действующего полного фирменного наименования: *03.08.2016*

Сокращенное фирменное наименование эмитента: *ООО «ИА МКБ 2»*

Дата введения действующего сокращенного фирменного наименования: *03.08.2016*

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

Наименования таких юридических лиц:

Общество с ограниченной ответственностью "МКБ", Общество с ограниченной ответственностью "Центр МКБ", "МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК" (публичное акционерное общество), Общество с ограниченной ответственностью "МКБ-лизинг", Общество с ограниченной ответственностью "МКБ Капитал", Закрытое акционерное общество «Ипотечный агент МТСБ», Закрытое акционерное общество "Ипотечный агент МКБ" и другие.

Пояснения, необходимые для избежания смешения указанных наименований:

Полное и сокращенное фирменные наименования Эмитента являются отчасти схожими с полными и сокращенными фирменными наименованиями различных юридических лиц, входящих в группу компаний Московский кредитный банк, а также иных юридических лиц, в наименовании которых используется сокращение "МКБ". Имеется сходство с фирменными наименованиями таких юридических лиц, как Общество с ограниченной ответственностью "МКБ", Общество с ограниченной ответственностью "Центр МКБ", "МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК" (публичное акционерное общество) и другие.

Также полное и сокращенное фирменные наименования Эмитента являются схожими с полными и сокращенными фирменными наименованиями иных ипотечных агентов, зарегистрированных в Российской Федерации. Так, имеется сходство с фирменными наименованиями таких юридических лиц как Закрытое акционерное общество «Ипотечный агент МТСБ», Закрытое акционерное общество "Ипотечный агент МКБ" и другие.

Во избежание смешений указанных фирменных наименований следует обращать внимание на различия в части организационно-правовой формы, наличие в фирменном наименовании указанного общества иных слов, букв, цифр, аббревиатур, помимо словосочетания "Ипотечный агент МКБ-2" ("Mortgage agent МКБ-2" в фирменном наименовании на английском языке).

Эмитент для собственной идентификации в официальных договорах и документах использует место нахождения, ИНН и/или ОГРН.

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 юридического лица: *1167746731921*

Дата государственной регистрации: *03.08.2016*

Наименование регистрирующего органа: *Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве*

3.1.3. Сведения о создании и развитии эмитента

Изменения в составе информации настоящего пункта в отчетном квартале не происходили

3.1.4. Контактная информация

Место нахождения эмитента

125171 Российская Федерация, город Москва, Ленинградское шоссе, дом 16А, стр. 1, этаж 8

Адрес эмитента, указанный в едином государственном реестре юридических лиц

125171 Российская Федерация, город Москва, Ленинградское шоссе, дом 16А, стр. 1, этаж 8

Телефон: 84957770085

Факс: 84957770086

Адрес электронной почты: *Andrey.Korolev@TMF-Group.com*

Адрес страницы (страниц) в сети Интернет, на которой (на которых) доступна информация об эмитенте, выпущенных и/или выпускаемых им ценных бумагах: *ma-mkb2.ru; http://e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=36600*

3.1.5. Идентификационный номер налогоплательщика

7743166866

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 вида экономической деятельности, которая является для эмитента основной

Коды ОКВЭД
66.12.3

3.2.2. Основная хозяйственная деятельность эмитента

Не указывается эмитентами, являющимися ипотечными агентами

3.2.3. Материалы, товары (сырье) и поставщики эмитента

Не указывается эмитентами, являющимися ипотечными агентами

3.2.4. Рынки сбыта продукции (работ, услуг) эмитента

Не указывается эмитентами, являющимися ипотечными агентами

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

Эмитент не имеет разрешений (лицензий) сведения которых обязательно указывать в ежеквартальном отчете

3.2.6. Сведения о деятельности отдельных категорий эмитентов

3.2.6.4. Для ипотечных агентов

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 от 17 октября 2016 года, заключенного между Эмитентом и «Московским кредитным банком» (публичное акционерное общество).

Общее количество выпусков облигаций с ипотечным покрытием, для эмиссии которых создан ипотечный агент: 5

Количество зарегистрированных ранее выпусков облигаций с ипотечным покрытием: 1

Зарегистрированные ранее выпуски облигаций с ипотечным покрытием

Государственный регистрационный номер	Дата государственной регистрации
4-01-00302-R	17.11.2016

Общее развитие рынка ипотечного кредитования

По итогам 8 месяцев 2017 года было выдано 602,2 тысяч ипотечных кредитов на общую сумму 1,1 трлн. руб.

Рост объемов выдачи достигался за счет нормализации ситуации на финансовых рынках, снижения стоимости фондирования (снижение ключевой ставки до 8,5%) и как результат снижения ставок по ипотечным кредитам. По прогнозам аналитиков АО «АИЖК» к концу 2017 года рынок ипотечного жилищного кредитования достигнет объема в 1,7 трлн. руб.

Тем не менее, в условиях общего сокращения спроса на кредитные продукты и роста кредитных рисков ипотечное кредитование остается наиболее качественным сегментом потребительского кредитования: по данным Агентства по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК) по итогам 8 месяцев 2017 года объем ипотечных ссуд, платежи по которым просрочены на 90 и более дней, составил 2,44% всей задолженности по ипотечным кредитам. В то же время, по неипотечным ссудам доля просроченной на 90 и более дней задолженности превышала 13%. Несмотря на рост просроченных платежей по ипотечным кредитам, этот сегмент остается наиболее качественным активом по сравнению с другими потребительскими кредитами.

По итогам 3-х кварталов 2017 года значение средневзвешенной ставки составило 10,3%.

Стоит отметить, что за 2016 год было выдано 856,4 тыс. ипотечных кредитов, объем выдачи составил 1 047 млрд. руб. (+27% к АППГ).

Основная причина положительной динамики – рост доли выданных ипотечных кредитов в рамках реализации государственной программы субсидирования процентных ставок по ипотечным кредитам на покупку жилья в новостройках. Так в течение 2016 года по программе было выдано почти 556 млрд. руб. ипотечных кредитов, что на 50% больше чем за АППГ (371 млрд. руб.).

Реализация программы субсидирования не только способствовала быстрому восстановлению ипотечного рынка, но и поддержала спрос на квартиры в многоквартирных жилых домах. Тем не менее, в условиях общего сокращения спроса на кредитные продукты и роста кредитных рисков ипотечное кредитование остается наиболее качественным сегментом потребительского кредитования: по данным Агентства по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК) по итогам 2016 года объем ипотечных ссуд, платежи по которым просрочены на 90 и более дней, составил 2,65% всей задолженности по ипотечным кредитам. В то же время, по неипотечным ссудам доля просроченной на 90 и более дней задолженности достигла 14,3%. Несмотря на рост просроченных платежей по ипотечным кредитам, этот сегмент остается наиболее качественным активом по сравнению с другими потребительскими кредитами.

В 2016 году значение средневзвешенной ставки составило 12,48%, а в декабре 2016 года ставка снизилась до 11,55%.

29 февраля 2016 года было принято решение Правительства Российской Федерации о пролонгации действия программы субсидирования до конца 2016 года. Программа продлевается с учетом возможного увеличения предельного объема выдачи субсидированных ипотечных кредитов до 1 трлн. руб. и снижением размера субсидии на 1 п.п. Продление программы субсидирования до конца 2016 года с увеличением общего лимита еще на 300 млрд. руб. до 1 трлн. руб. поддержит рынок ипотеки и позволит просубсидировать еще более 500-550 млрд. руб. ипотечных кредитов. Однако снижение объемов субсидирования на 1 п.п. для кредитов,

выданных после 1 марта 2016 года, негативно отразится на маржинальности выдачи ипотечных кредитов в рамках программы. В результате, большинство ведущих участников рынка повысили ставки для заемщиков на 0,5-0,7 п.п. до максимально разрешенного уровня в 12% годовых с марта 2016 года.

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

Основной деятельностью эмитента не является добыча полезных ископаемых

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

Основной деятельностью эмитента не является оказание услуг связи

3.3. Планы будущей деятельности эмитента

Изменения в составе информации настоящего пункта в отчетном квартале не происходили

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

Изменения в составе информации настоящего пункта в отчетном квартале не происходили

3.5. Подконтрольные эмитенту организации, имеющие для него существенное значение

Изменения в составе информации настоящего пункта в отчетном квартале не происходили

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

На 30.09.2017 г.

Основные средства отсутствуют

Результаты последней переоценки основных средств и долгосрочно арендуемых основных средств, осуществленной в течение последнего завершенного финансового года, с указанием даты проведения переоценки, полной и остаточной (за вычетом амортизации) балансовой стоимости основных средств до переоценки и полной и остаточной (за вычетом амортизации) восстановительной стоимости основных средств с учетом этой переоценки. Указанная информация приводится по группам объектов основных средств. Указываются сведения о способах начисления амортизационных отчислений по группам объектов основных средств.

Переоценка основных средств за указанный период не проводилась

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

Сведения отсутствуют

Раздел 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, рассчитанных на основе данных бухгалтерской (финансовой) отчетности

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	2016, 9 мес.	2017, 9 мес.
Норма чистой прибыли, %	0	0
Коэффициент оборачиваемости активов, раз	0	0
Рентабельность активов, %	-41.15	0.11
Рентабельность собственного капитала, %	0	81.41
Сумма непокрытого убытка на отчетную дату	-1 646	0
Соотношение непокрытого убытка на отчетную дату и балансовой стоимости активов, %	-41 150	0

Все показатели рассчитаны на основе рекомендуемых методик расчетов

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 уставом предметом деятельности Эмитента является приобретение требований по кредитам (займам), обеспеченным ипотекой, и (или) закладных. Процентные доходы отражены по строке 2320 «Проценты к получению» Отчета о финансовых результатах. В связи с отсутствием у Эмитента иных видов деятельности, показатель выручки от реализации работ, услуг Эмитентом не рассчитывается.

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

По итогам 9 месяцев 2017 года значение показателя «Рентабельность активов» Эмитента увеличилось по сравнению с данным показателем по итогам 9 месяцев 2016 года на 100 %, это связано с увеличением финансового результата за 9 месяцев 2017г. по сравнению с аналогичным показателем за 9 месяцев 2016 года.

Расчет показателя «Рентабельность собственного капитала» по итогам 9 месяцев 2016 года не приводится, так как является неинформативным. В связи с этим, динамика показателя за 9 месяцев 2017 года по сравнению с таким показателем за 9 месяцев 2016 года не приводится.

Мнения органов управления эмитента относительно причин или степени их влияния на результаты финансово-хозяйственной деятельности эмитента не совпадают: **Нет**

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, рассчитанных на основе данных бухгалтерской (финансовой) отчетности

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	2016, 9 мес.	2017, 9 мес.
Чистый оборотный капитал	-1 636	421 120
Коэффициент текущей ликвидности	0	3.21
Коэффициент быстрой ликвидности	0	3.21

По усмотрению эмитента дополнительно приводится динамика показателей, характеризующих ликвидность эмитента, рассчитанных на основе данных сводной бухгалтерской (консолидированной финансовой) отчетности эмитента, включаемой в состав ежеквартального отчета: **Нет**

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

Экономический анализ ликвидности и платежеспособности эмитента, достаточности собственного капитала эмитента для исполнения краткосрочных обязательств и покрытия текущих операционных расходов на основе экономического анализа динамики приведенных показателей с описанием факторов, которые, по мнению органов управления эмитента, оказали наиболее существенное влияние на ликвидность и платежеспособность эмитента:

По итогам 9 месяцев 2017 года значение показателя «Чистый оборотный капитал» Эмитента увеличилось по сравнению с данным показателем за аналогичный период 2016 года на 25 841%, что обусловлено увеличением величины оборотных активов по итогам 9 месяцев 2017 года по сравнению с аналогичным показателем по итогам 9 месяцев 2016 года.

Значения показателей «Коэффициент текущей ликвидности» и «Коэффициент быстрой ликвидности» по итогам 9 месяцев 2016 года равны нулю, так как размер краткосрочных обязательств Эмитента на 30.09.2016 года значительно превышал размер оборотных активов. Таким образом, анализ показателей по итогам 9 месяцев 2017 года не приводится.

Мнения органов управления эмитента относительно причин или степени их влияния на результаты финансово-хозяйственной деятельности эмитента не совпадают: **Нет**

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

На 30.09.2017 г.

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

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

Иные финансовые вложения

Объект финансового вложения: **права (требования)**

Размер вложения в денежном выражении: **3 256 423**

Единица измерения: **тыс. руб.**

размер дохода от объекта финансового вложения или порядок его определения, срок выплаты: **различные, в соответствии с условиями по кредитным договорам по каждому праву (требованию)**

Дополнительная информация:

дополнительная информация отсутствует

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.**

Информация об убытках предоставляется в оценке эмитента по финансовым вложениям, отраженным в бухгалтерской отчетности эмитента за период с начала отчетного года до даты окончания последнего отчетного квартала

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

- **Федеральный закон «О бухгалтерском учете» от 06.12.2011 № 402-ФЗ;**
- **Положение по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в РФ, утвержденное Приказом Минфина РФ от 29.07.1998 № 34н;**
- **ПБУ 19/02 «Учет финансовых вложений», утвержденное Приказом Минфина РФ от 10.12.2002 № 126н**

4.4. Нематериальные активы эмитента

На 30.09.2017 г.

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

Изменения в составе информации настоящего пункта в отчетном квартале не происходили

4.6. Анализ тенденций развития в сфере основной деятельности эмитента

Изменения в составе информации настоящего пункта в отчетном квартале не происходили

4.7. Анализ факторов и условий, влияющих на деятельность эмитента

Изменения в составе информации настоящего пункта в отчетном квартале не происходили

4.8. Конкуренты эмитента

Изменения в составе информации настоящего пункта в отчетном квартале не происходили

Раздел 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

Изменения в составе информации настоящего пункта в отчетном квартале не происходили

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

5.2.1. Состав совета директоров (наблюдательного совета) эмитента

Совет директоров (наблюдательный совет) не предусмотрен Уставом

5.2.2. Информация о единоличном исполнительном органе эмитента

Полномочия единоличного исполнительного органа эмитента переданы управляющей организации

а) Сведения о единоличном исполнительном органе

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

Полное фирменное наименование: **Общество с ограниченной ответственностью "ТМФ РУС"**

Сокращенное фирменное наименование: **ООО "ТМФ РУС"**

Основание передачи полномочий: **б/н от 05.09.2016**

Место нахождения: **125171, Российская Федерация, г. Москва, Ленинградское шоссе, дом 16А, строение 1, этаж 8**

ИНН: **7704588720**

ОГРН: **1067746307386**

Телефон: **(495) 777-0085**

Факс: **(495) 777-0086**

Адреса электронной почты не имеет

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

Указанная лицензия отсутствует

Состав совета директоров (наблюдательного совета) управляющей организации

Совет директоров не предусмотрен Уставом

Единоличный исполнительный орган управляющей организации

ФИО: **Песу Юсси Самули**

Год рождения: **1982**

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		
14.06.2011	02.04.2012	ООО "Хеллеви́г, Кля́йн и Усов"	Консультант (совместительство)
14.06.2011	02.04.2012	ООО "Хеллеви́г, Кля́йн и Усов"	Менеджер (совместительство)
03.04.2012	15.08.2014	ООО "Хеллеви́г, Кля́йн и Усов"	Менеджер
13.10.2014	28.12.2016	ООО "Аккаунтор Раша"	Заместитель Генерального директора
11.01.2017	по настоящее время	ООО "КМР"	Генеральный директор
01.03.2017	по настоящее время	ООО "ТМФ РУС"	Генеральный директор

Доли участия в уставном капитале эмитента/обыкновенных акций не имеет

Количество акций эмитента каждой категории (типа), которые могут быть приобретены лицом в результате осуществления прав по принадлежащим ему опционам эмитента: **эмитент не**

выпускал опционов

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 (наличии 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

В обществе предусмотрено предоставление полномочий единоличного исполнительного органа нескольким лицам, действующим совместно, или образование нескольких единоличных исполнительных органов, действующих независимо друг от друга

Полномочия единоличного исполнительного органа эмитента переданы управляющей организации

б) Сведения о единоличном исполнительном органе

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

Полное фирменное наименование: ***Общество с ограниченной ответственностью "ТМФ РУС"***

Сокращенное фирменное наименование: ***ООО "ТМФ РУС"***

Основание передачи полномочий: ***Договор передачи полномочий единоличного исполнительного органа б/н от 05.09.2016***

Место нахождения: ***125171, Российская Федерация, г. Москва, Ленинградское шоссе, дом 16А, строение 1, этаж 8***

ИНН: ***7704588720***

ОГРН: ***1067746307386***

Телефон: ***+7 (495) 777-0085***

Факс: ***+7 (495) 777-0086***

Адреса электронной почты не имеет

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

Указанная лицензия отсутствует

Состав совета директоров (наблюдательного совета) управляющей организации

Совет директоров не предусмотрен Уставом

Единоличный исполнительный орган управляющей организации

ФИО: ***Королев Андрей Юрьевич***

Год рождения: ***1984***

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		
18.11.2009	по настоящее время	ООО "АВТОТОРГСЕРВИС"	Генеральный директор (совместительство)
01.03.2011	по настоящее время	ООО "ТМФ РУС"	Руководитель юридического департамента
01.03.2011	по настоящее время	ООО "РМА СЕРВИС"	Руководитель юридического департамента (совместительство)
12.08.2011	по настоящее время	ООО "ТЕТРИСОЛЮШНС"	Генеральный директор (совместительство)
01.06.2012	по настоящее время	ООО "ФИКО ВЭ-БЭ-ЭР"	Генеральный директор (совместительство)
01.02.2013	по настоящее время	ООО "ВАЛМОНТ ЕВРАЗИЯ"	Президент (совместительство)
04.06.2015	24.10.2016	ООО "ЭСТРИ"	Генеральный директор (совместительство)
24.08.2016	по настоящее время	ООО "ТМФ РУС"	Генеральный директор (совместительство)

Доли участия в уставном капитале эмитента/обыкновенных акций не имеет

Количество акций эмитента каждой категории (типа), которые могут быть приобретены лицом в результате осуществления прав по принадлежащим ему опционам эмитента: ***эмитент не выпускал опционов***

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 (наличии 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

5.2.3. Состав коллегиального исполнительного органа эмитента

Коллегиальный исполнительный орган не предусмотрен

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

Сведения о размере вознаграждения по каждому из органов управления (за исключением физического лица, осуществляющего функции единоличного исполнительного органа управления эмитента). Указываются все виды вознаграждения, в том числе заработная плата, премии, комиссионные, льготы и (или) компенсации расходов, а также иные имущественные представления:

Вознаграждения

Управляющая организация

Единица измерения: **тыс. руб.**

Наименование показателя	2017, 9 мес.
Вознаграждение за участие в работе органа управления	1 384
Зарботная плата	0
Премии	0
Комиссионные	0
Иные виды вознаграждений	76
ИТОГО	1 460

Сведения о существующих соглашениях относительно таких выплат в текущем финансовом году:
В соответствии с Договором передачи полномочий единоличного исполнительного органа № б/н от 05.09.2016 Эмитент в течение 9 месяцев 2017 года выплатил вознаграждение управляющей организации в размере 1 384 165,57 руб., а также осуществил выплаты дополнительного вознаграждения за услуги органа управления в размере 75 950,68 руб.

В соответствии с Договором передачи полномочий единоличного исполнительного органа № б/н от 05.09.2016 Эмитент в течение 9 месяцев 2017 года произвел компенсационные выплаты по возмещению расходов органа управления в размере 106 383,70 руб.

Компенсации

Единица измерения: **тыс. руб.**

Наименование органа управления	2017, 9 мес.
Управляющая компания	106

Дополнительная информация:

Дополнительная информация отсутствует.

Дополнительная информация:

Дополнительная информация отсутствует.

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

Изменения в составе информации настоящего пункта в отчетном квартале не происходили

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

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

Сведения о ревизоре

ФИО: **Новиков Андрей Александрович**

Год рождения: **1970**

Образование:

высшее

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

Период		Наименование организации	Должность
с	по		
01.06.2012	23.11.2012	ОАО "МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК"	Советник вице-президента
23.11.2012	14.12.2015	ОАО "МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК"	Советник заместителя Председателя Правления
15.12.2015	по настоящее время	ООО УК "МД Траст"	Генеральный директор

Доли участия в уставном капитале эмитента/обыкновенных акций не имеет

Количество акций эмитента каждой категории (типа), которые могут быть приобретены лицом в результате осуществления прав по принадлежащим ему опционам эмитента: **эмитент не выпускал опционов**

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 (наличии 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

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

Информация не указывается, в виду отсутствия в эмитенте, за исключением физического лица, занимающего должность (осуществляющего функции) ревизора эмитента, органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью

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

Единица измерения: *тыс. руб.*

Наименование показателя	2017, 9 мес.
Средняя численность работников, чел.	0
Фонд начисленной заработной платы работников за отчетный период	0
Выплаты социального характера работников за отчетный период	0

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

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

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

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

6.1. Сведения об общем количестве акционеров (участников) эмитента

Общее количество участников эмитента на дату окончания отчетного квартала: 2

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 контролирурующих 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

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

1.

Полное фирменное наименование: *Штихтинг Могидж РУР1 (Stichting Mortgage RUR1) - фонд, учрежденный в соответствии с законодательством Королевства Нидерландов*

Сокращенное фирменное наименование: *отсутствует, регистрационный номер в Торговой реестре Торгово-промышленной палаты Амстердама 34256329*

Место нахождения

Нидерланды, 1101СМ Нидерланды, Амстердам Зюдост, Херикербергсвег 238

Доля участия лица в уставном капитале эмитента: **50%**

Лица, контролирующие участника (акционера) эмитента

Указанных лиц нет

Участники (акционеры) данного лица, владеющие не менее чем 20 процентами его уставного капитала или не менее чем 20 процентами его обыкновенных акций

Указанных лиц нет

Иные сведения, указываемые эмитентом по собственному усмотрению:

отсутствуют

2.

Полное фирменное наименование: **Штихтинг Могидж РУР2 (Stichting Mortgage RUR2) - фонд, учрежденный в соответствии с законодательством Королевства Нидерландов**

Сокращенное фирменное наименование: **отсутствует, регистрационный номер в Торговом реестре Торгово-промышленной палаты Амстердама 34256330**

Место нахождения

Нидерланды, 1101СМ Нидерланды, Амстердам Зюдост, Херикербергвег 238

Доля участия лица в уставном капитале эмитента: **50%**

Лица, контролирующие участника (акционера) эмитента

Указанных лиц нет

Участники (акционеры) данного лица, владеющие не менее чем 20 процентами его уставного капитала или не менее чем 20 процентами его обыкновенных акций

Указанных лиц нет

Иные сведения, указываемые эмитентом по собственному усмотрению:

отсутствуют

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

Сведения об управляющих государственными, муниципальными пакетами акций

Указанных лиц нет

Лица, которые от имени Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования осуществляют функции участника (акционера) эмитента

Указанных лиц нет

Наличие специального права на участие Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований в управлении эмитентом - акционерным обществом ('золотой акции'), срок действия специального права ('золотой акции')

Указанное право не предусмотрено

6.4. Сведения об ограничениях на участие в уставном капитале эмитента

Ограничений на участие в уставном капитале эмитента нет

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

Составы акционеров (участников) эмитента, владевших не менее чем пятью процентами уставного капитала эмитента, а для эмитентов, являющихся акционерными обществами, - также не менее пятью процентами обыкновенных акций эмитента, определенные на дату списка лиц, имевших право на участие в каждом общем собрании акционеров (участников) эмитента, проведенном за последний 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

Дата составления списка лиц, имеющих право на участие в общем собрании акционеров (участников) эмитента: **16.09.2016**

Список акционеров (участников)

Полное фирменное наименование: ***Штихтинг Могидж РУР1***

Сокращенное фирменное наименование: ***отсутствует, регистрационный номер в Торговом реестре Торгово-промышленной палаты Амстердама 34256329 от 20.09.2006 г.***

Место нахождения: ***Херикербергвег 238, 1101СМ Амстердам***

Не является резидентом РФ

Доля участия лица в уставном капитале эмитента, %: **50**

Полное фирменное наименование: ***Штихтинг Могидж РУР2***

Сокращенное фирменное наименование: ***отсутствует, регистрационный номер в Торговом реестре Торгово-промышленной палаты Амстердама 34256330 от 20.09.2006 г.***

Место нахождения: ***Херикербергвег 238, 1101СМ Амстердам***

Не является резидентом РФ

Доля участия лица в уставном капитале эмитента, %: **50**

Дата составления списка лиц, имеющих право на участие в общем собрании акционеров (участников) эмитента: **11.10.2016**

Список акционеров (участников)

Полное фирменное наименование: ***Штихтинг Могидж РУР1***

Сокращенное фирменное наименование: ***отсутствует, регистрационный номер в Торговом реестре Торгово-промышленной палаты Амстердама 34256329 от 20.09.2006 г.***

Место нахождения: ***Херикербергвег 238, 1101СМ Амстердам***

Не является резидентом РФ

Доля участия лица в уставном капитале эмитента, %: **50**

Полное фирменное наименование: ***Штихтинг Могидж РУР2***

Сокращенное фирменное наименование: ***отсутствует, регистрационный номер в Торговом реестре Торгово-промышленной палаты Амстердама 34256330 от 20.09.2006 г.***

Место нахождения: ***Херикербергвег 238, 1101СМ Амстердам***

Не является резидентом РФ

Доля участия лица в уставном капитале эмитента, %: **50**

Дата составления списка лиц, имеющих право на участие в общем собрании акционеров (участников) эмитента: **12.10.2016**

Список акционеров (участников)

Полное фирменное наименование: ***Штихтинг Могидж РУР1***

Сокращенное фирменное наименование: ***отсутствует, регистрационный номер в Торговом реестре Торгово-промышленной палаты Амстердама 34256329 от 20.09.2006 г.***

Место нахождения: ***Херикербергвег 238, 1101СМ Амстердам***

Не является резидентом РФ

Доля участия лица в уставном капитале эмитента, %: 50

Полное фирменное наименование: **Штихтинг Могидж РУР2**

Сокращенное фирменное наименование: *отсутствует, регистрационный номер в Торговом реестре Торгово-промышленной палаты Амстердама 34256330 от 20.09.2006*

Место нахождения: **Херикербергвег 238, 1101СМ Амстердам**

Не является резидентом РФ

Доля участия лица в уставном капитале эмитента, %: 50

Дата составления списка лиц, имеющих право на участие в общем собрании акционеров (участников) эмитента: **23.11.2016**

Список акционеров (участников)

Полное фирменное наименование: **Штихтинг Могидж РУР1**

Сокращенное фирменное наименование: *отсутствует, регистрационный номер в Торговом реестре Торгово-промышленной палаты Амстердама 34256329 от 20.09.2006 г.*

Место нахождения: **Херикербергвег 238, 1101СМ Амстердам**

Не является резидентом РФ

Доля участия лица в уставном капитале эмитента, %: 50

Полное фирменное наименование: **Штихтинг Могидж РУР2**

Сокращенное фирменное наименование: *отсутствует, регистрационный номер в Торговом реестре Торгово-промышленной палаты Амстердама 34256330 от 20.09.2006*

Место нахождения: **Херикербергвег 238, 1101СМ Амстердам**

Не является резидентом РФ

Доля участия лица в уставном капитале эмитента, %: 50

Дата составления списка лиц, имеющих право на участие в общем собрании акционеров (участников) эмитента: **24.11.2016**

Список акционеров (участников)

Полное фирменное наименование: **Штихтинг Могидж РУР1**

Сокращенное фирменное наименование: *отсутствует, регистрационный номер в Торговом реестре Торгово-промышленной палаты Амстердама 34256329 от 20.09.2006 г.*

Место нахождения: **Херикербергвег 238, 1101СМ Амстердам**

Не является резидентом РФ

Доля участия лица в уставном капитале эмитента, %: 50

Полное фирменное наименование: **Штихтинг Могидж РУР2**

Сокращенное фирменное наименование: *отсутствует, регистрационный номер в Торговом реестре Торгово-промышленной палаты Амстердама 34256330 от 20.09.2006*

Место нахождения: **Херикербергвег 238, 1101СМ Амстердам**

Не является резидентом РФ

Доля участия лица в уставном капитале эмитента, %: 50

Дата составления списка лиц, имеющих право на участие в общем собрании акционеров (участников) эмитента: **21.04.2017**

Список акционеров (участников)

Полное фирменное наименование: **Штихтинг Могидж РУР1**

Сокращенное фирменное наименование: *отсутствует, регистрационный номер в Торговом реестре Торгово-промышленной палаты Амстердама 34256329 от 20.09.2006 г.*

Место нахождения: **Херикербергсвег 238, 1101СМ Амстердам**

Не является резидентом РФ

Доля участия лица в уставном капитале эмитента, %: **50**

Полное фирменное наименование: **Штихтинг Могидж РУР2**

Сокращенное фирменное наименование: *отсутствует, регистрационный номер в Торговом реестре Торгово-промышленной палаты Амстердама 34256330 от 20.09.2006*

Место нахождения: **Херикербергсвег 238, 1101СМ Амстердам**

Не является резидентом РФ

Доля участия лица в уставном капитале эмитента, %: **50**

Дополнительная информация:
отсутствует

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

Указанных сделок не совершалось

6.7. Сведения о размере дебиторской задолженности

На 30.09.2017 г.

Единица измерения: **тыс. руб.**

Наименование показателя	Значение показателя
Дебиторская задолженность покупателей и заказчиков	0
в том числе просроченная	0
Дебиторская задолженность по векселям к получению	0
в том числе просроченная	0
Дебиторская задолженность участников (учредителей) по взносам в уставный капитал	0
в том числе просроченная	0
Прочая дебиторская задолженность	23 759
в том числе просроченная	0
Общий размер дебиторской задолженности	23 759
в том числе общий размер просроченной дебиторской задолженности	0

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

Указанных дебиторов нет

Дополнительная информация отсутствует.

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

7.1. Годовая бухгалтерская(финансовая) отчетность эмитента

Не указывается в данном отчетном квартале

7.2. Промежуточная бухгалтерская (финансовая) отчетность эмитента

Состав промежуточной бухгалтерской (финансовой) отчетности эмитента, прилагаемой к ежеквартальному отчету:

Бухгалтерский баланс, отчет о финансовых результатах.

В отчетном периоде эмитентом составлялась промежуточная бухгалтерская(финансовая) отчетность в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности либо Общепринятыми принципами бухгалтерского учета США

2017, 6 мес. - МСФО/GAAP

Отчетный период

Год: **2017**

Квартал: **II**

Стандарты (правила), в соответствии с которыми составлена бухгалтерская (финансовая) отчетность, раскрываемая в настоящем пункте ежеквартального отчета

МСФО

Информация приводится в приложении к настоящему ежеквартальному отчету

7.3. Консолидированная финансовая отчетность эмитента

Эмитент не составляет консолидированную финансовую отчетность

Основание, в силу которого эмитент не обязан составлять консолидированную финансовую отчетность:

У Эмитента отсутствует сводная (консолидированная финансовая) отчетность, в том числе, составленная в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО) либо иными, отличными от МСФО, международными признанными правилами, по следующим основаниям:

А) 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. N 34н);

Б) Эмитент не имеет подконтрольных лиц;

В) Эмитент не является подконтрольным лицом.

Г) Эмитент не обязан составлять консолидированную финансовую отчетность по иным основаниям.

отсутствует

7.4. Сведения об учетной политике эмитента

Изменения в составе информации настоящего пункта в отчетном квартале не происходили

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

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

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

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

Существенных изменений в составе имущества эмитента, произошедших в течение 12 месяцев до даты окончания отчетного квартала не было

Дополнительная информация:
отсутствует

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, в течение периода с даты начала последнего завершеного финансового года и до даты окончания отчетного квартала

Раздел 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**

Размер долей участников общества

Полное фирменное наименование: ***Штихтинг Могидж РУР1 (Stichting Mortgage RUR1)***

Место нахождения

Нидерланды, 1101СМ Нидерланды, Амстердам Зюйдост, Херикербергсвег 238

Доля участника в уставном капитале эмитента, %: **50**

Полное фирменное наименование: ***Штихтинг Могидж РУР2 (Stichting Mortgage RUR2)***

Место нахождения

Нидерланды, 1101СМ Нидерланды, Амстердам Зюйдост, Херикербергсвег 238

Доля участника в уставном капитале эмитента, %: **50**

Указывается информация о соответствии величины уставного капитала, приведенной в настоящем пункте, учредительным документам эмитента:
отсутствует

8.1.2. Сведения об изменении размера уставного капитала эмитента

Изменений размера УК за данный период не было

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

Изменения в составе информации настоящего пункта в отчетном квартале не происходили

8.1.5. Сведения о существенных сделках, совершенных эмитентом

Указанные сделки в течение данного периода не совершались

8.1.6. Сведения о кредитных рейтингах эмитента

Изменения в составе информации настоящего пункта в отчетном квартале не происходили

8.2. Сведения о каждой категории (типе) акций эмитента

Не указывается эмитентами, не являющимися акционерными обществами

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

Изменения в составе информации настоящего пункта в отчетном квартале не происходили

8.3.2. Сведения о выпусках, ценные бумаги которых не являются погашенными

Изменения в составе информации настоящего пункта в отчетном квартале не происходили

8.4. Сведения о лице (лицах), предоставившем (предоставивших) обеспечение по облигациям эмитента с обеспечением, а также об обеспечении, предоставленном по облигациям эмитента с обеспечением

Эмитент не регистрировал проспект облигаций с обеспечением, допуск к организованным торгам биржевых облигаций с обеспечением не осуществлялся

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

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

Полное фирменное наименование:	Акционерное общество «Депозитарная компания «РЕГИОН»
Сокращенное фирменное наименование:	АО «ДК РЕГИОН»
ОГРН:	1037708002144
ИНН:	7708213619
Место нахождения:	Российская Федерация, 119049, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 10, корпус 2.
Адрес для направления почтовой корреспонденции:	Российская Федерация, 119049, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 10, корпус 2.
Номер лицензии на осуществление деятельности специализированного депозитария инвестиционных фондов, паевых инвестиционных фондов и негосударственных пенсионных фондов:	22-000-0-00088
Дата выдачи лицензии:	13 мая 2009
Срок действия лицензии:	без ограничения срока действия
Орган, выдавший лицензию:	ФСФР России
Номер лицензии на осуществление депозитарной деятельности на рынке ценных бумаг:	045-09028-000100

<i>Дата выдачи лицензии:</i>	04 апреля 2006 года
<i>Срок действия лицензии:</i>	без ограничения срока действия
<i>Орган, выдавший лицензию:</i>	ФСФР России

Специализированный депозитарий не является аффилированным лицом по отношению к Эмитенту.

Имущество, составляющее ипотечное покрытие, учитывается Специализированным депозитарием путем ведения им реестра ипотечного покрытия. Специализированный депозитарий обязан хранить документы, которыми подтверждены обеспеченные ипотекой требования и права на иное имущество, учитывающееся в реестре ипотечного покрытия, в том числе закладные.

Специализированный депозитарий должен действовать исключительно в интересах владельцев Облигаций, реестр ипотечного покрытия которых он ведет.

Поскольку на дату утверждения Решения о выпуске ипотечных ценных бумаг требования по обеспеченным ипотекой обязательствам, составляющим ипотечное покрытие и удостоверенным закладными (ранее и далее по тексту Проспекта ценных бумаг – «**Закладные**»), еще не перешли к Эмитенту, Специализированный депозитарий осуществляет контроль за распоряжением предшествующим кредитором (лицом, которое является владельцем Закладных) Закладными.

Специализированный депозитарий осуществляет по состоянию на каждый рабочий день контроль за соблюдением Эмитентом требований Федерального закона №152-ФЗ от 11 ноября 2003 г. «Об ипотечных ценных бумагах» (с изменениями и дополнениями), иных нормативных правовых актов Российской Федерации и Решения о выпуске ипотечных ценных бумаг к структуре ипотечного покрытия.

Специализированный депозитарий осуществляет по состоянию на каждый рабочий день контроль за соблюдением Эмитентом требований Федерального закона №152-ФЗ от 11 ноября 2003 г. «Об ипотечных ценных бумагах» (с изменениями и дополнениями) к соотношению размера ипотечного покрытия (размера (суммы) обеспеченных ипотекой требований) и размера обязательств по Облигациям (по выплате номинальной стоимости Облигаций (остатка номинальной стоимости, если ее часть уже была выплачена владельцам Облигаций) и НКД по Облигациям).

Специализированный депозитарий действует на основании договора на оказание услуг специализированного депозитария ипотечного покрытия с Эмитентом и «МОСКОВСКИМ КРЕДИТНЫМ БАНКОМ» (публичное акционерное общество) (далее по тексту настоящего пункта – «Предшествующий кредитор») № 28/IP от 11 октября 2016 года (далее по тексту настоящего пункта – «Договор»). В соответствии с условиями Договора, Специализированный депозитарий осуществляет следующие основные функции:

- хранение и учет имущества, составляющего ипотечное покрытие, обособленно от иного имущества Эмитента и Предшествующего кредитора, а также имущества Специализированного депозитария и других его клиентов;
- составление и ведение реестра ипотечного покрытия;
- контроль за соблюдением Эмитентом и Предшествующим кредитором требований законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, а также условий выпуска и обращения Облигаций, установленных Решением о выпуске ипотечных ценных бумаг, в том числе за соблюдением Эмитентом требований Федерального закона №152-ФЗ от 11 ноября 2003 г. «Об ипотечных ценных бумагах» (с изменениями и дополнениями) к соотношению размера ипотечного покрытия и размера обязательств по Облигациям, обеспеченным залогом

такого ипотечного покрытия;

- контроль за соблюдением Эмитентом требований Федерального закона №152-ФЗ от 11 ноября 2003 г. «Об ипотечных ценных бумагах» (с изменениями и дополнениями) по информированию владельцев Облигаций о наличии у них права требовать досрочного погашения Облигаций, стоимости (цене) и порядке осуществления досрочного погашения Облигаций в случае возникновения у владельцев Облигаций такого права;

- контроль за распоряжением имуществом, входящим в состав ипотечного покрытия, в том числе, денежными средствами, и предоставление согласия на распоряжение таким имуществом при условии, что в результате такого распоряжения не будут нарушены требования к размеру ипотечного покрытия и иные требования, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации;

- уведомление Банка России или иного уполномоченного органа по регулированию, контролю и надзору в сфере финансовых рынков и Эмитента о нарушениях и несоответствиях, выявленных Специализированным депозитарием при осуществлении контрольных функций.

Специализированный депозитарий не вправе давать Эмитенту согласие на распоряжение имуществом, составляющим ипотечное покрытие, а также исполнять поручения Эмитента по передаче ценных бумаг, составляющих ипотечное покрытие, в случае, если такие распоряжения и/или передача противоречат Федеральному закону №152-ФЗ от 11 ноября 2003 г. «Об ипотечных ценных бумагах» (с изменениями и дополнениями), иным нормативным правовым актам Российской Федерации либо Решению о выпуске ипотечных ценных бумаг.

Специализированный депозитарий вправе привлекать к исполнению своих обязанностей по хранению и/или учету прав на ценные бумаги, составляющие ипотечное покрытие, другой депозитарий. В этом случае Специализированный депозитарий отвечает за действия определенного им депозитария как за свои собственные.

Эмитент вправе заменить Специализированный депозитарий по решению общего собрания участников Эмитента. Информация о замене Специализированного депозитария или изменении сведений о таком Специализированном депозитарии раскрывается Эмитентом в порядке, предусмотренном п. 11 Решения о выпуске ипотечных ценных бумаг и п. 8.11 Проспекта ценных бумаг для раскрытия информации о сведениях, которые могут оказать существенное влияние на стоимость Облигаций.

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

Риск ответственности Эмитента 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

Полное фирменное наименование:	«МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК» (публичное акционерное общество)
Сокращенное фирменное наименование:	ПАО «МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК»
Место нахождения:	107045, г. Москва, Луков переулок, д. 2, стр. 1.
ОГРН:	1027739555282
ИНН:	7734202860

Функции Сервисного агента:

Сервисный агент действует на основании договора об оказании услуг по обслуживанию закладных с Эмитентом. Сервисный агент осуществляет следующие основные функции:

☐ сбор платежей заемщиков в счет погашения задолженности по закладным, принадлежащим

Эмитенту;

- ☐ взаимодействие от имени Эмитента с заемщиками по вопросам, связанным с исполнением обязательств по закладным и договорам страхования, заключенным в отношении ипотечных кредитов, удостоверенных закладными;
- ☐ предоставление Эмитенту, Расчетному агенту и Специализированному депозитарию регулярных отчетов;
- ☐ взыскание просроченной задолженности по закладным, принадлежащим Эмитенту.

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

Информация о назначении Эмитентом сервисных агентов и отмене таких назначений раскрывается Эмитентом в порядке, предусмотренном п. 11 Решения о выпуске ипотечных ценных бумаг и п. 8.11 Проспекта ценных бумаг.

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

Размер ипотечного покрытия и его соотношение с размером (суммой) обязательств по облигациям с данным ипотечным покрытием, выраженной в той же валюте, что и валюта, в которой выражены обязательства по облигациям с ипотечным покрытием:

Размер Ипотечного покрытия, руб	Размер (сумма) обязательств по облигациям с данным ипотечным покрытием*, руб.	Соотношение размера Ипотечного покрытия и размера (суммы) обязательств облигациям с данным ипотечным покрытием, %
6 883 459 266,44	2 644 634 074,88	260,28

* указывается совокупный размер (сумма) обязательств по Облигациям всех классов (совокупная номинальная стоимость Облигаций всех классов).

Сведения о структуре размере и составе ипотечного покрытия:

Наименование показателя	Значение показателя
Суммарный размер остатков сумм основного долга по обеспеченным ипотекой требованиям, составляющим ипотечное покрытие, руб.	3 256 422 874,50
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), %	38,48
Средневзвешенный по остатку основного долга размер текущих процентных	13,16

ставок по обеспеченным ипотекой требованиям, составляющим ипотечное покрытие: по требованиям, выраженным в валюте Российской Федерации, % годовых; по требованиям, выраженным в иностранных валютах (отдельно по каждой иностранной валюте с указанием такой валюты), % годовых	0
Средневзвешенный по остатку основного долга срок, прошедший с даты возникновения обеспеченных ипотекой требований, составляющих ипотечное покрытие, дней	1288
Средневзвешенный по остатку основного долга срок, оставшийся до даты исполнения обеспеченных ипотекой требований, составляющих ипотечное покрытие, дней	4528

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.

г) сведения о структуре ипотечного покрытия по видам имущества, составляющего ипотечное покрытие

1) 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:	97,49
требования, обеспеченные ипотекой незавершенным строительством недвижимого имущества,	

из них удостоверенные закладными	0
	0
требования, обеспеченные ипотекой жилых помещений, из них удостоверенные закладными	97,49
требования, обеспеченные ипотекой недвижимого имущества, не являющегося жилыми помещениями, из них удостоверенные закладными	0 0
Ипотечные сертификаты участия	0
Денежные средства всего, в том числе	2,51
денежные средства в валюте Российской Федерации	2,51
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

2) 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:	100
требования, обеспеченные ипотекой квартир в многоквартирных домах	95,36
требования, обеспеченные ипотекой жилых домов с прилегающими земельными участками	4,64

3) структура обеспеченных ипотекой требований, составляющих ипотечное покрытие:

Вид обеспеченных ипотекой требований	Количество обеспеченных	Доля обеспеченных ипотекой требований
--------------------------------------	-------------------------	---------------------------------------

	ипотекой требований данного вида, штук	данного вида в совокупном размере обеспеченных ипотекой требований, составляющих ипотечное покрытие, %
Обеспеченные ипотекой требования, составляющие ипотечное покрытие, всего	1327	100
Требования, обеспеченные ипотекой незавершенного строительством недвижимого имущества, в том числе удостоверенные закладными	0 0	0 0
Требования, обеспеченные ипотекой жилых помещений, в том числе удостоверенные закладными	1327 1327	100 100
Требования, обеспеченные ипотекой недвижимого имущества, не являющегося жилыми помещениями, в том числе удостоверенные закладными	0	0
Обеспеченные ипотекой требования, составляющие ипотечное покрытие, всего	1327	100
Обеспеченные ипотекой требования, удостоверенные закладными	1327	100
Обеспеченные ипотекой требования, не удостоверенные закладными	0	0

д) сведения о структуре обеспеченных ипотекой требований, составляющих ипотечное покрытие, по видам правового основания возникновения у эмитента облигаций с ипотечным покрытием прав на такое имущество:

Вид правового основания возникновения у эмитента прав на обеспеченные ипотекой требования, составляющие ипотечное покрытие	Доля в совокупном размере обеспеченных ипотекой требований, составляющих ипотечное покрытие, приходящаяся на обеспеченные ипотекой требования, права на которые возникли по данному виду правового основания, %
Выдача (предоставление) обеспеченных	100

ипотекой кредитов или займов	
Внесение в оплату акций (уставного капитала)	0
Приобретение на основании договора (договор об уступке требования, договор о приобретении закладных, иной договор)	0
Приобретение в результате универсального правопреемства	0

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

Наименование субъекта Российской Федерации	Количество обеспеченных ипотекой требований, штук	Доля в совокупном размере обеспеченных ипотекой требований, составляющих ипотечное покрытие, %
г. Москва	313	36,41
Московская область	1013	63,54
Рязанская область	1	0,05

ж) информация о наличии просрочек платежей по обеспеченным ипотекой требованиям, составляющим ипотечное покрытие:

Срок просрочки платежа	Количество обеспеченных ипотекой требований, штук	Доля в совокупном размере обеспеченных ипотекой требований, составляющих ипотечное покрытие, %
До 30 дней	12	0,97
30 - 60 дней	4	0,33
60 - 90 дней	1	0,20
90 - 180 дней	2	0,52
Свыше 180 дней	2	0,18
В процессе обращения взыскания на предмет ипотеки	0	0

Дополнительная информация отсутствует

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

Изменения в составе информации настоящего пункта в отчетном квартале не происходили

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

Изменения в составе информации настоящего пункта в отчетном квартале не происходили

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

8.7.2. Сведения о начисленных и выплаченных доходах по облигациям эмитента

Указывается информация по каждому выпуску облигаций, по которым за пять последних завершённых отчетных лет, а если эмитент осуществляет свою деятельность менее пяти лет – за каждый завершённый отчетный год, а также за период с даты начала текущего года до даты окончания отчетного квартала, выплачивался доход.

Вид ценной бумаги: **облигации**

Форма ценной бумаги: **документарные на предъявителя**

Серия: **нет**

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

Государственный регистрационный номер выпуска: **4-01-00302-R**

Дата государственной регистрации выпуска: **17.11.2016**

Количество облигаций выпуска, шт.: **3 328 384**

Номинальная стоимость каждой облигации выпуска, руб.: **1 000**

Объем выпуска по номинальной стоимости: **3 328 384 000**

Основные сведения о доходах по облигациям выпуска:

1) Вид доходов, выплаченных по облигациям выпуска (номинальная стоимость, процент (купон), иное): **процент (купон)**

Размер доходов, подлежащих к выплате по облигациям выпуска, в денежном выражении, в расчете на одну облигацию выпуска, руб./иностранн. валюта: **52 (пятьдесят два) рубля 00 копеек**

Размер доходов, подлежащих выплате по облигациям выпуска, в денежном выражении в совокупности по всем облигациям выпуска, руб./иностранн. валюта: **173 075 968 (сто семьдесят три миллиона семьдесят пять тысяч девятьсот шестьдесят восемь) рублей 00 копеек**

Срок (дата) выплаты доходов по облигациям выпуска: **07.06.2017 г.**

Форма выплаты доходов по облигациям выпуска (денежные средства, иное имущество): **денежные средства**

Общий размер доходов, выплаченных по всем облигациям выпуска, руб./иностранн. валюта: **173 075 968 (сто семьдесят три миллиона семьдесят пять тысяч девятьсот шестьдесят восемь) рублей 00 копеек**

Доля выплаченных доходов по облигациям выпуска в общем размере подлежащих выплате доходов по облигациям выпуска, %: **100%**

Вид доходов, выплаченных по облигациям выпуска (номинальная стоимость, процент (купон), иное): **номинальная стоимость**

Размер доходов, подлежащих к выплате по облигациям выпуска, в денежном выражении, в расчете на одну облигацию выпуска, руб./иностранн. валюта: **141 (сто сорок один) рубль 45 копеек**

Размер доходов, подлежащих выплате по облигациям выпуска, в денежном выражении в совокупности по всем облигациям выпуска, руб./иностранная валюта: 470 799 916 (четырееста семьдесят миллионов семьсот девяносто девять тысяч девятьсот шестнадцать) рублей 80 копеек

Срок (дата) выплаты доходов по облигациям выпуска: 07.06.2017 г.

Форма выплаты доходов по облигациям выпуска (денежные средства, иное имущество): денежные средства

Общий размер доходов, выплаченных по всем облигациям выпуска, руб./иностранная валюта: 470 799 916 (четырееста семьдесят миллионов семьсот девяносто девять тысяч девятьсот шестнадцать) рублей 80 копеек

Доля выплаченных доходов по облигациям выпуска в общем размере подлежащих выплате доходов по облигациям выпуска, %: 100%

2) Вид доходов, выплаченных по облигациям выпуска (номинальная стоимость, процент (купон), иное): процент (купон)

Размер доходов, подлежащих к выплате по облигациям выпуска, в денежном выражении, в расчете на одну облигацию выпуска, руб./иностранная валюта: 21 (двадцать один) рубль 96 копеек

Размер доходов, подлежащих выплате по облигациям выпуска, в денежном выражении в совокупности по всем облигациям выпуска, руб./иностранная валюта: 73 091 312 (семьдесят три миллиона девяносто одна тысяча триста двенадцать) рублей 64 копейки

Срок (дата) выплаты доходов по облигациям выпуска: 07.09.2017 г.

Форма выплаты доходов по облигациям выпуска (денежные средства, иное имущество): денежные средства

Общий размер доходов, выплаченных по всем облигациям выпуска, руб./иностранная валюта: 73 091 312 (семьдесят три миллиона девяносто одна тысяча триста двенадцать) рублей 64 копейки

Доля выплаченных доходов по облигациям выпуска в общем размере подлежащих выплате доходов по облигациям выпуска, %: 100%

Вид доходов, выплаченных по облигациям выпуска (номинальная стоимость, процент (купон), иное): номинальная стоимость

Размер доходов, подлежащих к выплате по облигациям выпуска, в денежном выражении, в расчете на одну облигацию выпуска, руб./иностранная валюта: 63 (шестьдесят три) рубля 98 копеек

Размер доходов, подлежащих выплате по облигациям выпуска, в денежном выражении в совокупности по всем облигациям выпуска, руб./иностранная валюта: 212 971 187 (двести двенадцать миллионов девятьсот семьдесят одна тысяча сто восемьдесят семь) рублей 45 копеек

Срок (дата) выплаты доходов по облигациям выпуска: 07.09.2017 г.

Форма выплаты доходов по облигациям выпуска (денежные средства, иное имущество): денежные средства

Общий размер доходов, выплаченных по всем облигациям выпуска, руб./иностранная валюта: 212 971 187

(двести двенадцать миллионов девятьсот семьдесят одна тысяча сто восемьдесят семь) рублей 45 копеек

Доля выплаченных доходов по облигациям выпуска в общем размере подлежащих выплате доходов по облигациям выпуска, %: 100%

Дополнительная информация отсутствует

8.8. Иные сведения

отсутствуют

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 к настоящему ежеквартальному отчету. Промежуточная бухгалтерская (финансовая) отчетность эмитента

Бухгалтерский баланс

на 30 сентября 2017 г.

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

Коды		
0710001		
30	09	2017
04345871		
7743166866		
66.12.3		
12300		23
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 сентября 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 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	3 083 276	3 726 464	-
	в том числе:				
	Права (требования), в том числе удостоверенные закладными	11701	3 083 276	3 726 464	-
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	3 083 276	3 726 464	-
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	23 759	23 973	-
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12301	966	965	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12302	22 793	23 008	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	173 147	189 675	-
	в том числе:				
	Права (требования), в том числе удостоверенные закладными	12401	173 147	189 675	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	414 570	445 699	-
	в том числе:				
	Расчетные счета	12501	414 570	445 699	-
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	611 476	659 347	-
	БАЛАНС	1600	3 694 752	4 385 811	-

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 сентября 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	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	5 008	923	-
	Итого по разделу III	1300	5 018	933	-
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	3 499 378	4 168 355	-
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты	14101	1 023 056	1 023 056	-
	Долгосрочные займы	14102	2 471 487	3 139 118	-
	Проценты по долгосрочным кредитам	14103	4 835	6 181	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	3 499 378	4 168 355	-
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	190 055	216 093	-
	в том числе:				
	Проценты по долгосрочным займам	15101	16 908	26 827	-
	Долгосрочные займы	15102	173 147	189 266	-
	Кредиторская задолженность	1520	301	430	-
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	301	430	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	190 356	216 523	-
	БАЛАНС	1700	3 694 752	4 385 811	-

Уполномоченный представитель ООО «ТМФ РУС», управляющей организации ООО «ИА МКБ 2» по доверенности № 17-16Р0А/ТМФ от 08.08.2016г.

30 октября 2017 г.


(подпись)

Белая Оксана Юрьевна
(расшифровка подписи)



Отчет о финансовых результатах

за Январь - Сентябрь 2017 г.

Форма по ОКУД		Коды		
Дата (число, месяц, год)		30	09	2017
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Ипотечный агент МКБ 2"	0710002		
Идентификационный номер налогоплательщика		04345871		
Вид экономической деятельности	Деятельность эмиссионная	7743166866		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общество с ограниченной ответственностью / Собственность иностранных юридических лиц	66.12.3		
Единица измерения:	в тыс. рублей	12300	23	
		384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Сентябрь 2017 г.	За период с 03 августа 2016 г. по 30 сентября 2016 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	389 347	-
	Проценты к уплате	2330	(367 693)	-
	Прочие доходы	2340	661 655	-
	Прочие расходы	2350	(679 224)	(1 646)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	4 085	(1 646)
	Текущий налог на прибыль	2410	-	-
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	817	(329)
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	-
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	4 085	(1 646)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Сентябрь 2017 г.	За период с 03 августа 2016 г. по 30 сентября 2016 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	4 085	(1 646)
	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 №
17-16РОВА/ТМФ от 08.08.2016г.

30 октября 2017 г.

(подпись)

Белая Оксана Юрьевна
(расшифровка подписи)



Приложение к ежеквартальному отчету. Промежуточная бухгалтерская (финансовая) отчетность, составленная в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности либо Общепринятыми принципами бухгалтерского учета США.

Промежуточная финансовая отчетность,
подготовленная в соответствии с международными стандартами финансовой
отчетности (МСФО),

Общества с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент МКБ 2»

за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2017 года

Содержание

Промежуточный отчет о прибыли и убытке и прочем совокупном доходе	6
Промежуточный отчет о финансовом положении	7
Промежуточный отчет об изменениях в собственном капитале	8
Промежуточный отчет о движении денежных средств	9
Примечания к промежуточной финансовой отчетности	10
1 Введение	10
2 Основа подготовки отчетности	11
3 Основные принципы учетной политики	15
4 Существенные учетные суждения и оценки	19
5 Процентные доходы	21
6 Процентные расходы	21
8 Административные расходы	21
9 Налог на прибыль	22
10 Денежные средства и их эквиваленты	22
11 Средства с ограниченным правом использования	22
12 Права (требования), в т. ч. удостоверенные залоговыми	23
13 Прочие краткосрочные активы	27
14 Облигации выпущенные и долгосрочные кредиты	28
15 Уставный капитал	31
16 Налог на прибыль	31
17 Анализ по сегментам деятельности	31
18 Операции со связанными сторонами	31
19 Вознаграждения управленческому персоналу	33
20 Управление финансовыми рисками	33
21 Условные обязательства	40
22 Справедливая стоимость финансовых инструментов	40
23 События, произошедшие после отчетной даты	43

**ЗАЯВЛЕНИЕ ОБ ОТВЕТСТВЕННОСТИ РУКОВОДСТВА
ЗА ПОДГОТОВКУ И УТВЕРЖДЕНИЕ
ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 6 МЕСЯЦЕВ, ЗАВЕРШИВШИХСЯ
30 ИЮНЯ 2017 ГОДА**

Нижеследующее заявление, которое должно рассматриваться совместно с описанием обязанностей независимых аудиторов, содержащимся в представленном на стр.4-5 Заключением по результатам обзорной проверки промежуточной финансовой информации, сделано с целью разграничения ответственности аудиторов и руководства в отношении промежуточной финансовой отчетности компании **Общества с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент МКБ 2»** (далее – «Компания»).

Руководство Компании отвечает за подготовку промежуточной финансовой отчетности, достоверно отражающей во всех существенных аспектах финансовое положение Компании по состоянию на 30 июня 2017 года, результаты её деятельности, движение денежных средств и изменения в собственном капитале за 6 месяцев, завершившийся на эту дату, в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности («МСФО»).

При подготовке промежуточной финансовой отчетности руководство несет ответственность за:

- ❖ выбор надлежащих принципов бухгалтерского учета и их последовательное применение;
- ❖ применение обоснованных оценок и допущений;
- ❖ соблюдение требований МСФО, или раскрытие и объяснение всех существенных отступлений от МСФО, если они имели место, в примечаниях к промежуточной финансовой отчетности; и
- ❖ подготовку промежуточной финансовой отчетности, исходя из допущения, что Компания будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем, за исключением случаев, когда такое допущение неправомерно.

Руководство также несет ответственность за:

- ❖ разработку, внедрение и обеспечение функционирования эффективной и надежной системы внутреннего контроля в Компании;
- ❖ поддержание системы бухгалтерского учета, позволяющей в любой момент подготовить с достаточной степенью точности информацию о финансовом положении Компании и обеспечить соответствие финансовой отчетности требованиям МСФО;
- ❖ обеспечение соответствия бухгалтерского учета требованиям национального законодательства и стандартам бухгалтерского учета Российской Федерации, в которой расположена Компания;
- ❖ принятие мер в пределах своей компетенции для обеспечения сохранности активов Компании; и
- ❖ предотвращение и выявление фактов мошенничества и прочих злоупотреблений.

Промежуточная финансовая отчетность за 6 месяцев, завершившихся 30 июня 2017 года, была утверждена «24» августа 2017 года и подписана от имени руководства:


Белая Оксана Юрьевна

Уполномоченный представитель ООО «ТМФ РУС»,
управляющей организации ООО «МКБ 2» по доверенности
17-16 РОА/ТМФ от 08.08.2016 г.

«28» августа 2017 года





Общество с ограниченной ответственностью
«Интерком-Аудит ЕКР»

Адрес местонахождения: 125040, г. Москва, 3-я ул. Ямского поля, д.2,
корп.13
ИНН 7707575221 КПП 771401001 ОГРН 1067746150251

+7 (495) 937-34-51 info@intercom-audit.ru www.intercom-audit.ru

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ПО РЕЗУЛЬТАТАМ ОБЗОРНОЙ ПРОВЕРКИ ПРОМЕЖУТОЧНОЙ ФИНАНСОВОЙ ИНФОРМАЦИИ

Участникам ООО «ИА МКБ 2»,
генеральному директору Управляющей компании ООО «ТМФ РУС»
и иным пользователям

Введение

Мы провели обзорную проверку прилагаемой промежуточной финансовой отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент МКБ 2», состоящей из промежуточного отчета о финансовом положении по состоянию на 30.06.2017 года, промежуточного отчета о совокупном доходе за шесть месяцев, закончившихся на указанную дату, промежуточного отчета о движении капитала и промежуточного отчета о движении денежных средств за шесть месяцев, закончившихся на указанную дату, а также избранных пояснительных примечаний («промежуточная финансовая информация»).

Руководство Общества с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент МКБ 2» несет ответственность за подготовку и представление данной промежуточной финансовой информации в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность». Наша ответственность заключается в формировании вывода о данной промежуточной финансовой информации на основе проведенной нами обзорной проверки.

Объем обзорной проверки

Мы проводили обзорную проверку в соответствии с Международным стандартом обзорных проверок 2410 "Обзорная проверка промежуточной финансовой информации, выполняемая независимым аудитором организации". Обзорная проверка промежуточной финансовой информации включает в себя направление запросов в первую очередь лицам, ответственным за финансовые вопросы и вопросы бухгалтерского учета, а также применение аналитических и других процедур обзорной проверки. Объем обзорной проверки значительно меньше объема аудита, проводимого в соответствии с Международными стандартами аудита, и поэтому обзорная проверка не дает нам возможности получить уверенность в том, что нам станут известны все значимые вопросы, которые могли бы быть выявлены в процессе аудита. Следовательно, мы не выражаем аудиторское мнение.

Вывод

На основе проведенной нами обзорной проверки не выявлены факты, которые могут служить основанием для того, чтобы мы сочли, что прилагаемая промежуточная финансовая информация не дает правдивого и достоверного представления о финансовом

положении организации ООО «ИА МКБ 2» по состоянию на 30 июня 2017 года, а также о ее финансовых результатах и движении денежных средств за шесть месяцев, закончившихся на указанную дату, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность».



Л.В. Демина
(квалификационный аттестат №03-000307 от 29.08.2012,
срок действия не ограничен)

ООО «Интерком-Аудит БКР»

«28» августа 2017 года

Сведения об организации

Наименование: Общество с ограниченной ответственностью "Ипотечный агент МКБ 2" (ООО «ИА МКБ 2»)

Дата государственной регистрации: 03.08.2016
ОГРН: 1167746731921

Местонахождение: 125171, Российская Федерация, г. Москва, Ленинградское шоссе, дом 16А, строение 1, этаж 8

Сведения об аудиторе:

Наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Интерком-Аудит БКР» (ООО «Интерком-Аудит БКР»)

Дата государственной регистрации: 27.01.2006
ОГРН: 1067746150251

Местонахождение: 125040, г. Москва, 3-я ул. Ямского поля, д. 2, корп. 13

Член саморегулируемой организации аудиторов:
Ассоциация «Содружество»
ОПНЗ 11606072657

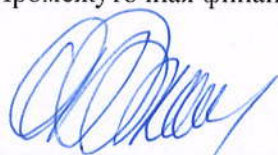
Промежуточный отчет о прибыли и убытке и прочем совокупном доходе

за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2017 г.

(в тысячах российских рублей)

	Примечания	2017
Процентные доходы	5	268 795
Процентные расходы	6	(258 289)
Чистые процентные доходы (расходы)		10 506
Прочие доходы	7	1 161
Операционные доходы и расходы		1 161
Административные расходы	8	(12 789)
Прибыль (убыток) до налогообложения		(1 122)
Текущий налог на прибыль		-
Чистая прибыль (убыток)		(1 122)
Прочий совокупный доход/(расход)		-
Итого совокупный доход/(расход) за период		(1 122)

Промежуточная финансовая отчетность была одобрена к выпуску 24 августа 2017 года.



Белая Оксана Юрьевна



Уполномоченный представитель ООО «ТМФ РУС»,
управляющей организации ООО «МКБ 2» по доверенности
17-16 РОА/ТМФ от 08.08.2016 г.

Прилагаемые примечания на страницах 10-43 являются неотъемлемой частью настоящей промежуточной финансовой отчетности.

Промежуточный отчет о финансовом положении

(в тысячах российских рублей)

	<i>Примечания</i>	<i>на 30 июня 2017 года</i>	<i>на 31 декабря 2016 год</i>
АКТИВЫ			
Денежные средства и их эквиваленты	10	221 689	238 832
Денежные средства, ограниченные к использованию	11	185 991	206 867
Права (требования), в т. ч. удостоверенные залладными	12	3 522 575	3 939 147
Прочие краткосрочные активы	13	895	965
Итого активы		3 931 150	4 385 811
КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Обязательства			
Долгосрочные кредиты	14	235 361	210 048
Облигации выпущенные	14	2 875 857	3 355 211
Кредиторская задолженность		932	430
		3 112 150	3 565 689
Собственный капитал			
Уставный капитал	15	10	10
Нераспределенная прибыль		818 990	820 112
Итого собственный капитал		819 000	820 122
Итого капитал и обязательства		3 931 150	4 385 811

Промежуточная финансовая отчетность была одобрена к выпуску 24 августа 2017 года.



Белая Оксана Юрьевна



Уполномоченный представитель ООО «ТМФ РУС»,
управляющей организации ООО «МКБ 2» по доверенности
17-16 РОА/TMF от 08.08.2016 г.

Прилагаемые примечания на страницах 10-43 являются неотъемлемой частью настоящей промежуточной финансовой отчетности.

Промежуточный отчет об изменениях в собственном капитале

(в тысячах российских рублей)

	Уставный капитал	Нераспределенная прибыль	Итого собственный капитал
Остаток по состоянию на 31 декабря 2016 г.	10	820 112	820 122
Совокупный доход (расход) за 6 месяцев 2017 г.	-	(1 122)	(1 122)
Остаток по состоянию на 30 июня 2017 г.	10	818 990	819 000

Промежуточная финансовая отчетность была одобрена к выпуску 24 августа 2017 года.



Белая Оксана Юрьевна



Уполномоченный представитель ООО «ТМФ РУС»,
управляющей организации ООО «МКБ 2» по доверенности
17-16 РОА/TMF от 08.08.2016 г.

Прилагаемые примечания на страницах 10-43 являются неотъемлемой частью настоящей промежуточной финансовой отчетности.


Промежуточный отчет о движении денежных средств

за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2017г.

(в тысячах российских рублей)

	<i>2017</i>
Денежные потоки от операционной деятельности	
Проценты полученные	269 673
Проценты выплаченные	(241 530)
Поступления от погашения прав (требований)	415 694
Прочие доходы полученные	1 161
Прочие расходы оплаченные	(44)
Административные расходы оплаченные	(12 173)
Чистый денежный поток от операционной деятельности до налога на прибыль	432 781
Уплаченный налог	-
Чистые денежные потоки от операционной деятельности	432 781
 Денежные потоки от финансовой деятельности	
Облигации погашенные	(470 800)
Чистое поступление денежных средств от финансовой деятельности	(470 800)
Чистое увеличение денежных средств и их эквивалентов	(38 019)
Денежные и их эквиваленты на начало периода	445 699
Денежные средства и их эквиваленты на конец периода	407 680

Промежуточная финансовая отчетность была одобрена к выпуску 24 августа 2017 года.



Белая Оксана Юрьевна



Уполномоченный представитель ООО «ТМФ РУС»,
управляющей организации ООО «МКБ 2» по доверенности
17-16 РОА/ТМФ от 08.08.2016 г.

Прилагаемые примечания на страницах 10-43 являются неотъемлемой частью настоящей промежуточной финансовой отчетности.

Примечания к промежуточной финансовой отчетности

1 Введение

Основные виды деятельности

Основной деятельностью Общества с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент МКБ 2» (далее – «Общество» или «Ипотечный агент») является приобретение прав (требований) по ипотечным кредитам (далее – права (требования)) 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.

Общество 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 Общества является Общее собрание акционеров. Единоличным исполнительным органом Компании является ООО «ТМФ РУС». В соответствии с ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах» ведение бухгалтерского учета передано специализированной организации ООО «РМА СЕРВИС».

Общество зарегистрировано в Российской Федерации 03.08.2016 в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 46 г. Москвы.

Юридический адрес Общества: 125171, Российская Федерация, г. Москва, Ленинградское шоссе, дом 16А, строение 1, этаж 8.

Общество осуществляет деятельность в России.

Основной источник финансирования Общества – размещение облигаций.

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

- оплаты процентов по выпущенным облигациям с ипотечным покрытием владельцам или номинальным держателям данных облигаций;
- погашения, в 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 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;

1 Введение (продолжение)

- 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.

Условия осуществления финансово-хозяйственной деятельности в Российской Федерации

В России продолжаются экономические реформы и развитие правовой, налоговой и административной инфраструктуры, которая отвечала бы требованиям рыночной экономики. Стабильность российской экономики в будущем будет во многом зависеть от хода этих реформ, а также от эффективности предпринимаемых Правительством мер в сфере экономики, финансовой и денежно-кредитной политики.

В 2016 году негативное влияние на российскую экономику оказали значительное снижение цен на сырую нефть, значительная девальвация российского рубля, а также санкции, введенные против России некоторыми странами. Это привело к снижению доступности капитала, увеличению стоимости капитала, повышению инфляции и неопределенности относительного дальнейшего экономического роста, что может негативно повлиять на финансовое положение, результаты операций и экономические перспективы Общества. Руководство Общества считает, что оно предпринимает надлежащие меры по поддержанию экономической устойчивости Общества в текущих условиях.

2 Основа подготовки отчетности

Общая часть

Настоящая промежуточная сокращенная финансовая отчетность за период с даты регистрации Общества и до 30 июня 2017 года, подготовлена в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности («МСФО (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность»).

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

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

2 Основа подготовки отчетности (продолжение)

Принципы оценки финансовых показателей

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

Функциональная валюта и валюта представления данных промежуточной финансовой отчетности

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

Российский рубль является также валютой представления данных настоящей промежуточной финансовой отчетности.

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

Принцип непрерывности деятельности

Настоящая промежуточная 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 Общество не могло бы продолжить дальнейшее осуществление финансово-хозяйственной деятельности в соответствии с принципом непрерывности деятельности.

Заявление о соответствии

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

Новые и пересмотренные стандарты и интерпретации, вступившие в силу с 1 января 2017 года:

«Признание отложенных налоговых активов для нерезализованных убытков» – поправки к МСФО (IAS) 12 «Налоги на прибыль»

Поправка уточняет порядок учета отложенных налоговых активов, связанных с долговыми инструментами, которые для целей бухгалтерского учета оцениваются по справедливой стоимости, а для целей налогового учета – по первоначальной стоимости.

«Инициатива по раскрытию» – поправки к МСФО (IAS) 7 «Отчет о движении денежных средств»

В соответствии с поправкой, компании должны раскрывать информацию об изменениях в обязательствах, обусловленных финансовой деятельностью, включая как изменения, обусловленные денежными потоками, так и изменения, не обусловленные ими (например, в результате колебаний валютных курсов).

В данной промежуточной финансовой отчетности у Компании нет операций, затрагиваемых указанными изменениями.

Ряд новых стандартов, поправок к стандартам и разъяснений еще не вступили в действие по состоянию на 30 июня 2017 года и не применялись при подготовке данной промежуточной финансовой отчетности. Из указанных нововведений следующие потенциально могут оказать

2 Основа подготовки отчетности (продолжение)

влияние на отчет о финансовом положении Общества и представление финансовой отчетности. Общество планирует начать применение указанных стандартов, поправок и разъяснений с момента их вступления в действие.

• МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты»

Опубликованный в июле 2014 года, в конечном итоге должен заменить собой МСФО (IAS) 39 «Финансовые инструменты: признание и оценка». Общество признает, что новый стандарт вносит значительные изменения в процесс учета финансовых инструментов и, вероятнее всего, окажет существенное влияние на финансовую отчетность. Общество не проводило оценку влияния данных изменений. Общество не намерено применять данный стандарт досрочно. Стандарт подлежит ретроспективному применению, за некоторыми исключениями, в отношении годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2018 года или позднее.

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.

В части классификации и оценки новый стандарт требует, чтобы оценка всех финансовых активов, за исключением долевого и производного инструментов, проводилась на основе комбинированного подхода, исходя из бизнес-модели, используемой организацией для 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 сохраняет существующие требования МСФО (IAS) 39 в части классификации финансовых обязательств.

МСФО (IFRS) 9 вступает в силу для годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2018 г. Или после этой даты.

После вступления стандарта в силу Общество планирует классифицировать финансовые активы как учитываемые по амортизированной стоимости.

По предварительной оценке Общества применение требований МСФО (IFRS) 9 в части классификации финансовых обязательств не окажет значительного влияния на ее финансовую отчетность.

2 Основа подготовки отчетности (продолжение)

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 будет применяться к финансовым активам, оцениваемым по амортизируемой стоимости или по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, за исключением инвестиций в долевыми инструментами, а также к активам по договору.

В соответствии с МСФО (IFRS) 9, оценочные резервы под ожидаемые кредитные убытки будут оцениваться 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.

Общество полагает, что применение новой модели обесценения в соответствии с МСФО (IFRS) 9 не приведет к возникновению убытков от обесценения, а также к созданию оценочных резервов под ожидаемые кредитные убытки в связи с тем, что у Общества отсутствует торговая дебиторская задолженность, а все дефолтные заложенные подлежат обратному выкупу банком-оригинатором.

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

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.

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 годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2018 г. Или после этой даты.

По оценке Руководства, новый стандарт, не окажет существенного влияния на финансовую отчетность Общества.

• МСФО (IFRS) 16 «Аренда»

Данный стандарт не окажет влияния на отчетность Общества.

2 Основа подготовки отчетности (продолжение)

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.

Общество считает, что вступление в силу МСФО 16 не окажет влияния на финансовую отчетность, так как Общество 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 промежуточной финансовой отчетности.

Финансовые активы

Дата признания

Все стандартные операции по покупке и продаже финансовых активов отражаются на дату операции, т.е. на дату, когда Общество берет на себя обязательство по покупке актива. К стандартным операциям по покупке или продаже относятся операции по покупке или продаже финансовых активов, в рамках которых требуется поставка активов в сроки, установленные законодательством или принятые на рынке.

Классификация финансовых инструментов

Финансовые инструменты, оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период, представляют собой активы или обязательства, которые:

- приобретаются или возникают, главным образом, с целью продажи или выкупа в ближайшем будущем;
- являются частью портфеля идентифицируемых финансовых инструментов, управляемых совместно, и по которым в недавнем прошлом существует доказательство извлечения прибыли в краткосрочной перспективе;
- являются в момент первоначального признания определенными Обществом в категорию оцениваемых по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период.

Общество определяет финансовые активы и обязательства в категорию оцениваемых по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период, если выполняется одно из следующих условий:

- управление активами или обязательствами и их оценка осуществляются на основе справедливой стоимости;
- такой подход полностью или существенно устраняет эффект несоответствия в бухгалтерском учете, который иначе существовал бы; или

3 Основные принципы учетной политики (продолжение)

- актив или обязательство содержит встроенный производный финансовый инструмент, который существенно изменяет потоки денежных средств, которые при его отсутствии ожидалось бы по договору.

Все производные финансовые инструменты, предназначенные для торговли, имеющие положительную справедливую стоимость, а также купленные опционные контракты отражаются в финансовой отчетности как финансовые активы, предназначенные для торговли.

Дебиторская задолженность представляет собой непроеизводные финансовые активы с фиксированными или определенными платежами, не котируемые на активно функционирующем рынке, за исключением тех, которые:

- Общество намеревается продать незамедлительно или в самом ближайшем будущем;
- в момент первоначального признания Общество определяет в категорию оцениваемых по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период; либо
- по которым держатель может не возместить все первоначально осуществленные инвестиции по причинам, отличным от обесценения займа.

Финансовые активы Общества включают денежные средства и их эквиваленты, права (требования) и прочую дебиторскую задолженность.

Последующая оценка прав (требований) и дебиторской задолженности

Права (требования) и дебиторская задолженность представляют собой непроеизводные финансовые активы с установленными или определяемыми выплатами. После первоначальной оценки такие финансовые активы оцениваются по амортизированной стоимости, определяемой с использованием метода эффективной процентной ставки, за вычетом убытков от обесценения. Амортизированная стоимость рассчитывается с учетом дисконтов или премий при приобретении, а также комиссионных или затрат, которые являются неотъемлемой частью эффективной процентной ставки. Амортизация на основе использования эффективной процентной ставки включается в состав финансовых доходов в отчете о совокупном доходе. Убытки от обесценения отражаются в составе прочих расходов по операционной деятельности.

Обесценение активов

На каждую отчетную дату Общество оценивает наличие объективных признаков обесценения финансового актива или группы финансовых активов. Финансовый актив или компания финансовых активов условно определяются как обесцененные тогда, и только тогда, когда существует объективное свидетельство обесценения в результате одного или более событий, произошедших после первоначального признания актива (произошедший «случай наступления убытка»), и случай (или случаи) наступления убытка оказывает влияние на ожидаемые будущие потоки денежных средств от финансового актива или группы финансовых активов, которое можно надежно оценить.

Признаки обесценения могут включать свидетельства того, что заемщик или компания заемщиков имеют существенные финансовые затруднения, нарушают обязательства по выплате процентов или по основной сумме долга, высокую вероятность банкротства или финансовой реорганизации, а также свидетельство, на основании информации с наблюдаемого рынка, снижения ожидаемых будущих потоков денежных средств, например, изменения в уровне просроченных платежей или экономических условиях, которые коррелируют с убытками по активам.

Финансовые обязательства

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

3 Основные принципы учетной политики (продолжение)

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.

Общество 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.

Денежные средства и их эквиваленты

К денежным средствам и их эквивалентам Общества относят 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 Общество 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 совокупном доходе при прекращении признания обязательств, а также в процессе амортизации.

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

Реструктуризация кредитов

Общество стремится, по мере возможности, вместо обращения взыскания на залог, пересматривать условия по кредитам, например, продлять договорные сроки платежа и согласовывать новые условия кредитования. Учет подобной реструктуризации производится следующим образом:

- Если реструктуризация не обусловлена финансовыми трудностями заемщика, Общество использует подход, аналогичный применяемому для прекращения признания финансовых обязательств, описанному ниже;
- Если реструктуризация обусловлена финансовыми трудностями заемщика и кредит считается обесцененным после реструктуризации, Общество признает разницу между приведенной стоимостью будущих денежных потоков в соответствии с новыми условиями, дисконтированных с использованием первоначальной эффективной процентной ставки, и балансовой стоимостью до реструктуризации в составе расходов на обесценение в отчетном периоде. Если кредит не является обесцененным в результате реструктуризации, Общество пересчитывает эффективную процентную ставку.

3 Основные принципы учетной политики (продолжение)

Такие кредиты продолжают оцениваться на предмет обесценения на индивидуальной или совокупной основе, и их возмещаемая стоимость оценивается с использованием первоначальной или текущей эффективной процентной ставки по кредиту.

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;
- Общество передало 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
- Общество либо (а) передало практически все риски и выгоды от актива, либо (б) не передало, но и не сохраняет за собой все риски и выгоды от актива, но передала контроль над данным активом.

В случае если Общество 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 Общества 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 Общества.

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 совокупном доходе.

Резервы

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

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

3 Основные принципы учетной политики (продолжение)

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 Обществом 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 совокупном доходе.

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, имеющихся 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 30 июня 2017 г. официальные валютные курсы, установленные Центральным банком Российской Федерации и использованные для перевода остатков, выраженных в иностранной валюте, составили 59,0855 рублей за 1 доллар США и 67,4993 рублей за 1 евро (31 декабря 2016 г.: 60,6569 рублей за 1 доллар США и 63,8111 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 Общества руководство использовало свои суждения и делало оценки в отношении определения сумм, признанных в финансовой отчетности.

Обществом 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)

Резерв под обесценение прав (требований)

Общество регулярно проводит анализ прав (требований) и дебиторской задолженности на предмет обесценения. Исходя из имеющегося опыта, Общество 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.

Общество 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.

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.

Общество 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. Общество 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 Общество классифицировало активы и обязательства на основе их характера, присущих им характеристик и рисков, а также применимого уровня в иерархии источников справедливой стоимости, как указано выше.

5 Процентные доходы

*шесть месяцев,
закончившихся 30 июня
2017*

Доходы по процентам по правам (требованиям)	242 192
Доходы по банковским процентам	26 603
Итого	268 795

6 Процентные расходы

*шесть месяцев,
закончившихся 30 июня
2017*

Расходы по процентам по облигациям	(164 522)
Расходы по процентам по кредитам	(26 000)
Амортизация дохода от признания обязательств	(67 767)
Итого	(258 289)

7 Прочие доходы

*шесть месяцев,
закончившихся 30 июня
2017*

Доходы по пени по правам (требованиям)	1 161
Итого прочих доходов	1 161

8 Административные расходы

*шесть месяцев,
закончившихся 30 июня
2017*

Услуги сервисного агента	8 014
Расходы на услуги бухгалтерской организации	1 271
Услуги расчетного агента	944
Расходы на услуги управляющей организации	890
Услуги специализированного депозитария	500
Услуги резервного сервисного агента	498
Услуги аудитора	250
Услуги представителя владельцев облигаций	60
Расходы на услуги банков	44
Услуги резервного специализированного депозитария	36
Прочие административные расходы	282
Итого	12 789

9 Налог на прибыль

Российские юридические лица обязаны самостоятельно подавать налоговые декларации. Ставка налога на прибыль, кроме дохода по государственным ценным бумагам, составляла 20% в 2017 и 2016 годах. Ставка налога на процентный доход по государственным и ипотечным ценным бумагам составляла 15% для платежей в федеральный бюджет.

Срок использования временных разниц, уменьшающих размер налогооблагаемой базы по налогу на прибыль, не ограничен действующим налоговым законодательством Российской Федерации.

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

10 Денежные средства и их эквиваленты

Денежные средства и их эквиваленты составляют:

	<i>30 июня 2017</i>	<i>31 декабря 2016</i>
Денежные средства на текущих счетах в российских банках	221 689	238 832
Итого	221 689	238 832

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

Данные о движении денежных средств за период с 01 января 2017г. до 30 июня 2017г., классифицированные по операционной и финансовой деятельности, представлены в Промежуточном отчете о движении денежных средств.

11 Средства с ограниченным правом использования

Средства с ограниченным правом использования в размере 185 991 тыс. рублей на 30 июня 2017 г. (на 31 декабря 2016 г.: 206 867) представлены неснижаемыми остатками на корреспондентских счетах в российских банках, и являются обеспечением в рамках сделок российской секьюритизации ипотечных кредитов Общества.

12 Права (требования), в т. ч. удостоверенные закладными

Общий объем портфеля прав (требований) Общества по состоянию на конец отчетного периода следующий:

	<u>30 июня 2017</u>
Права (требования) (штук)	<u>1 396</u>

В т. ч. права (требования) с задержкой уплаты аннуитетных платежей более 90 дней (штук) 4

Права (требования) включают в себя следующие позиции:

	<u>30 июня 2017</u>
Долгосрочные права (требования)	3 320 900
Краткосрочные права (требования)	<u>201 675</u>
Итого	<u>3 522 575</u>

Долгосрочные права (требования)

	<u>30 июня 2017</u>
Права (требования)- со сроком погашения от 1 года до 5 лет	148 596
Права (требования)- сроком погашения свыше 5 лет	<u>3 172 304</u>
Итого	<u>3 320 900</u>

Краткосрочные права (требования)**Основная сумма долга**

	<u>30 июня 2017</u>
Права (требования)- со сроком погашения до 1 года	1 834
Права (требования)- текущая часть долгосрочных закладных - со сроком погашения от 1 года до 5 лет	7 952
Права (требования)- текущая часть долгосрочных прав (требований) - со сроком погашения свыше 5 лет	<u>169 759</u>
Итого	<u>179 545</u>

12 Права (требования), в т. ч. удостоверенные залладными (продолжение)**Проценты к получению по правам (требованиям)**

	<u>30 июня 2017</u>
Проценты к получению - с непросроченным сроком	20 867
проценты к получению - с просроченным сроком до 1 года	1 263
Проценты к получению - с просроченным сроком более 1 года	-
Итого	<u>22 130</u>

Движение по правам (требованиям)**Остаток на начало периода**

*шесть месяцев,
закончившихся 30
июня 2017*

Долгосрочные права (требования)	3 726 464
Краткосрочные права (требования)	189 675
Итого	<u>3 916 139</u>

Движение прав (требований) за период

Погашение прав (требований)	(415 694)
Итого	<u>(415 694)</u>

Остаток на конец периода

Долгосрочные права (требования)	3 320 900
Краткосрочные права (требования)	179 545
Итого	<u>3 500 445</u>

Движение процентов к получению по правам (требованиям)

*шесть месяцев,
закончившихся 30 июня
2017*

Остаток на начало периода	23 008
Начислено за период	242 196
Погашено за период	(243 071)
Остаток на конец периода	<u>22 130</u>

Концентрация прав (требований)

По состоянию на 30 июня 2017 г. Общество не имело заемщиков или групп связанных заемщиков, задолженность которых превышала бы 10% от совокупной задолженности по правам (требованиям).

12 Права (требования), в т. ч. удостоверенные залладными (продолжение)**Обеспечения, полученные при покупке прав (требований)**30 июня 2017

Обеспечение по правам (требованиям)

9 271 598

Полученные обеспечения по правам (требованиям) не переоценивались.

Обесценение прав (требований)

При возникновении задержек в платежах по правам (требованиям), Общество может использовать следующие возможности для возмещения задолженности:

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

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

В связи с указанным обстоятельством резерв под обесценение прав (требований) не создавался.

12 Права (требования), в т. ч. удостоверенные залладными (продолжение)

Классификация прав (требований) по срокам погашения

На 30 июня 2017 г.

Права (требования) - Номинальная стоимость

Права (требования) - Проценты по правам (требованиям)

Итого дебиторская задолженность по правам (требованиям) по состоянию на 30 июня 2017 г.

	со сроком погашения		со сроком погашения		Итого прав (требований)
	до 1 года	от 1 года до 5 лет	свыше 5 лет		
Права (требования) - Номинальная стоимость	179 545	148 596	3 172 304		3 500 445
Права (требования) - Проценты по правам (требованиям)	22 130	-	-		22 130
Итого дебиторская задолженность по правам (требованиям) по состоянию на 30 июня 2017 г.	201 675	148 596	3 172 304		3 522 575

На 31 декабря 2016 г.

Права (требования) - Номинальная стоимость

Права (требования) - Проценты по правам (требованиям)

Итого дебиторская задолженность по правам (требованиям) по состоянию на 31 декабря 2016 г.

	со сроком погашения		со сроком погашения		Итого прав (требований)
	до 1 года	от 1 года до 5 лет	свыше 5 лет		
Права (требования) - Номинальная стоимость	189 675	111 102	3 615 362		3 916 139
Права (требования) - Проценты по правам (требованиям)	23 008	-	-		23 008
Итого дебиторская задолженность по правам (требованиям) по состоянию на 31 декабря 2016 г.	212 683	111 102	3 615 362		3 939 147

13 Прочие краткосрочные активы

	<i>30 июня 2017</i>	<i>31 декабря 2016</i>
Авансы, выданные поставщикам	895	965
Итого прочих активов	895	965

Движение по прочим краткосрочным активам по правам (требованиям)

	<i>шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2017</i>
Остаток на начало периода	
Дебиторская задолженность по погашенным правам (требованиям)	-
Дебиторская задолженность по процентам	-
Дебиторская задолженность по пеням	-
Итого	-

Движение по правам (требованиям)

Погашение прав (требований) по отчету сервисного агента	415 694
Погашение процентов по отчету сервисного агента	243 070
Погашение пеней по отчету сервисного агента	1 161
Поступление денежных средств по погашению прав (требований)	(415 694)
Поступление денежных средств по процентам по правам (требованиям)	(243 070)
Поступление денежных средств по пеням по правам (требованиям)	(1 161)
Итого	-

Остаток на конец периода

Дебиторская задолженность по погашенным правам (требованиям)	-
Дебиторская задолженность по процентам по правам (требованиям)	-
Дебиторская задолженность по пеням по правам (требованиям)	-
Итого	-

14 Облигации выпущенные и долгосрочные кредиты

В отчетном периоде Общество имело 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 Общества.

	<i>30 июня 2017</i>	<i>31 декабря 2016</i>
Долгосрочные облигации	2 678 039	3 139 118
Текущая часть долгосрочных облигаций	179 545	189 266
Проценты к оплате по облигациям	18 273	26 827
Долгосрочные кредиты	235 361	210 048
Итого	3 111 218	3 565 259

Движение по облигациям выпущенным

	<i>шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2017</i>
Остаток на начало периода	
Долгосрочные облигации	3 139 118
Текущая часть долгосрочных облигаций	189 266
Итого	3 328 384
Движение облигаций за период	
Выплаты по облигациям	(470 800)
Итого	(470 800)
Остаток на конец период	
Долгосрочные облигации	2 678 039
Текущая часть долгосрочных облигаций	179 545
Итого	2 857 584

Движение по Процентам по облигациям

	<i>шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2017</i>
Остаток на начало периода	26 827
Начислено за период	164 522
Погашено за период	(173 076)
Остаток на конец периода	18 273

14 Облигации выпущенные и долгосрочные кредиты (продолжение)*Облигации выпущенные**На 30 июня 2017*

номер выпуска	срок погашения	ставка купона	количество облигаций, шт.	номинал единицы, тыс.руб	номинальная стоимость, тыс. рублей	проценты по облигациям	итого балансовая стоимость, тыс.руб.
Жилищные облигации с ипотечным покрытием	07 декабря 2043	10,15%	3 328 384	858,55	2 857 584	18 273	2 875 857
Итого облигации					2 857 584	18 273	2 875 857

На 31 декабря 2016

номер выпуска	срок погашения	ставка купона	количество облигаций, шт.	номинал единицы, тыс.руб	номинальная стоимость, тыс. рублей	проценты по облигациям	итого балансовая стоимость, тыс.руб.
Жилищные облигации с ипотечным покрытием	07 декабря 2043	10,15%	3 328 384	1000,00	3 328 384	26 827	3 355 211
Итого облигации					3 328 384	26 827	3 355 211

14 Облигации выпущенные и долгосрочные кредиты (продолжение)*Долгосрочные кредиты**На 30 июня 2017*

<i>Срок погашения</i>	<i>Ставка процентов %</i>	<i>Сумма кредитов на дату выдачи</i>	<i>Задолженность по кредитам с учетом амортизации, тыс. руб.</i>
07.12.2043	7,5%	208 361	235 361
		208 361	235 361

Долгосрочные кредиты

На 31 декабря 2016

Кредит б/н от 01.12.2016 г.
 Кредит б/н от 02.12.2016 г.
 Кредит б/н от 18.10.2016 г.

<i>Срок погашения</i>	<i>Ставка процентов %</i>	<i>Сумма кредита на дату выдачи</i>	<i>Основной долг, тыс. руб.</i>	<i>Проценты, тыс. руб.</i>	<i>Итого стоимость, тыс. руб.</i>
07.12.2043	7,5%	42 980	42 980	354	43 334
07.12.2043	7,5%	164 110	164 110	1 307	165 417
07.12.2043	7,5%	1 271	1 271	26	1 297
		208 361	208 361	1 687	210 048

15 Уставный капитал

Уставный капитал Общества состоит из номинальной стоимости долей его участников и равен 10 (десять) тысяч рублей.

Ипотечный агент является Обществом с иностранными инвестициями.

<i>На 30.06.2017</i>	<i>Номинальная стоимость доли, тыс.руб.</i>	<i>Размер доли (в процентах)</i>	<i>Балансовая стоимость, тыс.руб.</i>
Штихтинг Могидж РУР1	5	50	5
Штихтинг Могидж РУР2	5	50	5
Итого			10

16 Налог на прибыль

Российские юридические лица обязаны самостоятельно подавать налоговые декларации. Ставка налога на прибыль, кроме дохода по государственным ценным бумагам, составляла 20% в 2016 г. и 2017 г. Ставка налога на процентный доход по государственным и ипотечным ценным бумагам составляла 15% для платежей в федеральный бюджет.

Срок использования временных разниц, уменьшающих размер налогооблагаемой базы по налогу на прибыль, не ограничен действующим налоговым законодательством Российской Федерации.

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

17 Анализ по сегментам деятельности

В настоящее время Общество планирует осуществлять свою деятельность в одном операционном сегменте – приобретение требований по кредитам (займам), обеспеченным ипотекой, и (или) залоговыми, 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 Общества сосредоточены на территории Российской Федерации. Поэтому Общество не представляет сегментную отчетность.

18 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 Обществу приведен ниже:

18 Операции со связанными сторонами (продолжение)

	<i>Страна</i>	<i>Характер отношений</i>	<i>Документ, подтверждающий характер отношений</i>
Штихтинг Могидж РУР1	Нидерланды	учредитель Общества, обладающий 50% доли в уставном капитале	Договор об учреждении ООО «ИА МКБ 2» от 13.07.2016
Штихтинг Могидж РУР2	Нидерланды	учредитель Общества, обладающий 50% доли в уставном капитале	Договор об учреждении ООО «ИА МКБ 2» от 13.07.2016
Общество с ограниченной ответственностью "ТМФ РУС"	Россия	является единоличным исполнительным органом ООО «ИА МКБ 2»	Договор передачи полномочий единоличного исполнительного органа Общества от 05.09.2016г.
Общество с ограниченной ответственностью "РМА СЕРВИС"	Россия	является специализированной организацией по оказанию услуг ведения бухгалтерского и налогового учета ООО «ИА МКБ 2»	Договор об оказании услуг по ведению бухгалтерского и налогового учета от 05.09.2016г.
Королев Андрей Юрьевич	Россия	является генеральным директором единоличного исполнительного органа ООО «ИА МКБ 2»	Договор передачи полномочий единоличного исполнительного органа Общества от 05.09.2016г.
		является членом совета директоров Штихтинг Могидж РУР1, Штихтинг Могидж РУР2	Учредительный договор Штихтинг Могидж РУР1 от 13.07.2016, Учредительный договор Штихтинг Могидж РУР2 от 13.07.2016
Песу Юсси Самули	Финляндия	является генеральным директором единоличного исполнительного органа ООО «ИА МКБ 2»	Договор передачи полномочий единоличного исполнительного органа Общества от 05.09.2016г.
Алекс Медлок	Россия	является генеральным директором специализированной организации по оказанию услуг ведения бухгалтерского и налогового учета ООО «ИА МКБ 2»	Договор об оказании услуг по ведению бухгалтерского и налогового учета от 05.09.2016г.

18 Операции со связанными сторонами (продолжение)

Показатели по операциям Общества со связанными сторонами представлены следующим образом:

Активы и обязательства	30 июня 2017	31 декабря 2016
Дебиторская задолженность	-	-
Кредиторская задолженность	470	325
Кредиты	235 361	210 048
Доходы и расходы	6 месяцев 2017	
Расходы на услуги управляющей организации		(890)
Расходы на услуги бухгалтерской организации		(1 271)
Проценты по долгосрочным кредитам		(26 000)
Амортизация дохода от признания обязательств		(67 767)

19 Вознаграждения управленческому персоналу

Ключевой управленческий персонал не предусмотрен уставом Общества.

Функции единоличного исполнительного органа Общества переданы управляющей организации ООО «ТМФ РУС».

20 Управление финансовыми рисками

Управление рисками является существенным элементом финансовой и операционной деятельности Общества. Основными видами рисков, которые принимает на себя Общество, 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 Общества.

Действующие процедуры нацелены на определение, анализ и управление рисками, которым подвержено Общество, 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 Общество, 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 различным 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.

20 Управление финансовыми рисками (продолжение)

- 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 Общества.
- Социальная нестабильность может привести к расширению поддержки возобновленного государственного централизма, национализма или насилия, оказав тем самым существенное неблагоприятное влияние на возможности Общества 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 Общества, Руководством не прогнозируются.

Отраслевые риски

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

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 являющимися наиболее значимыми, относятся следующие:

Кредитный риск по правам (требованиям), входящим в состав ипотечного покрытия

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

залладным 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 залладными, Общество как заллодержатель несет риск неполного удовлетворения своих требований по правам (требованиям).

20 Управление финансовыми рисками (продолжение)

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 Общество кредитному риску, состоят, в основном, из закладных с учётом начисленных процентов, денежных средств на расчётных счетах и прочей дебиторской задолженности.

Максимальная подверженность кредитному риску по финансовым активам равна балансовой стоимости финансовых активов Общества на 30 июня 2017 г. и составляет 3 931 150 тыс. руб. (на 31 декабря 2016 г.: 4 385 811 тыс. руб.).

Политика и процедуры управления кредитным риском включают требования к выкупаемым правам (требованиям) и оценке платежеспособности заемщиков, лимиты рефинансирования на поставщиков прав (требований), требования к сервисным агентам, которые обеспечивают обслуживание прав (требований) Общества.

Общество приобретает права (требования) по кредитам, предоставленным для приобретения и строительства жилой недвижимости, которые удовлетворяют установленным требованиям. Все права (требования) обеспечены залогом жилой недвижимости. Требования к приобретаемым правам (требованиям) 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 Общества. Однако в случае отсутствия данного вида страхования к процентной ставке по кредиту или займу устанавливается дополнительная надбавка за отсутствие личного страхования. Требованием Общества является страхование квалифицированными страховыми компаниями имущества, находящегося в обеспечении по ипотечным кредитам. Общество устанавливает минимальные требования к финансовому положению заемщиков, а также определяет максимальную сумму кредита и объем ежемесячных выплат в зависимости от финансового положения заемщика.

Общество ежемесячно отслеживает своевременность выплат по правам (требованиям) и выявляет права (требования) с просроченными выплатами. Обществом разработаны политика и процедуры в отношении взыскания задолженности по просроченным и дефолтным правам (требованиям).

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, Общество 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 Общества.

20 Управление финансовыми рисками (продолжение)

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 Общество:

- выбирает параметры выпуска облигаций с учетом ожидаемого среднего срока жизни портфеля прав (требований);
- выпускает облигации с правом досрочного погашения части номинала;
- прогнозирует уровень досрочного погашения прав (требований);
- осуществляет финансовое планирование и моделирование параметров с целью оптимизации условий выпуска облигаций.

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

Общество 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 Общество имеет длинную или короткую позицию по финансовому инструменту.

В отчетном периоде Общество в целом не было подвержено значительному ценовому риску.

Риск досрочного погашения

Риск досрочного погашения - это риск того, что Общество 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 прав (требований) 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 Общества к управлению ликвидностью заключается в том, чтобы обеспечить, насколько это возможно постоянное наличие у Общества 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 Общества.

20 Управление финансовыми рисками (продолжение)

В ходе обычной деятельности Общество 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.

Общество 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 Общества по недисконтированным прогнозируемым потокам денежных средств по состоянию на 30 июня 2017 г. и на 31 декабря 2016 г. может быть представлена следующим образом:

20 Управление финансовыми рисками (продолжение)

по состоянию на 30 июня 2017

АКТИВЫ

Денежные средства и их эквиваленты
Права (требования)

Итого активы

Обязательства

Облигации выпущенные
Долгосрочные кредиты
Кредиторская задолженность

Итого обязательства

Чистая позиция

	До 1 года	От 1 года до 5 лет	Свыше 5 лет	Итого
	407 680			407 680
	201 675	148 596	3 172 304	3 522 575
	609 355	148 596	3 172 304	3 930 255
	197 818	148 596	2 529 443	2 875 857
	932		235 361	235 361
				932
	198 750	148 596	2 764 804	3 112 150
	410 605	-	407 500	818 105

20 Управление финансовыми рисками (продолжение)

по состоянию на 31 декабря 2016

АКТИВЫ

	До 1 года	От 1 года до 5 лет	Свыше 5 лет	Итого
Денежные средства и их эквиваленты	445 699			445 699
Права (требования)	212 683	111 102	3 615 362	3 939 147
Итого активы	658 382	111 102	3 615 362	4 384 846

Обязательства

Облигации выпущенные	216 093	111 102	3 028 016	3 355 211
Долгосрочные кредиты			210 048	210 048
Кредиторская задолженность	430			430

Итого обязательства

	216 523	111 102	3 238 064	3 565 689
--	----------------	----------------	------------------	------------------

Чистая позиция

	441 859	-	377 298	819 157
--	----------------	----------	----------------	----------------

21 Условные обязательства

Контрактные обязательства, выданные гарантии, поручительства

На 30 июня 2017 года Общество не имеет обязательств по договорам залога и поручительства.

Налогообложение

Российское налоговое, валютное и таможенное законодательства подвержены различающимся интерпретациям и изменениям, которые могут происходить достаточно часто. Интерпретации руководства Общества данного законодательства в применении к сделкам и деятельности Общества могут противоречить интерпретациям соответствующих региональных и федеральных властей.

По состоянию на 30 июня 2017 года руководство Общества полагает, что его интерпретация существующего законодательства является соответствующей и трактовка Обществом налогового, валютного и таможенного законодательства будет поддержана.

Страхование

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

Общество 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 Общества.

22 Справедливая стоимость финансовых инструментов

Общество 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.

22 Справедливая стоимость финансовых инструментов (продолжение)

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
30 июня 2017 года				
Активы				
Денежные средства и их эквиваленты	-	-	221 689	221 689
Денежные средства, ограниченные к использованию	-	-	185 991	185 991
Права (требования), в т. ч. удостоверенные залладными	-	-	3 522 575	3 522 575
Итого	-	-	3 930 255	3 930 255
Обязательства				
Облигации выпущенные	2 877 582	-	-	2 877 582
Долгосрочные кредиты	-	-	235 361	235 361
Кредиторская задолженность			932	932
Итого	2 877 582	-	236 293	3 113 875
31 декабря 2016 года				
Активы				
Денежные средства и их эквиваленты	-	-	238 832	238 832
Денежные средства, ограниченные к использованию	-	-	206 867	206 867
Права (требования), в т. ч. удостоверенные залладными	-	-	3 939 147	3 939 147
Итого	-	-	4 384 846	4 384 846
Обязательства				
Облигации выпущенные	3 357 208	-	-	3 357 208
Долгосрочные кредиты	-	-	210 048	210 048
Кредиторская задолженность			430	430
Итого	3 357 208	-	210 478	3 567 686

22 Справедливая стоимость финансовых инструментов (продолжение)

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

30 июня 2017 года	балансовая стоимость	справедливая стоимость	непризнанный доход/(расход)
Финансовые активы:			
Денежные средства и их эквиваленты	221 689	221 689	-
Денежные средства, ограниченные к использованию	185 991	185 991	-
Права (требования), в т. ч. удостоверенные залладными	3 522 575	3 522 575	-
Итого	3 930 255	3 930 255	-
Финансовые обязательства:			
Облигации выпущенные	2 875 857	2 877 582	(1 725)
Долгосрочные кредиты	235 361	235 361	-
Кредиторская задолженность	932	932	-
Итого	3 112 150	3 113 875	(1 725)
31 декабря 2016 года			
Финансовые активы:			
Денежные средства и их эквиваленты	238 832	238 832	-
Денежные средства, ограниченные к использованию	206 867	206 867	-
Права (требования), в т. ч. удостоверенные залладными	3 939 147	3 939 147	-
Итого	4 384 846	4 384 846	-
Финансовые обязательства:			
Облигации выпущенные	3 355 211	3 357 208	(1 997)
Долгосрочные кредиты	210 048	210 048	-
Кредиторская задолженность	430	430	-
Итого	3 565 689	3 567 686	(1 997)

22 Справедливая стоимость финансовых инструментов (продолжение)

Финансовые инструменты, отраженные по справедливой стоимости

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

Права требования, дебиторская задолженность

По мнению руководства Общества, справедливая стоимость прав требований по закладным 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 Общества имеются котировки на бирже. В случае некотируемых финансовых инструментов 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. Либо используются котировки иных эмитентов со схожими условиями размещения.

23 События, произошедшие после отчетной даты

В течение периода с 01 июля 2017 года по 24 августа 2017 года существенных событий, без знания о которых для пользователей финансовой отчетности была бы невозможна достоверная оценка финансового состояния, движения денежных средств или результатов деятельности Общества, в период между отчетной датой и датой подписания промежуточной финансовой отчетности за отчетный период не произошло.



Всего пронумеровано, прошнуровано

и скреплено печатью _____ листа (ов)

Генеральный директор ООО «ТМФ РУС»-
управляющей организации ООО «ИА МКБ»
на основании Договора о передаче полномочий
единственного исполнительного органа
от 3 сентября 2016 г.

/ А.Ю. Королев