

# ЕЖЕКВАРТАЛЬНЫЙ ОТЧЕТ

**Общество с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент Возрождение 5»**

**Код эмитента: 00324-R**

**за 3 квартал 2018 г.**

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

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

Генеральный директор Общества с ограниченной ответственностью «ТМФ РУС», осуществляющего полномочия единоличного исполнительного органа Общества с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент Возрождение 5», на основании Договора передачи полномочий единоличного исполнительного органа Сведения о договоре, по которому переданы полномочия единоличного исполнительного органа эмитента: Договор № б/н, от 11.11.2016, бессрочный

Дата: 13 ноября 2018 г.

Уполномоченный представитель ООО "РМА СЕРВИС" – организации, осуществляющей ведение бухгалтерского и налогового учета Общества с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент Возрождение 5», на основании 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 11.11.2016, бессрочный

Доверенность № 02-18Р0А/РМА, от 23.01.2018, по 23.01.2020

Дата: 13 ноября 2018 г.



Контактное лицо: **Королев Андрей Юрьевич, Генеральный директор, Руководитель юридического отдела.**

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=36737](http://e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=36737), [www.iav5.ru](http://www.iav5.ru)**

## Оглавление

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

1.1.

Сведения о банковских счетах эмитента

1.2.

Сведения об аудитор (аудиторской организации) эмитента

1.3.

Сведения об оценщике (оценщиках) эмитента

1.4.

Сведения о консультантах эмитента

1.5.

Сведения о лицах, подписавших ежеквартальный отчет

Раздел II. Основная информация о финансово-экономическом состоянии эмитента

2.1.

Показатели финансово-экономической деятельности эмитента

2.3.

Обязательства эмитента

2.3.1.

Заемные средства и кредиторская задолженность

2.3.2.

Кредитная история эмитента

2.3.3.

Обязательства эмитента из предоставленного им обеспечения

2.3.4.

Прочие обязательства эмитента

2.4.

Риски, связанные с приобретением размещаемых (размещенных) ценных бумаг

Раздел III. Подробная информация об эмитенте

3.1.

История создания и развитие эмитента

3.1.1.

Данные о фирменном наименовании (наименовании) эмитента

3.1.2.

Сведения о государственной регистрации эмитента

3.1.3.

Сведения о создании и развитии эмитента

3.1.4.

Контактная информация

3.1.5.

Идентификационный номер налогоплательщика

3.2.

Основная хозяйственная деятельность эмитента

3.2.1.

Основные виды экономической деятельности эмитента

3.2.5.

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

3.2.6.

Сведения о деятельности отдельных категорий эмитентов

3.2.6.4.

Для ипотечных агентов

3.3.

Планы будущей деятельности эмитента

3.4.

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

3.5.

Подконтрольные эмитенту организации, имеющие для него существенное значение

3.6.

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

Раздел IV. Сведения о финансово-хозяйственной деятельности эмитента

4.1.

Результаты финансово-хозяйственной деятельности эмитента

4.2.

Ликвидность эмитента, достаточность капитала и оборотных средств

4.3.

Финансовые вложения эмитента

4.4.

Нематериальные активы эмитента

4.5.

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

4.6.

Анализ тенденций развития в сфере основной деятельности эмитента

4.7.

Анализ факторов и условий, влияющих на деятельность эмитента

4.8.

Конкуренты эмитента

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

5.2.

Информация о лицах, входящих в состав органов управления эмитента

5.2.1.

Состав совета директоров (наблюдательного совета) эмитента

5.2.2.

Информация о единоличном исполнительном органе эмитента

5.2.3.

Состав коллегиального исполнительного органа эмитента

5.3.

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

5.4.

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

5.5.

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

5.6.

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

5.7.

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

5.8.

Сведения о любых обязательствах эмитента 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 имела заинтересованность

6.1-6.2.

Акционеры

6.1.

Сведения об общем количестве акционеров (участников) эмитента

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

6.3.

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

6.4.

Сведения об ограничениях на участие в уставном капитале эмитента

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

6.6.

Сведения о совершенных эмитентом сделках, в совершении которых имела заинтересованность

6.7.

Сведения о размере дебиторской задолженности

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

7.1.

Годовая бухгалтерская(финансовая) отчетность эмитента

7.2.

Промежуточная бухгалтерская (финансовая) отчетность эмитента

7.3.

Консолидированная финансовая отчетность эмитента

7.4.

Сведения об учетной политике эмитента

7.5.

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

7.6.

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

7.7.

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

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

8.1.2.

Сведения об изменении размера уставного капитала эмитента

8.1.3.

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

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

8.1.6.

Сведения о кредитных рейтингах эмитента

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

8.3.2.

Сведения о выпусках, ценные бумаги которых не являются погашенными

8.4.

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

8.4.1.

Дополнительные сведения об ипотечном покрытии по облигациям эмитента с ипотечным покрытием

8.4.2.

Дополнительные сведения о залоговом обеспечении денежными требованиями по облигациям эмитента с заложенным обеспечением денежными требованиями

8.5.

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

8.6.

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

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

8.8.

Иные сведения

8.9.

Сведения о представляемых ценных бумагах и эмитенте представляемых ценных бумаг, право собственности на которые удостоверяется российскими депозитарными расписками

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

## 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*

*серия (для облигаций): нет*

*количество размещенных ценных бумаг: 4 100 000 (Четыре миллиона сто тысяч) штук.*

*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 аудитор (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 аудитор (аудиторской организации) 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: **125124 г. Москва, 3-я ул. Ямского поля, д. 2, корп.13, этаж 7, пом. XV, ком. 26**

ИНН: **7707575221**

ОГРН: **1067746150251**

Телефон: **(495) 937-3451**

Факс: **(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:

**Свидетельство о членстве № 8966, ОРНЗ: 11606072657**

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	
2018	

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
6 месяцев 2017	
6 месяцев 2018	

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 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:

***Процедура выдвижения кандидатуры аудитора не предусмотрена уставом Эмитента (согласно уставу Эмитента, совет директоров в Обществе не создается), решение об утверждении аудитора принимается общим собранием акционеров Эмитента.***

***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:

***Размер вознаграждения аудитора за осуществление проверки бухгалтерской (финансовой) отчетности Эмитента, подготовленной в соответствии с РСБУ, определяется в соответствии с заключенным между Эмитентом и аудитором договором № 20-09/17-1 939И от 29.09.2017, исходя из финансового предложения аудитора. Вознаграждение за проверку бухгалтерской (финансовой) отчетности на 31.12.2017г. выплачено в размере 180 000,00 рублей.***

***Также аудитором была произведена проверка финансовой отчетности, подготовленной в соответствии с МСФО, по состоянию на 30.06.2017г. и на 31.12.2017г. Размер вознаграждения аудитора по таким проверкам определяется в соответствии с заключенным между Эмитентом и аудитором договором №15-08/17-1 883И от 15.08.2017г. Вознаграждение аудитору за осуществление таких проверок было выплачено в размере 400 000,00 рублей.***

***Отсроченных и просроченных платежей за оказанные аудитором услуги нет***

***ООО «Интерком-Аудит БКР» осуществил проверку промежуточной бухгалтерской (финансовой) отчетности по стандартам МСФО за отчетный период, состоящий из шести месяцев 2017 г. и годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности по стандартам МСФО за 2017г.***

***ООО «Интерком-Аудит БКР» будет осуществлять проверку промежуточной бухгалтерской (финансовой) отчетности по стандартам МСФО за отчетный период, состоящий из шести месяцев 2018 г. и годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности по стандартам МСФО за 2018г.***

### 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 пункте 1.4. Приложения 3 к Положению Банка России от 30 декабря 2014 года № 454-П «О раскрытии информации***

*эмитентами эмиссионных ценных бумаг», 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, ком. 45*

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: *Общество с ограниченной ответственностью "ТМФ РУС"*

Должность: *Генеральный директор*

ФИО: *Белая Оксана Юрьевна*

Год рождения: *1968*

Сведения об основном месте работы:

Организация: *ООО "РМА СЕРВИС"*

Должность: *Менеджер группы, Уполномоченный представитель ООО "РМА СЕРВИС"*

## **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	2017, 9 мес.	2018, 9 мес.
Производительность труда	0	0
Отношение размера задолженности к собственному капиталу	461.74	-397.91
Отношение размера долгосрочной задолженности к сумме долгосрочной задолженности и собственного капитала	1	1
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 30.09.2018г. Эмитент не имеет просроченной задолженности.

По итогам 9 месяцев 2018 г. значение показателя «Отношение размера задолженности к собственному капиталу» Эмитента уменьшилось по сравнению с данным показателем по итогам 9 месяцев 2017 г. на 186,18%. Уменьшение показателя обусловлено уменьшением размера собственного капитала Эмитента по итогам 9 месяцев 2018 г. по сравнению с данным показателем за аналогичный период 2017 г.

По итогам 9 месяцев 2018 г. значение показателя «Отношение размера долгосрочной задолженности к сумме долгосрочной задолженности и собственного капитала» Эмитента не изменилось по сравнению с данным показателем по итогам 9 месяцев 2017 г.

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 30.09.2018г. 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 30.09.2018г. данный показатель составляет 235,25%.

## 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 30.09.2018 г.

Структура заемных средств

Единица измерения: **тыс. руб.**

Наименование показателя	Значение показателя
Долгосрчные заемные средства	2 240 601
в том числе:	
кредиты	526 934
займы, за исключением облигационных	0
облигационные займы	1 713 667
Краткосрочные заемные средства	218 581
в том числе:	
кредиты	0
займы, за исключением облигационных	0
облигационные займы	218 581
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	287
из нее просроченная	0
в том числе	
перед бюджетом и государственными внебюджетными фондами	0
из нее просроченная	0
перед поставщиками и подрядчиками	287
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 (долгосрчных и краткосрочных) средств:

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

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

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

ИНН: **7702070139**

ОГРН: **1027739609391**

Сумма задолженности: **59**

**тыс. руб.**

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

***Просроченная задолженность отсутствует.***



Кредитор является аффилированным лицом эмитента: *Нет*

Полное фирменное наименование: *Закрытое акционерное общество ВТБ Специализированный Депозитарий*

Сокращенное фирменное наименование: *ЗАО ВТБ Специализированный Депозитарий*

Место нахождения: *101000, Москва Г, Мясницкая улица, 35*

ИНН: *7705110090*

ОГРН: *1027739157522*

Сумма задолженности: *82*

*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 "ДОМ.РФ"*

Сокращенное фирменное наименование: *АО "ДОМ.РФ"*

Место нахождения: *125009, Москва г, Воздвиженка ул, дом № 10*

ИНН: *7729355614*

ОГРН: *1027700262270*

Сумма задолженности: *45*

*тыс. руб.*

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

*Просроченная задолженность отсутствует.*

Кредитор является аффилированным лицом эмитента: *Нет*

Полное фирменное наименование: *Публичное акционерное общество Банк «Возрождение»*

Сокращенное фирменное наименование: *Банк «Возрождение» (ПАО)*

Место нахождения: *Москва г, Лучников пер, дом № 7/4, корпус 1*

ИНН: *5000001042*

ОГРН: *1027700540680*

Сумма задолженности: *527 029*

*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, Кредитный договор 001-002-050-К-2017 от 18.04.2017
Условия обязательства и сведения о его исполнении

Наименование и место нахождения или фамилия, имя, отчество кредитора (займодавца)	Публичное акционерное общество Банк «Возрождение», Российская Федерация, 101000, город Москва, Лучников переулок, дом 7/4, строение 1
Сумма основного долга на момент возникновения обязательства, RUR	674 353 RUR X 1000
Сумма основного долга на дату окончания отчетного квартала, RUR	526 934 RUR X 1000
Срок кредита (займа), (лет)	32
Средний размер процентов по кредиту займу, % годовых	*
Количество процентных (купонных) периодов	-
Наличие просрочек при выплате процентов по кредиту (займу), а в случае их наличия – общее число указанных просрочек и их размер в днях	Нет
Плановый срок (дата) погашения кредита (займа)	28.08.2049
Фактический срок (дата) погашения кредита (займа)	действующий
Иные сведения об обязательстве, указываемые эмитентом по собственному усмотрению	<p>Банк открывает Обществу Кредитную линию с Лимитом выдачи в размере не более 745 100 000 (Семисот сорока пяти миллионов ста тысяч) рублей на срок по 28 августа 2049 года включительно, на следующие цели:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- на оплату части покупной цены, определяемой по формуле: сумма остатков основного долга по обеспеченным ипотекой обязательствам, удостоверенным Закладными, по состоянию на дату начала размещения Облигаций минус 4 100 000 000 рублей;</li> <li>- на формирование Резерва специального назначения, определяемого по формуле: <math>(4+X)\% \cdot \Pi</math>, где <math>X = \text{Max}(4\ 100\ 000\ 000 / \Pi \times 100\% - 90\%; 0)</math>;</li> <li><math>\Pi</math> – сумма остатков основного долга по обеспеченным ипотекой обязательствам, удостоверенным Закладными, по состоянию на дату начала размещения Облигаций;</li> <li>- 34 900 000 (Тридцать четыре миллиона девятьсот тысяч) рублей на формирование части Фонда первоначальных издержек;</li> <li>- 10 000 000 (Десять миллионов) рублей на формирование Резерва на юридические расходы;</li> <li>- 100 000 (Сто тысяч) рублей на формирование Резерва на непредвиденные расходы.</li> </ul>

Вид и идентификационные признаки обязательства	
<b>2. Облигационный займ, неконвертируемые документарные процентные жилищные облигации с ипотечным покрытием на предъявителя с обязательным централизованным хранением, государственный регистрационный номер выпуска 4-01-00324-R</b>	
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	4 100 000 RUR X 1000
Сумма основного долга на дату окончания отчетного квартала, RUR	1 931 264 RUR X 1000
Срок кредита (займа), (лет)	32

Средний размер процентов по кредиту займу, % годовых	9,25
Количество процентных (купонных) периодов	386
Наличие просрочек при выплате процентов по кредиту (займу), а в случае их наличия – общее число указанных просрочек и их размер в днях	Нет
Плановый срок (дата) погашения кредита (займа)	28.08.2049
Фактический срок (дата) погашения кредита (займа)	действующий
Иные сведения об обязательстве, указываемые эмитентом по собственному усмотрению	отсутствуют

*Дополнительная информация 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

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

## 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 Возрождение 5»*

Дата введения действующего полного фирменного наименования: *12.10.2016*

Сокращенное фирменное наименование эмитента: *ООО "ИАВ 5"*

Дата введения действующего сокращенного фирменного наименования: *12.10.2016*

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

Наименования таких юридических лиц:

*Закрытое акционерное общество "Ипотечный агент Возрождение 3" (ЗАО «ИАВ 3»), Общество с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент Возрождение 4» (ООО «ИАВ 4»), Публичное акционерное общество Банк "Возрождение" (Банк «Возрождение» (ПАО)).*

Пояснения, необходимые для избежания смешения указанных наименований:

*Смешение указанных наименований маловероятно, поскольку фирменное наименование Эмитента на русском языке содержит слова и цифру «Ипотечный агент Возрождение 5», а фирменное наименование на английском языке содержит слова и цифру «Mortgage agent Vozrozhdenie 5».*

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: **5167746203257**

Дата государственной регистрации: **12.10.2016**

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: **www.e- <https://www.e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=36737>; <http://iav5.ru/>**

### **3.1.5. Идентификационный номер налогоплательщика**

**7743177233**

### **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**

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

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

*Основной деятельностью эмитента не является добыча полезных ископаемых. Эмитент не имеет подконтрольных организаций, основной деятельностью которых является добыча полезных ископаемых.*

### **3.2.8. Дополнительные сведения об эмитентах, 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 30.09.2018 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):

*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	2017, 9 мес.	2018, 9 мес.
Норма чистой прибыли, %	0	0
Коэффициент оборачиваемости активов, раз	0	0
Рентабельность активов, %	0.22	-0.45
Рентабельность собственного капитала, %	99.89	177.79
Сумма непокрытого убытка на отчетную дату	0	-6 191
Соотношение непокрытого убытка на отчетную дату и балансовой стоимости активов, %	0	-0.25

##### **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) залогом. 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 2018 г. значение показателя «Рентабельность активов Эмитента» уменьшилось на 304,55 % по сравнению с аналогичным показателем по итогам 9 месяцев 2017 г. Уменьшение показателя обусловлено уменьшением финансового результата за 9 месяцев 2018 г.**

**По итогам 9 месяцев 2018 г. значение показателя «Рентабельность собственного капитала» увеличилось на 77,99 % по сравнению с аналогичным показателем за 9 месяцев 2017 г. Увеличение показателя связано с увеличением значения финансового результата Эмитента в абсолютном выражении.**

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	2017, 9 мес.	2018, 9 мес.
Чистый оборотный капитал	415 193	228 450
Коэффициент текущей ликвидности	2.36	2.04
Коэффициент быстрой ликвидности	2.36	2.04

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 2018 г. значение показателя «Чистый оборотный капитал» Эмитента уменьшилось по сравнению с данным показателем по итогам 9 месяцев 2017 г. на 44,98 %.**

**Уменьшение показателя обусловлено уменьшением размера оборотных активов по итогам 9 месяцев 2018 г.**

**Значения показателей «Коэффициент текущей ликвидности» и «Коэффициент быстрой ликвидности» по итогам 9 месяцев 2018 г. уменьшились по сравнению с данными показателями по итогам 9 месяцев 2017 г. на 13,56%. Уменьшение показателей обусловлено уменьшением размера оборотных активов по итогам 9 месяцев 2018 г.**

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 30.09.2018 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), удостоверенные залладными**

Размер вложения в денежном выражении: **2 223 567**

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:

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

- **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 29.07.98 № 34н;**

- **ПБУ 19/02 «Учет финансовых вложений», утвержденное Приказом Минфина РФ от 10.12.02 № 126н.**

#### **4.4. Нематериальные активы эмитента**

На 30.09.2018 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: **Договор передачи полномочий единоличного исполнительного органа б/н от 11.11.2016**

Место нахождения: **125171, Российская Федерация, г. Москва, Ленинградское шоссе, дом 16А, строение 1, этаж 8, ком. 45**

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		
03.04.2012	15.08.2014	ООО "Хеллеви, Кляйн 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, а для тех дочерних и зависимых обществ эмитента, которые являются акционерными обществами, - также доля принадлежащих такому лицу обыкновенных акций дочернего или зависимого общества эмитента и количество акций дочернего или зависимого общества эмитента каждой категории (типа), которые могут быть приобретены таким лицом в результате осуществления прав по принадлежащим ему опционам дочернего или зависимого общества эмитента

***Лицо указанных долей не имеет. Опционов, в результате осуществления прав по которым могут быть приобретены акции дочернего или зависимого общества эмитента, лицо 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 11.11.2016***

Место нахождения: ***125171, Российская Федерация, г. Москва, Ленинградское шоссе, дом 16А, строение 1, этаж 8, ком. 45***

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: *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, а для тех дочерних и зависимых обществ эмитента, которые являются акционерными обществами, - также доля принадлежащих такому лицу обыкновенных акций дочернего или зависимого общества эмитента и количество акций дочернего или зависимого общества эмитента каждой категории (типа), которые могут быть приобретены таким лицом в результате осуществления прав по принадлежащим ему опционам дочернего или зависимого общества эмитента

***Лицо указанных долей не имеет. Опционов, в результате осуществления прав по которым могут быть приобретены акции дочернего или зависимого общества эмитента, лицо 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	2018, 9 мес.
Вознаграждение за участие в работе органа управления	1 106
Зарботная плата	0
Премии	0
Комиссионные	0
Иные виды вознаграждений	94
<b>ИТОГО</b>	<b>1 200</b>

Сведения о существующих соглашениях относительно таких выплат в текущем финансовом году:  
***В соответствии с Договором передачи полномочий единоличного исполнительного органа №***

*б/н от 11.11.2016 Эмитент в течение 9 месяцев 2018 года выплатил вознаграждение управляющей организации в размере 1 106 232,89 руб., а также осуществил выплаты дополнительного вознаграждения за услуги органа управления в размере 93 845,40 руб. В соответствии с Договором передачи полномочий единоличного исполнительного органа № б/н от 11.11.2016 Эмитент в течение 9 месяцев 2018 года произвел компенсационные выплаты по возмещению расходов органа управления в размере 81 043,85 руб.*

Компенсации

Единица измерения: *тыс. руб.*

Наименование органа управления	2018, 9 мес.
Управляющая компания	81

*Дополнительная информация отсутствует.*

*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: **Антонова Наталья Сергеевна**

Год рождения: **1983**

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		
04.2012	11.2014	«СМП Банк», ОАО	Начальник управления кредитных продуктов для физических лиц
02.2016	02.2017	Азиатско-тихоокеанский Банк, ПАО	Руководитель управления разработки кредитных продуктов
07.2017	02.2018	Российский капитал, АКБ	Начальник отдела разработки ипотечных продуктов
07.2018	по настоящее время	Публичное акционерное общество Банк "Возрождение"	Начальник отдела методологии нетранзакционных продуктов

*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, а для тех дочерних и зависимых обществ эмитента, которые являются акционерными обществами, - также доля принадлежащих такому лицу обыкновенных акций дочернего или зависимого общества эмитента и количество акций дочернего или зависимого общества эмитента каждой категории (типа), которые могут быть приобретены таким лицом в результате осуществления прав по принадлежащим ему опционам дочернего или зависимого общества эмитента

**Лицо указанных долей не имеет. Опционов, в результате осуществления прав по которым могут быть приобретены акции дочернего или зависимого общества эмитента, лицо не имеет**

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

**Указанных родственных связей нет**

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

**Лицо к указанным видам ответственности не привлекалось**

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

**Лицо указанных должностей не занимало**

## **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	2018, 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 ипотеке ценных бумаг» (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, а также не предоставляет и не предусматривает возможности предоставления сотрудникам (работникам) эмитента опционов 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 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**

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 Возрождение I (Stichting Vozrozhdenie I) - фонд, учрежденный в соответствии с законодательством Королевства Нидерландов*

Сокращенное фирменное наименование: *отсутствует*

Место нахождения

*Нидерланды, Херикербергсвег 238, Луна Арена, 1101СМ Амстердам*

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 Возрождение II (Stichting Vozrozhdenie II) - фонд, учрежденный в соответствии с законодательством Королевства Нидерландов*

Сокращенное фирменное наименование: *отсутствует*

Место нахождения

*Нидерланды, Херикербергсвег 238, Луна Арена, 1101СМ Амстердам*

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: **09.03.2017**

Список акционеров (участников)

Полное фирменное наименование: **Штихтинг Возрождение I (Stichting Vozrozhdenie I)**

Сокращенное фирменное наименование: *отсутствует*

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

**Не является резидентом РФ**

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

Полное фирменное наименование: **Штихтинг Возрождение II (Stichting Vozrozhdenie II)**

Сокращенное фирменное наименование: *отсутствует*

Место нахождения: **Херикербергсвег 238, Луна Арена, 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: **24.04.2017**

Список акционеров (участников)

Полное фирменное наименование: **Штихтинг Возрождение I (Stichting Vozrozhdenie I)**

Сокращенное фирменное наименование: *отсутствует*



Место нахождения: *Херикербергвег 238, Луна Арена, 1101СМ Амстердам*  
**Не является резидентом РФ**

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

Полное фирменное наименование: *Штихтинг Возрождение II (Stichting Vozrozhdenie II)*

Сокращенное фирменное наименование: *отсутствует*

Место нахождения: *Херикербергвег 238, Луна Арена, 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: **12.12.2017**

Список акционеров (участников)

Полное фирменное наименование: *Штихтинг Возрождение I (Stichting Vozrozhdenie I)*

Сокращенное фирменное наименование: *отсутствует*

Место нахождения: *Херикербергвег 238, Луна Арена, 1101СМ Амстердам*  
**Не является резидентом РФ**

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

Полное фирменное наименование: *Штихтинг Возрождение II (Stichting Vozrozhdenie II)*

Сокращенное фирменное наименование: *отсутствует*

Место нахождения: *Херикербергвег 238, Луна Арена, 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: **19.04.2018**

Список акционеров (участников)

Полное фирменное наименование: *Штихтинг Возрождение I (Stichting Vozrozhdenie I)*

Сокращенное фирменное наименование: *отсутствует*

Место нахождения: *Херикербергвег 238, Луна Арена, 1101СМ Амстердам*  
**Не является резидентом РФ**

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

Полное фирменное наименование: *Штихтинг Возрождение II (Stichting Vozrozhdenie II)*

Сокращенное фирменное наименование: *отсутствует*

Место нахождения: *Херикербергвег 238, Луна Арена, 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: **27.08.2018**

Список акционеров (участников)

Полное фирменное наименование: *Штихтинг Возрождение I (Stichting Vozrozhdenie I)*

Сокращенное фирменное наименование: *отсутствует*

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

*Не является резидентом РФ*

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

Полное фирменное наименование: *Штихтинг Возрождение II (Stichting Vozrozhdenie II)*

Сокращенное фирменное наименование: *отсутствует*

Место нахождения: *Херикербергвег 238, Луна Арена, 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 30.09.2018 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	12 009
в том числе просроченная	0
Общий размер дебиторской задолженности	12 009
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

*Информация приводится в приложении №1 к настоящему ежеквартальному отчету*

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*

2018, 6 мес. - МСФО/GAAP

Отчетный период

Год: **2018**

Квартал: **II**

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

**МСФО**

Состав отчетности, прилагаемой к настоящему ежеквартальному отчету:

*Аудиторское заключение независимого аудитора*

*Отчет о совокупном доходе*

*Отчет о финансовом положении*

*Отчет об изменениях в капитале*

*Отчет о движении денежных средств*

*Примечания к финансовой отчетности*

*Информация приводится в приложении №2 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:  
*Эмитент не составляет консолидированную финансовую отчетность, так как не является лицом, контролирующим организации, входящие в группу, или по иным основаниям и в порядке, который предусмотрен федеральными законами.*

*Дополнительная информация 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 завершенного 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 завершённого 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 Возрождение I (Stichting Vozrozhdenie I)***

Место нахождения

***Нидерланды, Херикербергсвег 238, Луна Арена, 1101CM Амстердам***

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

Полное фирменное наименование: ***Штихтинг Возрождение II (Stichting Vozrozhdenie II)***

Место нахождения

***Нидерланды, Херикербергсвег 238, Луна Арена, 1101CM Амстердам***

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**

*Функции специализированного депозитария Эмитента осуществляет Закрытое акционерное общество ВТБ Специализированный депозитарий в соответствии с договором об оказании услуг специализированного депозитария ипотечного покрытия № 37/ИП от 22 февраля 2017 года.*

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

*Сокращенное фирменное наименование специализированного депозитария: ЗАО ВТБ Специализированный депозитарий.*

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

*Номер телефона: +7 (495) 956-30-70.*

*Номер факса: +7 (495) 956-30-71.*

*Адрес страницы в сети Интернет, используемой данным юридическим лицом для раскрытия информации: <http://www.vtbsd.ru/>.*

*ИНН: 7705110090.*

*ОГРН: 1027739157522.*

*Номер, дата выдачи и срок действия лицензии на осуществление профессиональной деятельности на рынке ценных бумаг, орган, выдавший указанную лицензию:*

*Лицензия на осуществление деятельности специализированного депозитария инвестиционных фондов, паевых инвестиционных фондов и негосударственных пенсионных фондов № 22-000-1-00005, выдана 25 ноября 1997 года ФСФР России, без ограничения срока действия.*

*Лицензия профессионального участника рынка ценных бумаг на осуществление депозитарной деятельности № 177-06595-000100 выдана 29 апреля 2003 года ФСФР России, без ограничения срока действия.*

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

*Риск ответственности Эмитента и Специализированного депозитария перед владельцами Облигаций не страхуется.*

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

*Полное фирменное наименование:*

Публичное акционерное общество Банк  
«Возрождение»

*Сокращенное фирменное наименование:*

Банк «Возрождение» (ПАО)

Место нахождения: Российская Федерация, 101000, г. Москва, Лучников переулок, дом 7/4, строение 1

ОГРН: 1027700540680

ИНН: 5000001042

**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, %
4 543 347 189,96	1 931 264 000,00	42,51%

\* 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.	2 318 272 161,91
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), %	29,63%
Средневзвешенный по остатку основного долга размер текущих процентных ставок по обеспеченным ипотекой требованиям, составляющим ипотечное покрытие: по требованиям, выраженным в валюте Российской Федерации, % годовых; по требованиям, выраженным в иностранных валютах (отдельно по каждой иностранной валюте с указанием такой валюты), % годовых	13,29%
Средневзвешенный по остатку основного долга срок, прошедший с даты возникновения обеспеченных ипотекой требований, составляющих ипотечное покрытие, дней	1642
Средневзвешенный по остатку основного долга срок, оставшийся до даты исполнения обеспеченных ипотекой требований, составляющих ипотечное покрытие, дней	3887

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:	97,85
требования, обеспеченные ипотекой незавершенным строительством недвижимого имущества, из них удостоверенные закладными	0 0
требования, обеспеченные ипотекой жилых помещений, из них удостоверенные закладными	97,85 97,85
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	2,15
денежные средства в валюте Российской Федерации	2,15
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	97,85



в том числе:	
требования, обеспеченные ипотекой квартир в многоквартирных домах	92,29
требования, обеспеченные ипотекой жилых домов с прилегающими земельными участками	5,56

3) структура обеспеченных ипотекой требований, составляющих ипотечное покрытие:

Вид обеспеченных ипотекой требований	Количество обеспеченных ипотекой требований данного вида, штук	Доля обеспеченных ипотекой требований данного вида в совокупном размере обеспеченных ипотекой требований, составляющих ипотечное покрытие, %
Обеспеченные ипотекой требования, составляющие ипотечное покрытие, всего	1742	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	1742 1742	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	1742	100
Обеспеченные ипотекой требования, удостоверенные закладными	1742	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 ипотекой кредитов или займов	0
Внесение в оплату акций (уставного капитала)	0
Приобретение на основании договора (договор об уступке требования, договор о приобретении закладных, иной договор)	100
Приобретение в результате универсального правопреемства	0

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, %
Волгоградская область	26	1,49%
Воронежская область	33	1,89%
Калининградская область	2	0,11%
Краснодарский край	43	2,47%
Ленинградская область	10	0,57%
Магаданская область	8	0,46%
Москва	98	5,63%
Московская область	1 337	76,75%
Мурманская область	6	0,34%
Нижегородская область	32	1,84%
Республика Адыгея	2	0,11%
Республика Карелия	10	0,57%
Республика Мордовия	7	0,40%
Ростовская область	50	2,87%

Рязанская область	10	0,57%
Санкт-Петербург	8	0,46%
Ставропольский край	49	2,81%
Тверская область	2	0,11%
Тульская область	8	0,46%
ИТОГО	1 742	100,00%

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	68	3,90
30 - 60 дней	10	0,57
60 - 90 дней	4	0,23
90 - 180 дней	1	0,06
Свыше 180 дней	1	0,06
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**

### 8.7.1. Сведения об объявленных и выплаченных дивидендах по акциям эмитента

Не заполняется эмитентами, не являющимися акционерными обществами

### 8.7.2. Сведения о начисленных и выплаченных доходах по облигациям эмитента

Указывается информация по каждому выпуску облигаций, по которым за пять последних завершенных отчетных лет, а если эмитент осуществляет свою деятельность менее пяти лет – за каждый заверченный 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**

Государственный регистрационный номер выпуска: **4-01-00324-R**

Дата государственной регистрации выпуска: **13.04.2017**

Количество облигаций выпуска, шт.: **4 100 000**

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

Объем выпуска по номинальной стоимости: **4 100 000 000**

Основные сведения о доходах по облигациям выпуска:

1) 1-й купонный период (с 11 мая 2017 года по 28 июля 2017 года)

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

Размер доходов, подлежавших выплате по облигациям выпуска, в денежном выражении, в расчете на одну облигацию выпуска: 19 (девятнадцать) рублей 77 копеек.

Размер доходов, подлежавших выплате по облигациям выпуска, в денежном выражении, в совокупности по всем облигациям выпуска: 81 057 000 (восемьдесят один миллион пятьдесят семь тысяч) рублей 00 копеек

Установленный срок (дата) выплаты доходов по облигациям выпуска: 28.07.2017

Форма выплаты доходов по облигациям выпуска: денежные средства

Общий размер доходов, выплаченных по всем облигациям выпуска: 81 057 000 (восемьдесят один миллион пятьдесят семь тысяч) рублей 00 копеек

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

Вид доходов, выплаченных по облигациям выпуска: подлежавшая погашению сумма номинальной стоимости облигаций

Размер доходов подлежавшей погашению суммы номинальной стоимости по одной облигации: 58 (пятьдесят восемь) рублей 97 копеек.

Общий размер подлежавшей погашению суммы номинальной стоимости по облигациям эмитента: 241 777 000 (двести сорок один миллион семьсот семьдесят семь тысяч) рублей 00 копеек

Дата, в которую обязательство эмитента должно быть исполнено: 28.07.2017

Форма выплаты доходов по облигациям выпуска: денежные средства

Общий размер подлежавшей погашению суммы номинальной стоимости по облигациям эмитента: 241 777 000 (двести сорок один миллион семьсот семьдесят семь тысяч) рублей 00 копеек

Факт исполнения обязательства или неисполнения обязательства (дефолт) эмитента: обязательство исполнено полностью.

2) 2-й купонный период (с 28 июля 2017 года по 28 августа 2017 года)

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

Размер доходов, подлежавших выплате по облигациям выпуска, в денежном выражении, в расчете на одну облигацию выпуска: 7 (семь) рублей 39 копеек.

Размер доходов, подлежавших выплате по облигациям выпуска, в денежном выражении, в совокупности по всем облигациям выпуска: 30 299 000 (тридцать миллионов двести девяносто девять тысяч) рублей 00 копеек

Установленный срок (дата) выплаты доходов по облигациям выпуска: 28.08.2017

Форма выплаты доходов по облигациям выпуска: денежные средства

Общий размер доходов, выплаченных по всем облигациям выпуска: 30 299 000 (тридцать миллионов двести девяносто девять тысяч) рублей 00 копеек

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

Вид доходов, выплаченных по облигациям выпуска: подлежавшая погашению сумма номинальной стоимости облигаций

Размер доходов подлежавшей погашению суммы номинальной стоимости по одной облигации: 24 (двадцать четыре) рубля 19 копеек.

Общий размер подлежавшей погашению суммы номинальной стоимости по облигациям эмитента: 99 179 000 (девятьсот девять миллионов сто семьдесят девять тысяч) рублей 00 копеек

Дата, в которую обязательство эмитента должно быть исполнено: 28.08.2017

Форма выплаты доходов по облигациям выпуска: денежные средства

Общий размер подлежавшей погашению суммы номинальной стоимости по облигациям эмитента: 99 179 000 (девятьсот девять миллионов сто семьдесят девять тысяч) рублей 00 копеек

Факт исполнения обязательства или неисполнения обязательства (дефолт) эмитента: обязательство исполнено полностью.

### 3) 3-й купонный период (с 28 августа 2017 года по 28 сентября 2017 года)

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

Размер доходов, подлежавших выплате по облигациям выпуска, в денежном выражении, в расчете на одну облигацию выпуска: 7 (семь) рублей 20 копеек.

Размер доходов, подлежавших выплате по облигациям выпуска, в денежном выражении, в совокупности по всем облигациям выпуска: 29 520 000 (двадцать девять миллионов пятьсот двадцать тысяч) рублей 00 копеек

Установленный срок (дата) выплаты доходов по облигациям выпуска: 28.09.2017

Форма выплаты доходов по облигациям выпуска: денежные средства

Общий размер доходов, выплаченных по всем облигациям выпуска: 29 520 000 (двадцать девять миллионов пятьсот двадцать тысяч) рублей 00 копеек

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

Вид доходов, выплаченных по облигациям выпуска: подлежавшая погашению сумма номинальной стоимости облигаций

Размер доходов подлежавшей погашению суммы номинальной стоимости по одной облигации: 30 (тридцать) рублей 43 копейки.

Общий размер подлежавшей погашению суммы номинальной стоимости по облигациям эмитента: 124 763 000 (сто двадцать четыре миллиона семьсот шестьдесят три тысяч) рублей 00 копеек

Дата, в которую обязательство эмитента должно быть исполнено: 28.09.2017

Форма выплаты доходов по облигациям выпуска: денежные средства

Общий размер подлежавшей погашению суммы номинальной стоимости по облигациям эмитента: 124 763 000 (сто двадцать четыре миллиона семьсот шестьдесят три тысяч) рублей 00 копеек

Факт исполнения обязательства или неисполнения обязательства (дефолт) эмитента: обязательство исполнено полностью.

### 4) 4-й купонный период (с 28 сентября 2017 года по 28 октября 2017 года)

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

Размер доходов, подлежавших выплате по облигациям выпуска, в денежном выражении, в расчете на одну облигацию выпуска: 6 (шесть) рублей 74 копейки.

Размер доходов, подлежавших выплате по облигациям выпуска, в денежном выражении, в совокупности по всем облигациям выпуска: 27 634 000 (двадцать семь миллионов шестьсот тридцать четыре тысячи) рублей 00 копеек

Установленный срок (дата) выплаты доходов по облигациям выпуска: 30.10.2017

Форма выплаты доходов по облигациям выпуска: денежные средства

Общий размер доходов, выплаченных по всем облигациям выпуска: 27 634 000 (двадцать семь миллионов шестьсот тридцать четыре тысячи) рублей 00 копеек

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

Вид доходов, выплаченных по облигациям выпуска: подлежавшая погашению сумма номинальной стоимости облигаций

Размер доходов подлежавшей погашению суммы номинальной стоимости по одной облигации: 28 (двадцать восемь) рублей 21 копейка.

Общий размер подлежавшей погашению суммы номинальной стоимости по облигациям эмитента: 115 661 000 (сто пятнадцать миллионов шестьсот шестьдесят одна тысяча) рублей 00 копеек  
Дата, в которую обязательство эмитента должно быть исполнено: 30.10.2017  
Форма выплаты доходов по облигациям выпуска: денежные средства  
Общий размер подлежавшей погашению суммы номинальной стоимости по облигациям эмитента: 115 661 000 (сто пятнадцать миллионов шестьсот шестьдесят одна тысяча) рублей 00 копеек  
Факт исполнения обязательства или неисполнения обязательства (дефолт) эмитента: обязательство исполнено полностью.

5) 5-й купонный период (с 28 октября 2017 года по 28 ноября 2017 года)

Вид доходов, выплаченных по облигациям выпуска: процент (купон)  
Размер доходов, подлежавших выплате по облигациям выпуска, в денежном выражении, в расчете на одну облигацию выпуска: 6 (шесть) рублей 74 копейки.  
Размер доходов, подлежавших выплате по облигациям выпуска, в денежном выражении, в совокупности по всем облигациям выпуска: 27 634 000 (двадцать семь миллионов шестьсот тридцать четыре тысячи) рублей 00 копеек  
Установленный срок (дата) выплаты доходов по облигациям выпуска: 28.11.2017  
Форма выплаты доходов по облигациям выпуска: денежные средства  
Общий размер доходов, выплаченных по всем облигациям выпуска: 27 634 000 (двадцать семь миллионов шестьсот тридцать четыре тысячи) рублей 00 копеек  
Доля выплаченных доходов по облигациям выпуска в общем размере подлежавших выплате доходов по облигациям выпуска, %: 100.

Вид доходов, выплаченных по облигациям выпуска: подлежащая погашению сумма номинальной стоимости облигаций  
Размер доходов подлежавшей погашению суммы номинальной стоимости по одной облигации: 30 (тридцать) рублей 81 копейка.  
Общий размер подлежавшей погашению суммы номинальной стоимости по облигациям эмитента: 126 321 000 (сто двадцать шесть миллионов триста двадцать одна тысяча) рублей 00 копеек  
Дата, в которую обязательство эмитента должно быть исполнено: 28.11.2017  
Форма выплаты доходов по облигациям выпуска: денежные средства  
Общий размер подлежавшей погашению суммы номинальной стоимости по облигациям эмитента: 126 321 000 (сто двадцать шесть миллионов триста двадцать одна тысяча) рублей 00 копеек  
Факт исполнения обязательства или неисполнения обязательства (дефолт) эмитента: обязательство исполнено полностью.

6) 6-й купонный период (с 28 ноября 2017 года по 28 декабря 2017 года)

Вид доходов, выплаченных по облигациям выпуска: процент (купон)  
Размер доходов, подлежавших выплате по облигациям выпуска, в денежном выражении, в расчете на одну облигацию выпуска: 6 (шесть) рублей 29 копеек.  
Размер доходов, подлежавших выплате по облигациям выпуска, в денежном выражении, в совокупности по всем облигациям выпуска: 25 789 000 (двадцать пять миллионов семьсот восемьдесят девять тысяч) рублей 00 копеек  
Установленный срок (дата) выплаты доходов по облигациям выпуска: 28.12.2017  
Форма выплаты доходов по облигациям выпуска: денежные средства  
Общий размер доходов, выплаченных по всем облигациям выпуска: 25 789 000 (двадцать пять миллионов семьсот восемьдесят девять тысяч) рублей 00 копеек  
Доля выплаченных доходов по облигациям выпуска в общем размере подлежавших выплате доходов по облигациям выпуска, %: 100.

Вид доходов, выплаченных по облигациям выпуска: подлежащая погашению сумма номинальной стоимости облигаций  
Размер доходов подлежавшей погашению суммы номинальной стоимости по одной облигации: 34 (тридцать четыре) рубля 60 копеек.  
Общий размер подлежавшей погашению суммы номинальной стоимости по облигациям эмитента: 141 860 000 (сто сорок один миллион восемьсот шестьдесят тысяч) рублей 00 копеек  
Дата, в которую обязательство эмитента должно быть исполнено: 28.12.2017  
Форма выплаты доходов по облигациям выпуска: денежные средства  
Общий размер подлежавшей погашению суммы номинальной стоимости по облигациям эмитента: 141 860 000 (сто сорок один миллион восемьсот шестьдесят тысяч) рублей 00 копеек

Факт исполнения обязательства или неисполнения обязательства (дефолт) эмитента: обязательство исполнено полностью.

7) 7-й купонный период (с 28 декабря 2017 года по 28 января 2018 года)

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

Размер доходов, подлежащих выплате по облигациям выпуска, в денежном выражении, в расчете на одну облигацию выпуска: 6 (шесть) рублей 23 копейки.

Размер доходов, подлежащих выплате по облигациям выпуска, в денежном выражении, в совокупности по всем облигациям выпуска: 25 543 000 (двадцать пять миллионов пятьсот сорок три тысячи) рублей 00 копеек

Установленный срок (дата) выплаты доходов по облигациям выпуска: 29.01.2018

Форма выплаты доходов по облигациям выпуска: денежные средства

Общий размер доходов, выплаченных по всем облигациям выпуска: 25 543 000 (двадцать пять миллионов пятьсот сорок три тысячи) 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: подлежащая погашению сумма номинальной стоимости облигаций

Размер доходов подлежащей погашению суммы номинальной стоимости по одной облигации: 52 (пятьдесят два) рубля 03 копейки.

Общий размер подлежащей погашению суммы номинальной стоимости по облигациям эмитента: 213 323 000 (двести тринадцать миллионов триста двадцать три тысячи) рублей 00 копеек

Дата, в которую обязательство эмитента должно быть исполнено: 29.01.2018

Форма выплаты доходов по облигациям выпуска: денежные средства

Общий размер подлежащей погашению суммы номинальной стоимости по облигациям эмитента: 213 323 000 (двести тринадцать миллионов триста двадцать три тысячи) рублей 00 копеек

Факт исполнения обязательства или неисполнения обязательства (дефолт) эмитента: обязательство исполнено полностью.

8) 8-й купонный период (с 28 января 2018 года по 28 февраля 2018 года)

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

Размер доходов, подлежащих выплате по облигациям выпуска, в денежном выражении, в расчете на одну облигацию выпуска: 5 (пять) рублей 82 копейки.

Размер доходов, подлежащих выплате по облигациям выпуска, в денежном выражении, в совокупности по всем облигациям выпуска: 23 862 000 (двадцать три миллиона восемьсот шестьдесят две тысячи) рублей 00 копеек.

Установленный срок (дата) выплаты доходов по облигациям выпуска: 28.02.2018

Форма выплаты доходов по облигациям выпуска: денежные средства

Общий размер доходов, выплаченных по всем облигациям выпуска: 23 862 000 (двадцать три миллиона восемьсот шестьдесят две тысячи) 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: подлежащая погашению сумма номинальной стоимости облигаций

Размер доходов подлежащей погашению суммы номинальной стоимости по одной облигации: 38 (тридцать восемь) рублей 91 копейка.

Общий размер подлежащей погашению суммы номинальной стоимости по облигациям эмитента: 159 531 000 (сто пятьдесят девять миллионов пятьсот тридцать одна тысяча) рублей 00 копеек.

Дата, в которую обязательство эмитента должно быть исполнено: 28.02.2018

Форма выплаты доходов по облигациям выпуска: денежные средства

Общий размер подлежащей погашению суммы номинальной стоимости по облигациям эмитента: 159 531 000 (сто пятьдесят девять миллионов пятьсот тридцать одна тысяча) рублей 00 копеек.

Факт исполнения обязательства или неисполнения обязательства (дефолт) эмитента: обязательство исполнено полностью.

9) 9-й купонный период (с 28 февраля 2018 года по 28 марта 2018 года)

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

Размер доходов, подлежащих выплате по облигациям выпуска, в денежном выражении, в расчете на

одну облигацию выпуска: 4 (четыре) рубля 98 копеек.

Размер доходов, подлежавших выплате по облигациям выпуска, в денежном выражении, в совокупности по всем облигациям выпуска: 20 418 000 (двадцать миллионов четыреста восемнадцать тысяч) рублей 00 копеек.

Установленный срок (дата) выплаты доходов по облигациям выпуска: 28.03.2018

Форма выплаты доходов по облигациям выпуска: денежные средства

Общий размер доходов, выплаченных по всем облигациям выпуска: 20 418 000 (двадцать миллионов четыреста восемнадцать тысяч) рублей 00 копеек.

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

Вид доходов, выплаченных по облигациям выпуска: подлежавшая погашению сумма номинальной стоимости облигаций

Размер доходов подлежавшей погашению суммы номинальной стоимости по одной облигации: 38 (тридцать восемь) рублей 71 копейка.

Общий размер подлежавшей погашению суммы номинальной стоимости по облигациям эмитента: 158 711 000 (сто пятьдесят восемь миллионов семьсот одиннадцать тысяч) рублей 00 копеек.

Дата, в которую обязательство эмитента должно быть исполнено: 28.03.2018

Форма выплаты доходов по облигациям выпуска: денежные средства

Общий размер подлежавшей погашению суммы номинальной стоимости по облигациям эмитента: 158 711 000 (сто пятьдесят восемь миллионов семьсот одиннадцать тысяч) рублей 00 копеек.

Факт исполнения обязательства или неисполнения обязательства (дефолт) эмитента: обязательство исполнено полностью.

10) 10-й купонный период (с 28 марта 2018 года по 28 апреля 2018 года)

Вид доходов, выплаченных по облигациям выпуска: процент (купон).

Размер доходов, подлежавших выплате по облигациям выпуска, в денежном выражении, в расчете на одну облигацию выпуска: 5 (пять) рублей 21 копейка.

Размер доходов, подлежавших выплате по облигациям выпуска, в денежном выражении, в совокупности по всем облигациям выпуска: 21 361 000 (двадцать один миллион триста шестьдесят одна тысяча) рублей 00 копеек.

Установленный срок (дата) выплаты доходов по облигациям выпуска: 28.04.2018.

Форма выплаты доходов по облигациям выпуска: денежные средства.

Общий размер доходов, выплаченных по всем облигациям выпуска: 21 361 000 (двадцать один миллион триста шестьдесят одна тысяча) рублей 00 копеек.

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

Вид доходов, выплаченных по облигациям выпуска: подлежавшая погашению сумма номинальной стоимости облигаций.

Размер доходов подлежавшей погашению суммы номинальной стоимости по одной облигации: 40 (сорок) рублей 16 копеек.

Общий размер подлежавшей погашению суммы номинальной стоимости по облигациям эмитента: 164 656 000 (сто шестьдесят четыре миллиона шестьсот пятьдесят шесть) рублей 00 копеек.

Дата, в которую обязательство эмитента должно быть исполнено: 28.04.2018.

Форма выплаты доходов по облигациям выпуска: денежные средства.

Общий размер подлежавшей погашению суммы номинальной стоимости по облигациям эмитента: 164 656 000 (сто шестьдесят четыре миллиона шестьсот пятьдесят шесть) рублей 00 копеек.

Факт исполнения обязательства или неисполнения обязательства (дефолт) эмитента: обязательство исполнено полностью.

11) 11-й купонный период (с 28 апреля 2018 года по 28 мая 2018 года)

Вид доходов, выплаченных по облигациям выпуска: процент (купон).

Размер доходов, подлежавших выплате по облигациям выпуска, в денежном выражении, в расчете на одну облигацию выпуска: 4 (четыре) рубля 74 копейки.

Размер доходов, подлежавших выплате по облигациям выпуска, в денежном выражении, в совокупности по всем облигациям выпуска: 19 343 000 (девятнадцать миллионов триста сорок три тысячи) рублей 00 копеек.

Установленный срок (дата) выплаты доходов по облигациям выпуска: 28.05.2018.

Форма выплаты доходов по облигациям выпуска: денежные средства.

Общий размер доходов, выплаченных по всем облигациям выпуска: 19 343 000 (девятнадцать миллионов



триста сорок три тысячи) рублей 00 копеек.

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

Вид доходов, выплаченных по облигациям выпуска: подлежавшая погашению сумма номинальной стоимости облигаций.

Размер доходов подлежавшей погашению суммы номинальной стоимости по одной облигации: 30 (тридцать) рублей 03 копейки.

Общий размер подлежавшей погашению суммы номинальной стоимости по облигациям эмитента: 123 123 000 (сто двадцать три миллиона сто двадцать три тысячи) рублей 00 копеек.

Дата, в которую обязательство эмитента должно быть исполнено: 28.05.2018.

Форма выплаты доходов по облигациям выпуска: денежные средства.

Общий размер подлежавшей погашению суммы номинальной стоимости по облигациям эмитента: 123 123 000 (сто двадцать три миллиона сто двадцать три тысячи) рублей 00 копеек.

Факт исполнения обязательства или неисполнения обязательства (дефолт) эмитента: обязательство исполнено полностью.

12) 12-й купонный период (с 28 мая 2018 года по 28 июня 2018 года)

Вид доходов, выплаченных по облигациям выпуска: процент (купон).

Размер доходов, подлежавших выплате по облигациям выпуска, в денежном выражении, в расчете на одну облигацию выпуска: 4 (четыре) рубля 66 копеек.

Размер доходов, подлежавших выплате по облигациям выпуска, в денежном выражении, в совокупности по всем облигациям выпуска: 19 106 000 (девятнадцать миллионов сто шесть тысяч) рублей 00 копеек.

Установленный срок (дата) выплаты доходов по облигациям выпуска: 28.06.2018.

Форма выплаты доходов по облигациям выпуска: денежные средства.

Общий размер доходов, выплаченных по всем облигациям выпуска: 19 106 000 (девятнадцать миллионов сто шесть тысяч) рублей 00 копеек.

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

Вид доходов, выплаченных по облигациям выпуска: подлежавшая погашению сумма номинальной стоимости облигаций.

Размер доходов подлежавшей погашению суммы номинальной стоимости по одной облигации: 35 (тридцать пять) рублей 97 копеек.

Общий размер подлежавшей погашению суммы номинальной стоимости по облигациям эмитента: 147 477 000 (сто сорок семь миллионов четыреста семьдесят семь тысяч) рублей 00 копеек.

Дата, в которую обязательство эмитента должно быть исполнено: 28.06.2018.

Форма выплаты доходов по облигациям выпуска: денежные средства.

Общий размер подлежавшей погашению суммы номинальной стоимости по облигациям эмитента: 147 477 000 (сто сорок семь миллионов четыреста семьдесят семь тысяч) рублей 00 копеек.

Факт исполнения обязательства или неисполнения обязательства (дефолт) эмитента: обязательство исполнено полностью.

13) 13-й купонный период (с 28 июня 2018 года по 28 июля 2018 года)

Вид доходов, выплаченных по облигациям выпуска: процент (купон).

Размер доходов, подлежавших выплате по облигациям выпуска, в денежном выражении, в расчете на одну облигацию выпуска: 4 (четыре) рубля 23 копейки.

Размер доходов, подлежавших выплате по облигациям выпуска, в денежном выражении, в совокупности по всем облигациям выпуска: 17 343 000 (семнадцать миллионов триста сорок три тысячи) рублей 00 копеек

Установленный срок (дата) выплаты доходов по облигациям выпуска: 30.07.2018.

Форма выплаты доходов по облигациям выпуска: денежные средства.

Общий размер доходов, выплаченных по всем облигациям выпуска: 17 343 000 (семнадцать миллионов триста сорок три тысячи) рублей 00 копеек

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

Вид доходов, выплаченных по облигациям выпуска: подлежавшая погашению сумма номинальной стоимости облигаций.

Размер доходов подлежавшей погашению суммы номинальной стоимости по одной облигации: 32 (тридцать два) рубля 51 копейка.

Общий размер подлежавшей погашению суммы номинальной стоимости по облигациям эмитента: 133 291 000 (сто тридцать три миллиона двести девяносто одна тысяча) рублей 00 копеек  
Дата, в которую обязательство эмитента должно быть исполнено: 30.07.2018.  
Форма выплаты доходов по облигациям выпуска: денежные средства.  
Общий размер подлежавшей погашению суммы номинальной стоимости по облигациям эмитента 133 291 000 (сто тридцать три миллиона двести девяносто одна тысяча) рублей 00 копеек  
Факт исполнения обязательства или неисполнения обязательства (дефолт) эмитента: обязательство исполнено полностью.

14) 14-й купонный период (с 28 июля 2018 года по 28 августа 2018 года)

Вид доходов, выплаченных по облигациям выпуска: процент (купон).  
Размер доходов, подлежавших выплате по облигациям выпуска, в денежном выражении, в расчете на одну облигацию выпуска: 4 (четыре) рубля 12 копеек.  
Размер доходов, подлежавших выплате по облигациям выпуска, в денежном выражении, в совокупности по всем облигациям выпуска: 16 892 000 (шестнадцать миллионов восемьсот девяносто две тысячи) рублей 00 копеек  
Установленный срок (дата) выплаты доходов по облигациям выпуска: 28.08.2018.  
Форма выплаты доходов по облигациям выпуска: денежные средства.  
Общий размер доходов, выплаченных по всем облигациям выпуска: 16 892 000 (шестнадцать миллионов восемьсот девяносто две тысячи) рублей 00 копеек  
Доля выплаченных доходов по облигациям выпуска в общем размере подлежавших выплате доходов по облигациям выпуска, %:100.

Вид доходов, выплаченных по облигациям выпуска: подлежащая погашению сумма номинальной стоимости облигаций.  
Размер доходов подлежавшей погашению суммы номинальной стоимости по одной облигации: 23 (двадцать три) рубля 29 копеек.  
Общий размер подлежавшей погашению суммы номинальной стоимости по облигациям эмитента: 95 489 000 (девяносто пять миллионов четыреста восемьдесят девять тысяч) рублей 00 копеек  
Дата, в которую обязательство эмитента должно быть исполнено: 28.08.2018.  
Форма выплаты доходов по облигациям выпуска: денежные средства.  
Общий размер подлежавшей погашению суммы номинальной стоимости по облигациям эмитента 95 489 000 (девяносто пять миллионов четыреста восемьдесят девять тысяч) рублей 00 копеек  
Факт исполнения обязательства или неисполнения обязательства (дефолт) эмитента: обязательство исполнено полностью.

15) 15-й купонный период (с 28 августа 2018 года по 28 сентября 2018 года)

Вид доходов, выплаченных по облигациям выпуска: процент (купон).  
Размер доходов, подлежавших выплате по облигациям выпуска, в денежном выражении, в расчете на одну облигацию выпуска: 3 (три) рубля 94 копейки.  
Размер доходов, подлежавших выплате по облигациям выпуска, в денежном выражении, в совокупности по всем облигациям выпуска: 16 154 000 (шестнадцать миллионов сто пятьдесят четыре тысячи) рублей 00 копеек  
Установленный срок (дата) выплаты доходов по облигациям выпуска: 28.09.2018.  
Форма выплаты доходов по облигациям выпуска: денежные средства.  
Общий размер доходов, выплаченных по всем облигациям выпуска: 16 154 000 (шестнадцать миллионов сто пятьдесят четыре тысячи) рублей 00 копеек  
Доля выплаченных доходов по облигациям выпуска в общем размере подлежавших выплате доходов по облигациям выпуска, %:100.

Вид доходов, выплаченных по облигациям выпуска: подлежащая погашению сумма номинальной стоимости облигаций.  
Размер доходов подлежавшей погашению суммы номинальной стоимости по одной облигации: 30 (тридцать) рублей 14 копеек.  
Общий размер подлежавшей погашению суммы номинальной стоимости по облигациям эмитента: 123 574 000 (сто двадцать три миллиона пятьсот семьдесят четыре тысячи) рублей 00 копеек  
Дата, в которую обязательство эмитента должно быть исполнено: 28.09.2018.  
Форма выплаты доходов по облигациям выпуска: денежные средства.  
Общий размер подлежавшей погашению суммы номинальной стоимости по облигациям эмитента 123 574 000 (сто двадцать три миллиона пятьсот семьдесят четыре тысячи) рублей 00 копеек

Факт исполнения обязательства или неисполнения обязательства (дефолт) эмитента: обязательство исполнено полностью.

*Иные сведения отсутствуют.*

#### **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**

**Приложение №2 к ежеквартальному отчету. Промежуточная бухгалтерская (финансовая) отчетность, составленная в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности либо Общепринятыми принципами бухгалтерского учета США.**

# Бухгалтерский баланс

на 30 сентября 2018 г.

		Коды		
		0710001		
Дата (число, месяц, год)		30	09	2018
Форма по ОКУД		05032542		
по ОКПО		7743177233		
ИНН		66.12.3		
по ОКВЭД		12300 23		
по ОКОПФ / ОКФС		384		
по ОКЕИ				
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Ипотечный агент Возрождение 5"			
Идентификационный номер налогоплательщика				
Вид экономической деятельности	Деятельность эмиссионная			
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общество с ограниченной ответственностью / Собственность иностранных юридических лиц			
Единица измерения:	в тыс. рублей			
Местонахождение (адрес)	125171, Москва г, Ленинградское ш, дом № 16А, строение 1, этаж 8			

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 сентября 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	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	2 005 970	3 134 007	-
	в том числе:				
	Права (требования), в том числе удостоверенные закладными	11701	2 005 970	3 134 007	-
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	2 005 970	3 134 007	-
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Запасы	1210	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	12 009	11 266	-
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12301	968	975	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12302	11 041	10 291	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	217 597	288 148	-
	в том числе:				
	Права (требования), в том числе удостоверенные закладными	12401	217 597	288 148	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	217 712	499 149	-
	в том числе:				
	Расчетные счета	12501	217 712	499 149	-
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	447 318	798 563	-
	<b>БАЛАНС</b>	1600	2 453 288	3 932 570	-

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 сентября 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
	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	(6 191)	4 798	-
	Итого по разделу III	1300	(6 181)	4 808	-
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1410	2 240 601	3 636 644	-
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты	14101	526 934	674 353	-
	Долгосрочные займы	14102	1 713 667	2 962 291	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	2 240 601	3 636 644	-
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1510	218 581	290 608	-
	в том числе:				
	Проценты по долгосрочным займам	15101	984	2 460	-
	Долгосрочные займы	15102	217 597	288 148	-
	Кредиторская задолженность	1520	287	510	-
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	287	510	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	218 868	291 118	-
	<b>БАЛАНС</b>	1700	2 453 288	3 932 570	-

Уполномоченный представитель ООО "ТМФ РУС" - управляющей организации  
 ООО «ИАВ 5», действующий на основании доверенности №17-16РОВА/ТМФ от  
 08.08.2016г.

  
 (подпись)

**Белая Оксана Юрьевна**  
 (расшифровка подписи)

18 октября 2018 г.



# Отчет о финансовых результатах

за Январь - Сентябрь 2018 г.

		Форма по ОКУД		0710002		
		Дата (число, месяц, год)		30	09	2018
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Ипотечный агент Возрождение 5"		по ОКПО	05032542		
Идентификационный номер налогоплательщика			ИНН	7743177233		
Вид экономической деятельности			по ОКВЭД	66.12.3		
Деятельность эмиссионная						
Организационно-правовая форма / форма собственности						
Общество с ограниченной ответственностью			Собственность иностранных юридических лиц	по ОКОПФ / ОКФС		
				12300	23	
Единица измерения: в тыс. рублей			по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Сентябрь 2018 г.	За период с 12 октября 2016 г. по 30 сентября 2017 г.
	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	-	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	-	-
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	286 991	225 561
	Проценты к уплате	2330	(290 195)	(178 784)
	Прочие доходы	2340	1 198 978	600 628
	Прочие расходы	2350	(1 206 763)	(638 079)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(10 989)	9 326
	Текущий налог на прибыль	2410	-	-
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	(2 198)	1 865
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	-
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(10 989)	9 326



Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Сентябрь 2018 г.	За период с 12 октября 2016 г. по 30 сентября 2017 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	(10 989)	9 326
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Уполномоченный представитель ООО "ТМФ РУС" - управляющей организации  
 ООО «ИАВ 5», действующий на основании доверенности №17-16РОА/ТМФ от  
 08.08.2016г.

(подпись)

Белая Оксана Юрьевна  
 (расшифровка подписи)

18 октября 2018 г.





**Общество с ограниченной ответственностью**

**«Ипотечный агент Возрождение 5»**

Промежуточная финансовая отчетность, составленная по МСФО  
за 6 месяцев, завершившихся 30 июня 2018

Заключение независимых аудиторов

## Содержание

<b>ЗАЯВЛЕНИЕ ОБ ОТВЕТСТВЕННОСТИ РУКОВОДСТВА</b> .....	3
<b>ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМЫХ АУДИТОРОВ</b> .....	4
Промежуточный отчет о прибыли и убытке и прочем совокупном доходе .....	9
Промежуточный отчет о финансовом положении .....	10
Промежуточный отчет об изменениях в собственном капитале .....	11
Промежуточный отчет о движении денежных средств .....	12
Примечания к промежуточной финансовой отчетности .....	13
1 Введение .....	13
2 Основа подготовки отчетности .....	14
3 Основные принципы учетной политики .....	17
4 Существенные учетные суждения и оценки .....	21
5 Процентные доходы .....	22
6 Процентные расходы .....	22
7 Прочие доходы .....	22
8 Прочие расходы .....	23
9 Административные расходы .....	23
10 Налог на прибыль .....	23
11 Денежные средства и их эквиваленты .....	23
12 Средства с ограниченным правом использования .....	24
13 Права (требования), в т. ч. удостоверенные залладными .....	24
14 Прочие краткосрочные активы .....	29
15 Долгосрочные облигации и долгосрочные кредиты .....	30
16 Уставный капитал .....	34
17 Анализ по сегментам деятельности .....	34
18 Операции со связанными сторонами .....	34
19 Вознаграждения управленческому персоналу .....	36
20 Управление финансовыми рисками .....	36
21 Условные обязательства .....	42
22 Справедливая стоимость финансовых инструментов .....	42
23 События, произошедшие после отчетной даты .....	45

**ЗАЯВЛЕНИЕ ОБ ОТВЕТСТВЕННОСТИ РУКОВОДСТВА  
ЗА ПОДГОТОВКУ И УТВЕРЖДЕНИЕ  
ПРОМЕЖУТОЧНОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 6 МЕСЯЦЕВ,  
ЗАВЕРШИВШИХСЯ 30 ИЮНЯ 2018 ГОДА**

Нижеследующее заявление, которое должно рассматриваться совместно с описанием обязанностей независимых аудиторов, содержащимся в представленном на стр.4-8 Заключении независимых аудиторов, сделано с целью разграничения ответственности аудиторов и руководства в отношении промежуточной финансовой отчетности компании ООО «ИАВ 5» (далее – «Компания»).

Руководство Компании отвечает за подготовку промежуточной финансовой отчетности, достоверно отражающей во всех существенных аспектах финансовое положение Компании по состоянию на 30 июня 2018 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 2018 года, была утверждена «24» августа 2018 года и подписана от имени руководства:

  


Белая Оксана Юрьевна

Уполномоченный представитель ООО «ТМФ РУС»,  
управляющей организации ООО «ИАВ 5» по доверенности  
17-16 РОА/ТМФ от 08.08.2016 г.

«24» августа 2018 года



**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА**

Участникам ООО «ИАВ 5»,  
Руководству ООО «ИАВ 5»,  
иным пользователям

***Мнение***

Мы провели аудит прилагаемой промежуточной финансовой отчетности Общества с ограниченной ответственностью "Ипотечный агент Возрождение 5" (ОГРН 5167746203257), Российская Федерация, 125171, город Москва, Ленинградское шоссе, дом 16А, строение 1), далее - Компания, состоящей из промежуточного отчета о финансовом положении по состоянию на 30 июня 2018 года и промежуточных отчетов о прибыли и убытке и прочем совокупном доходе, изменениях в собственном капитале и движении денежных средств за шесть месяцев 2018 года, а также примечаний к промежуточной финансовой отчетности, состоящих из краткого изложения основных положений учетной политики и прочей пояснительной информации.

По нашему мнению, прилагаемая промежуточная финансовая отчетность отражает достоверно во всех существенных аспектах финансовое положение Компании по состоянию на 30 июня 2018 года, а также ее финансовые результаты деятельности и движение денежных средств за шесть месяцев 2018 года в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (МСФО) 34 «Промежуточная финансовая отчетность».

***Основание для выражения мнения***

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

***Ключевые вопросы аудита***

Ключевые вопросы аудита – это вопросы, которые, согласно нашему профессиональному суждению, являлись наиболее значимыми для аудита промежуточной финансовой отчетности за текущий период. Эти вопросы были рассмотрены в контексте нашего аудита промежуточной финансовой отчетности в целом и при формировании нашего мнения об этой отчетности, и мы не выражаем отдельного мнения об этих вопросах.

***Обесценение закладных***

В связи с переходом на новый стандарт IFRS 9, оценка и анализ влияния перехода на уровень резерва под обесценение закладных явились ключевой областью суждения руководства Компании. Выявление признаков обесценения и определение возмещаемой стоимости являются процессом, включающим использование профессионального суждения, допущений и анализ различных факторов: финансового состояния заемщика, дисконтирования ожидаемых будущих денежных потоков и стоимости залогового имущества. Применение различных моделей и допущений может существенно повлиять на сумму резерва под обесценение закладных. Ввиду существенности сумм



кредитов клиентам, а также использования профессионального суждения, оценка резерва под обесценение представляла собой один из ключевых вопросов аудита.

Наши аудиторские процедуры включали в себя тестирование средств контроля, применяемых Компанией к процессу резервирования закладных, оценку методологии и анализ допущений, включая статистику убытков за прошлые периоды, применяемых Компанией при расчете обесценения. Также проведенные нами аудиторские процедуры включали анализ степени влияния перехода на модель ожидаемых кредитных убытков на показатель обесценения, анализ будущих денежных потоков по закладным, сроков судебного взыскания задолженности по закладным, стоимости недвижимого имущества, являющегося предметом ипотеки, и возможных сроков его реализации на основании собственной статистики Компании, нашего профессионального суждения и доступной информации на рынке.

Компанией по состоянию на 30.06.2018 г. был создан резерв под обесценение указанных закладных в общей сумме 3 619 тыс. рублей (на 31 декабря 2017 г. – резерв не создавался).

#### *Права (требования) и Облигации с обеспечением*

Аудит планировался и проводился таким образом, чтобы получить разумную уверенность в том, что промежуточная финансовая отчетность (подготовленной в соответствии с МСФО) не содержит существенных искажений. Выбор аудиторских процедур является предметом нашего суждения, которое основывается на оценке риска существенных искажений, допущенных вследствие недобросовестных действий или ошибок. В процессе оценки данного риска нами рассмотрена система внутреннего контроля, обеспечивающая составление и достоверность промежуточной финансовой отчетности (подготовленной в соответствии с МСФО), с целью выбора соответствующих аудиторских процедур.

Были выполнены аудиторские процедуры по проверке подходов используемых Обществом при анализе и оценке влияния перехода на IFRS 9 на показатели финансовой отчетности и классификацию финансовых активов, по проверке расчетов амортизированной стоимости прав требования и выпущенных облигаций путем дисконтирования ожидаемых будущих потоков с использованием эффективной процентной ставки соответствующего инструмента в качестве ставки дисконтирования. Размер и сроки ожидаемых будущих потоков существенно зависят от ожидаемого уровня досрочных погашений по ипотечным закладным, которые в свою очередь зависят от макроэкономических показателей и характеристик ипотечного покрытия. Балансовая стоимость облигаций с ипотечным покрытием может существенным образом колебаться в зависимости от допущений, используемых Обществом при оценке ожидаемых будущих потоков от погашения займов выданных.

Наши аудиторские процедуры также заключались в проверке правильности исходных данных, используемых для расчета балансовой стоимости прав требования и выпущенных облигаций с ипотечным покрытием.

Мы рассмотрели информацию касательно выпущенных облигаций с ипотечным покрытием, раскрытую в примечаниях к промежуточной финансовой отчетности, на предмет полноты и соответствия требованиям Международных стандартов финансовой отчетности.

#### *Прочая информация*

Руководство УК ООО «ТМФ РУС» несет ответственность за прочую информацию. Прочая информация включает информацию, содержащуюся в Ежеквартальном отчете эмитента за 3 квартал 2018 года ООО «ИАВ 5», но не включает промежуточную финансовую отчетность и наше аудиторское заключение о ней.

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

В связи с проведением нами аудита промежуточной финансовой отчетности наша обязанность заключается в ознакомлении с прочей информацией и рассмотрении при этом вопроса, имеются



ли существенные несоответствия между прочей информацией и промежуточной финансовой отчетностью или нашими знаниями, полученными в ходе аудита, и не содержит ли прочая информация иные признаки существенных искажений. Если на основании проведенной нами работы мы приходим к выводу о том, что такая прочая информация содержит существенное искажение, мы обязаны сообщить об этом факте. Мы не выявили никаких фактов, которые необходимо отразить в нашем заключении.

***Ответственность руководства и лиц, отвечающих за корпоративное управление, за промежуточную финансовую отчетность***

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление данной промежуточной финансовой отчетности в соответствии с МСФО и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки промежуточной финансовой отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

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

Лица, отвечающие за корпоративное управление, несут ответственность за надзор за подготовкой промежуточной финансовой отчетности Компании.

***Ответственность аудитора за аудит промежуточной финансовой отчетности***

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

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

- а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения промежуточной финансовой отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;
- б) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля Компании;
- в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность бухгалтерских оценок и соответствующего раскрытия информации, подготовленного руководством;



- г) делаем вывод о правомерности применения руководством допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности Компании продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в промежуточной финансовой отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что Компания утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;
- д) проводим оценку представления промежуточной финансовой отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли промежуточная финансовая отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление;
- е) получаем достаточные надлежащие аудиторские доказательства, относящиеся к финансовой информации организаций или деятельности внутри Компании, чтобы выразить мнение о промежуточной финансовой отчетности. Мы отвечаем за руководства, контроль и проведение аудита Компании. Мы остаемся полностью ответственными за наше аудиторское заключение.

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

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

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

Руководитель аудиторской проверки, \_\_\_\_\_ Л.В. Демина  
по результатам которого выпущено настоящее  
аудиторское заключение независимого аудитора,  
(квалификационный аттестат №03-000307 от 29.08.2012, срок действия не ограничен)

**Аудиторская организация:**

Общество с ограниченной ответственностью «Интерком-Аудит БКР», БКР  
ОГРН 1067746150251,  
125040, г. Москва, 3-я ул. Ямского поля, д. 2, корп.13,  
член саморегулируемой организации аудиторов:  
Ассоциация «Содружество», ОРНЗ 1160607265  
«28» августа 2018 года





**Промежуточный отчет о прибыли и убытке и прочем совокупном доходе за 6 месяцев, завершившихся 30 июня 2018г.**

(в тысячах российских рублей)

	Примечания	01.01.2018- 30.06.2018	12.10.2016- 30.06.2017
Процентные доходы	5	204 351	82 270
Процентные расходы	6	(219 074)	(33 070)
<b>Чистые процентные доходы (расходы)</b>		<b>(14 723)</b>	<b>49 200</b>
Прочие доходы	7	117 213	272 096
Прочие расходы	8	(3 619)	-
<b>Прочие доходы (расходы)</b>		<b>113 594</b>	<b>272 096</b>
Административные расходы	9	(5 887)	(35 090)
<b>Прибыль (убыток) до налогообложения</b>		<b>92 984</b>	<b>286 206</b>
Текущий налог на прибыль		-	-
<b>Чистая прибыль (убыток)</b>		<b>92 984</b>	<b>286 206</b>
Прочий совокупный доход/(расход)		-	-
<b>Итого совокупный доход/(расход) за период</b>		<b>92 984</b>	<b>286 206</b>

Промежуточная финансовая отчетность была одобрена к выпуску 24 августа 2018 года.



Белая Оксана Юрьевна



Уполномоченный представитель ООО «ТМФ РУС», управляющей организации ООО «ИАВ 5» по доверенности 17-16 РОА/ТМФ от 08.08.2016 г.

Прилагаемые примечания на страницах 13-45 являются неотъемлемой частью настоящей промежуточной финансовой отчетности.

**Промежуточный отчет о финансовом положении**

(в тысячах российских рублей)

	Примечания	на 30 июня 2018 года	на 31 декабря 2017 год
<b>АКТИВЫ</b>			
Денежные средства и их эквиваленты	11	161 859	254 591
Денежные средства, ограниченные к использованию	12	244 306	244 558
Права (требования), в т. ч. удостоверенные залоговыми	13	2 534 172	3 422 853
Прочие краткосрочные активы	14	9 684	10 568
<b>Итого активы</b>		<b>2 950 021</b>	<b>3 932 570</b>
<b>КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>			
<b>Обязательства</b>			
Долгосрочные кредиты	15	674 353	674 353
Долгосрочные облигации	15	2 085 984	3 161 346
Кредиторская задолженность		339	510
		<b>2 760 676</b>	<b>3 836 209</b>
<b>Собственный капитал</b>			
Уставный капитал	16	10	10
Нераспределенная прибыль		189 335	96 351
<b>Итого собственный капитал</b>		<b>189 345</b>	<b>96 361</b>
<b>Итого капитал и обязательства</b>		<b>2 950 021</b>	<b>13 932 570</b>

Промежуточная финансовая отчетность была одобрена к выпуску 24 августа 2018 года.

Белая Оксана Юрьевна



Уполномоченный представитель ООО «ТМФ РУС»,  
управляющей организации ООО «ИАВ 5» по доверенности  
17-16 РОА/ТМФ от 08.08.2016 г.

Прилагаемые примечания на страницах 13-45 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
<b>Остаток по состоянию на 31 декабря 2016 г.</b>	<b>10</b>	<b>(1 281)</b>	<b>(1 271)</b>
Совокупный доход (расход) за 2017 г.	-	97 632	97 632
<b>Остаток по состоянию на 31 декабря 2017 г.</b>	<b>10</b>	<b>96 351</b>	<b>96 361</b>
Совокупный доход (расход) за 6 месяцев 2018 г.	-	92 984	92 984
<b>Остаток по состоянию на 30 июня 2018 г.</b>	<b>10</b>	<b>189 335</b>	<b>189 345</b>

Промежуточная финансовая отчетность была одобрена к выпуску 24 августа 2018 года.



Белая Оксана Юрьевна

Уполномоченный представитель ООО «ТМФ РУС»,  
управляющей организации ООО «ИАВ 5» по доверенности  
17-16 РОА/ТМФ от 08.08.2016 г.

*Прилагаемые примечания на страницах 13-45 являются неотъемлемой частью настоящей промежуточной финансовой отчетности.*



**Промежуточный отчет о движении денежных средств**

за 6 месяцев, завершившихся 30 июня 2018г.

(в тысячах российских рублей)

	01.01.2018- 30.06.2018	12.10.2016- 30.06.2017
<b>Денежные потоки от операционной деятельности</b>		
Проценты полученные	204 444	80 353
Проценты выплаченные	(210 518)	-
Приобретение прав (требований)	-	(4 502 744)
Поступления от погашения прав (требований)	883 003	253 768
Поступления по обратному выкупу прав (требований)	2 867	6 128
Прочие доходы полученные	116	32
Прочие расходы оплаченные	(109)	(311)
Административные расходы оплаченные	(5 966)	(33 604)
<b>Чистый денежный поток от операционной деятельности до налога на прибыль</b>	<b>873 838</b>	<b>(4 196 378)</b>
Уплаченный налог	-	-
<b>Чистые денежные потоки от операционной деятельности</b>	<b>873 838</b>	<b>(4 196 378)</b>
<b>Денежные потоки от финансовой деятельности</b>		
Поступление от учредителей (уставный капитал)	-	10
Облигации выпущенные	-	4 099 487
Кредиты полученные	-	674 993
Облигации погашенные	(966 821)	-
<b>Чистое поступление денежных средств от финансовой деятельности</b>	<b>(966 821)</b>	<b>4 774 490</b>
<b>Чистое увеличение денежных средств и их эквивалентов</b>	<b>(92 984)</b>	<b>578 112</b>
<b>Денежные и их эквиваленты на начало периода</b>	<b>499 149</b>	<b>-</b>
<b>Денежные средства и их эквиваленты на конец периода</b>	<b>406 165</b>	<b>578 112</b>

Промежуточная финансовая отчетность была одобрена к выпуску 24 августа 2018 года.

Белая Оксана Юрьевна

Уполномоченный представитель ООО «ТМФ РУС»,  
управляющей организации ООО «ИАВ 5» по доверенности  
17-16 РОА/ТМФ от 08.08.2016 г.

Прилагаемые примечания на страницах 13-45 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 Возрождение 5» (далее – «Общество» или «Ипотечный агент») является приобретение требований по кредитам (займам), обеспеченным ипотекой, и (или) закладными, 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.

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

Органами управления Общества являются:

1. Общее собрание участников Общества;
2. Управляющая организация (единоличный исполнительный орган).

Высшим органом управления Общества является Общее собрание участников Общества.

Управляющая организация осуществляет руководство текущей деятельностью Общества. Согласно Протоколу №1 учредительного собрания Общества от 06.10.2016г. полномочия единоличного исполнительного органа Общества переданы управляющей организации ООО «ТМФ РУС». Между Обществом и ООО «ТМФ РУС» заключен договор передачи полномочий единоличного исполнительного органа б/н от 11.11.2016г.

Согласно Протоколу №1 учредительного собрания Общества от 06.10.2016г. функции ведения бухгалтерского и налогового учета переданы специализированной организации ООО «РМА СЕРВИС». Между Обществом и ООО «РМА СЕРВИС» заключен договор об оказании услуг по ведению бухгалтерского и налогового учета б/н от 11.11.2016г.

Общество зарегистрировано в Российской Федерации 12 октября 2016 г. 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;
- 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.

## **2 Основа подготовки отчетности**

### **Общая часть**

Настоящая промежуточная финансовая отчетность за период шесть месяцев, завершившихся 30 июня 2018 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.

### **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 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 2018 года:**

- МСФО (IFRS) 9 "Финансовые инструменты"
- МСФО (IFRS) 15 "Выручка по договорам с клиентами" (и Поправки к МСФО (IFRS) 15)
- Поправки к МСФО (IFRS) 2 "Классификация и оценка операций по выплатам на основе акций"
- МСФО (IAS) 40 «Переводы объектов инвестиционной недвижимости»
- КРМСФО (IFRIC) 22 "Операции в иностранной валюте и предоплата возмещения"
- Поправки к МСФО (IFRS) 4 «Применение МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты» вместе с МСФО (IFRS) 4 «Договоры страхования».
- ***МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты»***

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

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

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 сохранил существующие требования МСФО (IAS) 39 в части классификации финансовых обязательств.

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

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

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

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

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

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

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

При подготовке настоящей промежуточной отчетности, в связи с введением новой, ориентированной на будущее, модели «ожидаемых кредитных убытков», Обществом проанализировано её влияние на результаты своей деятельности, подробные результаты анализа приведены в Примечании 13 «Права (требования), удостоверенные залоговыми».

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

Новый стандарт обязателен к применению для всех компаний и заменяет собой все текущие требования МСФО по признанию выручки. Данный стандарт применяется ретроспективно, либо в



полном объеме, либо с использованием упрощений практического характера, в отношении отчетных периодов, начинающихся 1 января 2018 г.

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

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

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

- **МСФО (IFRS) 16 «Аренда»**

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

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

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

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
- 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.

#### ***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.

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.

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 приняло 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.

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

По состоянию на 30 июня 2018 г. официальные валютные курсы, установленные Центральным банком Российской Федерации и использованные для перевода остатков, выраженных в иностранной валюте, составили 62,7565 рублей за 1 доллар США и 72,9921 рублей за 1 евро (31 декабря 2017 г.: 57,6002 рублей за 1 доллар США и 68,8668 рублей за 1 евро).

## **4 Существенные учетные суждения и оценки**

### ***Использование оценок и суждений***

Руководство использует ряд оценок и предположений в отношении представления активов и обязательств и раскрытия условных активов и обязательств при подготовке финансовой отчетности в соответствии с требованиями МСФО. Фактические результаты могут отличаться от указанных оценок. Для применения учетной политики 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:

### ***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 неотируемых 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

	<i>01.01.2018-30.06.2018</i>	<i>12.10.2016-30.06.2017</i>
Доходы по процентам по правам (требованиям)	197 206	80 078
Доходы по банковским процентам	7 145	2 192
<b>Итого</b>	<b>204 351</b>	<b>82 270</b>

## 6 Процентные расходы

	<i>01.01.2018-30.06.2018</i>	<i>12.10.2016-30.06.2017</i>
Расходы по процентам по облигациям	138 280	33 045
Расходы по процентам по кредитам	80 794	25
<b>Итого</b>	<b>219 074</b>	<b>33 070</b>

## 7 Прочие доходы

	<i>01.01.2018-30.06.2018</i>	<i>12.10.2016-30.06.2017</i>
Доходы по пени по правам (требованиям)	116	32
Доходы от первоначального признания обязательств по облигациям	-	271 913
Доходы по курсовым разницам	-	151
Эффект от пересчета облигаций по амортизированной стоимости	117 097	-
<b>Итого</b>	<b>117 213</b>	<b>272 096</b>



**8 Прочие расходы**

	<i>01.01.2018-30.06.2018</i>	<i>12.10.2016-30.06.2017</i>
Резерв под обесценение прав (требований) в связи с дефолтными залладными	3 619	-
<b>Итого</b>	<b>3 619</b>	<b>-</b>

**9 Административные расходы**

	<i>01.01.2018-30.06.2018</i>	<i>12.10.2016-30.06.2017</i>
Услуги рейтингового агентства	1 411	13 695
Услуги организатора сделки	-	9 363
Юридические услуги	-	6 000
Управленческие услуги	801	1 634
Бухгалтерские услуги	964	744
Услуги сервисного агента	752	129
Услуги специализированного депозитария	632	216
Услуги расчетного агента	354	413
Услуги резервного сервисного агента	355	146
Услуги биржи	-	532
Услуги аудитора	380	274
Госпошлина	-	200
Расходы на услуги банков	92	111
Прочие административные расходы	147	1 633
<b>Итого</b>	<b>5 887</b>	<b>35 090</b>

**10 Налог на прибыль**

Российские юридические лица обязаны самостоятельно подавать налоговые декларации. Ставка налога на прибыль, кроме дохода по государственным ценным бумагам, составляла 20% в 2018 и 2017 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.

**11 Денежные средства и их эквиваленты**

Денежные средства и их эквиваленты составляют:

	<i>30 июня 2018</i>	<i>31 декабря 2017</i>
Денежные средства на текущих счетах в российских банках	161 859	254 591
<b>Итого</b>	<b>161 859</b>	<b>254 591</b>

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

Данные о движении денежных средств за период с 01 января 2018г. до 30 июня 2018г., классифицированные по операционной и финансовой деятельности, представлены в Промежуточном отчете о движении денежных средств.

## 12 Средства с ограниченным правом использования

Средства с ограниченным правом использования в размере 244 306 тыс. рублей на 30 июня 2018 г. (на 31 декабря 2017 г.: 244 558) представлены неснижаемыми остатками на корреспондентских счетах в российских банках, и являются обеспечением в рамках сделок российской секьюритизации ипотечных кредитов Общества.

## 13 Права (требования), в т. ч. удостоверенные залладными

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

	<i>30 июня 2018</i>	<i>31 декабря 2017</i>
Права (требования) (штук)	1 854	2 299

В т. ч. права (требования) с задержкой уплаты аннуитетных платежей более 90 дней (штук) (далее – «дефолтные залладные») 1 1

Права (требования) включают в себя следующие позиции:

	<i>30 июня 2018</i>	<i>31 декабря 2017</i>
Долгосрочные права (требования)	2 290 806	3 134 007
Краткосрочные права (требования)	243 366	288 846
<b>Итого</b>	<b>2 534 172</b>	<b>3 422 853</b>

### *Долгосрочные права (требования)*

	<i>30 июня 2018</i>	<i>31 декабря 2017</i>
Права (требования)- со сроком погашения от 1 года до 5 лет	325 021	353 034
Права (требования)- сроком погашения свыше 5 лет	1 965 785	2 780 973
<b>Итого</b>	<b>2 290 806</b>	<b>3 134 007</b>

### *Краткосрочные права (требования)*

#### **Основная сумма долга**

	<i>30 июня 2018</i>	<i>31 декабря 2017</i>
Права (требования)- со сроком погашения до 1 года	17 577	17 757
Права (требования)- текущая часть долгосрочных залладных - со сроком погашения от 1 года до 5 лет	32 347	30 459
Права (требования)- текущая часть долгосрочных прав (требований) - со сроком погашения свыше 5 лет	195 637	239 932
Резерв под обесценение прав (требований) в связи с дефолтными залладными	(3 619)	-
<b>Итого</b>	<b>241 942</b>	<b>288 148</b>



**Проценты к получению по правам (требованиям)**

	<i>30 июня 2018</i>	<i>31 декабря 2017</i>
Проценты к получению - с непросроченным сроком	110	110
Проценты к получению - с просроченным сроком до 1 года	1 314	588
Проценты к получению - с просроченным сроком более 1 года	-	-
<b>Итого</b>	<b>1 424</b>	<b>698</b>

**Движение по основному долгу по правам (требованиям)**

<b>Остаток на начало периода</b>	<i>01.01.2018-30.06.2018</i>
Долгосрочные права (требования)	3 134 007
Краткосрочные права (требования)	288 148
<b>Итого</b>	<b>3 422 155</b>

**Движение прав (требований) за период**

Поступление прав (требований)	-
Погашение прав (требований) и продажа прав (требований) по обратному выкупу	(885 788)
Резерв под обесценение прав (требований) в связи с дефолтными залладными	(3 619)
<b>Итого</b>	<b>(889 407)</b>

**Остаток на конец периода**

Долгосрочные права (требования)	2 290 806
Краткосрочные права (требования)	241 942
<b>Итого</b>	<b>2 532 748</b>

**Движение процентов к получению по правам (требованиям)**

	<i>01.01.2018-30.06.2018</i>
<b>Остаток на начало периода</b>	<b>698</b>
Начислено за период	197 206
Погашено за период	(196 399)
Реализация процентов по обратному выкупу	(81)
<b>Остаток на конец периода</b>	<b>1 424</b>

**Концентрация прав (требований)**

По состоянию на 30 июня 2018 г. Общество не имело заемщиков или групп связанных заемщиков, задолженность которых превышала бы 10% от совокупной задолженности по правам (требованиям).

**Обеспечения, полученные при покупке прав (требований)**

	30 июня 2018	31 декабря 2017
Обеспечение по правам (требованиям)	8 340 511	10 511 109

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 нахождением на балансе Общества закладных с просрочкой платежа по состоянию на 30.06.2018г., Обществом был создан резерв под обесценение прав (требований) в общей сумме 3 619 тыс.руб. (на 31.12.2017 резерв не создавался).

**Признание обесценения активов (прав требований) в соответствии с МСФО 9**

Обществом проанализирована необходимость оценки и признания обесценения активов и сделаны следующие выводы:

**В части кредитного риска в связи с возможными задержками платежей по закладным**

1. Последствия возможного возникновения задержек аннуитетных платежей по закладным отразятся исключительно на размере выплат по Кредитному договору №001-002-050-К-2017 от 18.04.2017г., так как размер выплат по нему зависит от фактически полученных Обществом денежных средств по закладным.

2. В текущей деятельности дефолтные права (требования), обеспеченные закладными, уступаются Сервисному агенту на основании Договоров купли-продажи закладных. Такое право Сервисного агента обусловлено структурой сделки ипотечного агента. Так, до даты подписания настоящей промежуточной финансовой отчетности за 2018 год было заключен один Договор купли-продажи закладных.

Кроме того, все приобретенные права (требования) являются обеспечением по выпущенным облигациям, и в соответствии с эмиссионной документацией Общества подлежат уступке Сервисному агенту в полном объеме после полного погашения облигаций. Это следует из положений: п.12.2.5 Решения о выпуске облигаций Общества и Устава, где сказано, что исключительной целью деятельности Общества является обеспечение финансирования и рефинансирования кредитов (займов), обеспеченных ипотекой, путем выпуска облигаций с ипотечным покрытием.

3. Права (требования) обеспечены залоговым имуществом, и в случае возникновения просрочек по платежам, у Общества имеется возможность реализации предмета залога.

4. Ко всем кредитным договорам, права по которым уступлены ипотечному агенту, к заемщикам применимо обязательство по страхованию.



5. В момент первичной уступки прав (требований) по закладным ипотечному агенту, к закладным были применены определенные критерии, в т.ч. в части размера задолженности, страхования и отсутствия просрочек (такие критерии указаны в эмиссионной документации Общества, а также в Договоре купли-продажи закладных /Приложении к нему).

Все указанные обстоятельства позволяют судить о том, что в связи с определенной структурой сделки, кредитные риски в связи с возможными задержками платежей/дефолтами для Общества минимизированы, либо отсутствуют вообще (на протяжении текущей деятельности они смещены на кредитора; после погашения облигаций – отсутствуют, так как активы уступаются Сервисному агенту).

#### **В части кредитного риска в связи с недополученной прибылью**

К деятельности ипотечного агента также не применим кредитный риск в связи с возможной недополученной прибылью, так как целью деятельности не является получение прибыли. Возникновение прибыли (убытка) объясняется структурой сделки. Все поступления по правам (требованиям), в том числе в виде процентов и основного долга распределяются, за минусом расходов третьих лиц, на выплату купонов по облигациям, а также погашение облигаций. Таким образом, убыточность Общества предусмотрена спецификой его деятельности, а чистые активы Общества должны в конечном итоге сравняться с денежными потоками и достигнуть нулевой величины.

*Классификация прав (требований) по срокам погашения***На 30 июня 2018**

Права (требования) - Основной долг

Права (требования) - Проценты по правам (требованиям)

со сроком погашения до 1 года	со сроком погашения от 1 года до 5 лет	со сроком погашения свыше 5 лет	Итого прав (требований)
241 942	325 021	1 965 785	2 532 748
1 424	-	-	1 424
<b>243 366</b>	<b>325 021</b>	<b>1 965 785</b>	<b>2 534 172</b>

**На 31 декабря 2017**

Права (требования) - Основной долг

Права (требования) - Проценты по правам (требованиям)

со сроком погашения до 1 года	со сроком погашения от 1 года до 5 лет	со сроком погашения свыше 5 лет	Итого прав (требований)
288 148	353 034	2 780 973	3 422 155
698	-	-	698
<b>288 846</b>	<b>353 034</b>	<b>2 780 973</b>	<b>3 422 853</b>

**14 Прочие краткосрочные активы**

	<i>30 июня 2018</i>	<i>31 декабря 2017</i>
Дебиторская задолженность по правам (требованиям)	8 693	9 593
Авансы, выданные поставщикам	991	975
<b>Итого прочих активов</b>	<b>9 684</b>	<b>10 568</b>

*Движение по прочим краткосрочным активам по правам (требованиям)*

*01.01.2018-30.06.2018*

**Остаток на начало периода**

Дебиторская задолженность по основному долгу по правам (требованиям)	7 254
Дебиторская задолженность по процентам	2 338
Дебиторская задолженность по пеням	1
<b>Итого</b>	<b>9 593</b>

**Движение по прочим краткосрочным активам**

Погашение основного долга по правам (требованиям) по отчету сервисного агента	878 290
Погашение процентов по отчету сервисного агента	196 376
Погашение пеней по отчету сервисного агента	116
Поступление денежных средств по основному долгу прав (требований)	(878 440)
Поступление денежных средств по процентам по правам (требованиям)	(197 126)
Поступление денежных средств по пеням по правам (требованиям)	(116)
<b>Итого</b>	<b>(900)</b>

**Остаток на конец периода**

Дебиторская задолженность по основному долгу по правам (требованиям)	7 104
Дебиторская задолженность по процентам по правам (требованиям)	1 588
Дебиторская задолженность по пеням по правам (требованиям)	1
<b>Итого</b>	<b>8 693</b>

**15 Долгосрочные облигации и долгосрочные кредиты***Долгосрочные облигации*

В отчетном периоде Общество выпустило неконвертируемые документарные процентные жилищные облигации с ипотечным покрытием на предъявителя с обязательным централизованным хранением ГРН 4-01-00324-R от 13.04.2017 г., в количестве 4 100 000 штук, номинальной стоимостью 1 000 рублей каждая и сроком погашения 28.08.2049 г., размещенных по открытой подписке, с возможностью досрочного погашения по требованию владельцев Облигаций и по усмотрению Общества.

	<u>30 июня 2018</u>	<u>31 декабря 2017</u>
Долгосрочные облигации	2 085 984	3 161 346
<b>Итого</b>	<b>2 085 984</b>	<b>3 161 346</b>

*Движение по номинальной стоимости долгосрочных облигаций*

	<u>01.01.2018- 30.06.2018</u>
Остаток на начало периода	
Долгосрочные облигации	3 161 565
<b>Итого</b>	<b>3 161 565</b>

*Движение номинальной стоимости облигаций за период*

Выпуск облигаций	-
Выплаты по облигациям	(966 821)
Эффект от пересчета облигаций по амортизированной стоимости	(117 097)
<b>Итого</b>	<b>(1 083 918)</b>

Остаток на конец периода	
Долгосрочные облигации	2 077 647
<b>Итого</b>	<b>2 077 647</b>

*Движение по процентам к оплате по долгосрочным облигациям*

	<u>01.01.2018-30.06.2018</u>
Остаток на начало периода	(219)
Начислено за период	138 280
Погашено за период	(129 724)
<b>Остаток на конец периода</b>	<b>8 337</b>

*Долгосрочные кредиты*

В отчетном периоде у Общества был заключен один кредитный договор с возможностью досрочного погашения по усмотрению Общества.

	<i>30 июня 2018</i>	<i>31 декабря 2017</i>
Долгосрочные кредиты	674 353	674 353
<b>Итого</b>	<b>674 353</b>	<b>674 353</b>



*Долгосрочные облигации**На 30 июня 2018*

наименование	срок погашения	ставка купона	количество облигаций, шт.	номинал единицы, руб.	Итого стоимость, тыс.руб.
Жилищные облигации с ипотечным покрытием	28 августа 2049	9,25%	4 100 000	556,98	2 085 984
<b>Итого</b>					<b>2 085 984</b>

*На 31 декабря 2017*

наименование	срок погашения	ставка купона	количество облигаций, шт.	номинал единицы, руб.	Итого стоимость, тыс.руб.
Жилищные облигации с ипотечным покрытием	28 августа 2049	9,25%	4 100 000	792,79	3 161 346
<b>Итого</b>					<b>3 161 346</b>



## Долгосрочные кредиты

На 30 июня 2018

наименование	срок погашения	ставка	основной долг, тыс. рублей	проценты по кредитам, тыс.руб.	итого стоимость, тыс.руб.
Кредитный договор 001-002-050-K-2017 от 18.04.2017	28 августа 2049	переменная	674 353	-	674 353
<b>Итого</b>			<b>674 353</b>	<b>-</b>	<b>674 353</b>

## На 31 декабря 2017

наименование	срок погашения	ставка	основной долг, тыс. рублей	проценты по кредитам, тыс.руб.	итого стоимость, тыс.руб.
Кредитный договор 001-002-050-K-2017 от 18.04.2017	28 августа 2049	переменная	674 353	-	674 353
<b>Итого</b>			<b>674 353</b>	<b>-</b>	<b>674 353</b>

**16 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 30.06.2018</i>	<i>Номинальная стоимость доли, тыс.руб.</i>	<i>Размер доли (в процентах)</i>	<i>Балансовая стоимость, тыс.руб.</i>
Штихтинг Возрождение 1	5	50	5
Штихтинг Возрождение 2	5	50	5
<b>Итого</b>			<b>10</b>

**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:

	<i>Страна</i>	<i>Характер отношений</i>	<i>Документ, подтверждающий характер отношений</i>
Штихтинг Возрождение 1	Нидерланды	учредитель Общества, обладающий 50% доли в уставном капитале	Договор об учреждении ООО «ИАВ 5» от 06.10.2016
Штихтинг Возрождение 2	Нидерланды	учредитель Общества, обладающий 50% доли в уставном капитале	Договор об учреждении ООО «ИАВ 5» от 06.10.2016
Общество с ограниченной ответственностью "ТМФ РУС"	Россия	является единоличным исполнительным органом ООО «ИАВ 5»	Договор передачи полномочий единоличного исполнительного органа Общества от 11.11.2016 г.
Общество с ограниченной ответственностью "РМА СЕРВИС"	Россия	является специализированной организацией по оказанию услуг ведения бухгалтерского и налогового учета ООО «ИАВ 5»	Договор об оказании услуг по ведению бухгалтерского и налогового учета от 11.11.2016 г.
Королев Андрей Юрьевич	Россия	является генеральным директором единоличного исполнительного органа ООО «ИАВ 5»	Договор передачи полномочий единоличного исполнительного органа Общества от 11.11.2016 г.
		является членом совета директоров Штихтинг Возрождение 1, Штихтинг Возрождение 2	Учредительный договор Штихтинг Возрождение 1 от 06.10.2016, Учредительный договор Штихтинг Возрождение 2 от 06.10.2016
Песу Юсси Самули	Финляндия	является генеральным директором единоличного исполнительного органа ООО «ИАВ 5»	Договор передачи полномочий единоличного исполнительного органа Общества от 11.11.2016 г.
Шарп Данара Сундетовна	Россия	является генеральным директором специализированной организации по оказанию услуг ведения бухгалтерского и налогового учета ООО «ИАВ 5»	Договор об оказании услуг по ведению бухгалтерского и налогового учета от 11.11.2016 г.



Показатели по операциям Общества со связанными сторонами представлены следующим образом:

<b>Активы и обязательства</b>	<b>30 июня 2018</b>	<b>31 декабря 2017</b>
Дебиторская задолженность	-	-
Кредиторская задолженность	24	102

<b>Доходы и расходы</b>	<b>01.01.2018- 30.06.2018</b>	<b>12.10.2016- 30.06.2017</b>
Расходы на бухгалтерские услуги	964	1 634
Расходы на управленческие услуги	801	744

#### **Движения денежных средств**

	<b>01.01.2018 -30.06.2018</b>	<b>12.10.2016 -31.12.2016</b>
Поступление от учредителей (уставный капитал)	-	10

## **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.
- 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, электроэнергетики 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) закладных.

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

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

#### ***Риск падения цен на недвижимое имущество на рынке РФ***

Падение цен на жилье или снижение ликвидности недвижимости может привести к ухудшению качества обеспечения ипотечных кредитов. В этом случае при обращении взыскания на предмет залога по обеспеченным ипотекой требованиям, удостоверенным закладными, Общество как залогодержатель несет риск неполного удовлетворения своих требований по правам (требованиям).

#### **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 2018 г. и составляет 2 953 640 тыс. руб. (на 31 декабря 2017 г.: 3 932 570 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.

#### ***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.

В ходе обычной деятельности Общество убеждается в том, что 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 прогнозируемым потокам денежных средств по состоянию на 30 июня 2018 г. и на 31 декабря 2017 г. может быть представлена следующим образом:

по состоянию на 30.06.2018

**АКТИВЫ**

Денежные средства и их эквиваленты  
Права (требования)  
Прочие активы

	До 1 года	От 1 года до 5 лет	Свыше 5 лет	Итого
	406 165	-	-	406 165
	243 366	325 021	1 965 785	2 534 172
	8 693	-	-	8 693
<b>Итого активы</b>	<b>658 224</b>	<b>325 021</b>	<b>1 965 785</b>	<b>2 949 030</b>

**ОБЯЗАТЕЛЬСТВА**

Долгосрочные облигации  
Долгосрочные кредиты  
Кредиторская задолженность

	243 366	325 021	1 517 597	2 085 984
	-	-	674 353	674 353
	339	-	-	339

**Итого обязательства**

	<b>243 705</b>	<b>325 021</b>	<b>2 191 950</b>	<b>2 760 676</b>
--	----------------	----------------	------------------	------------------

**Чистая позиция**

	<b>414 519</b>	<b>-</b>	<b>(226 165)</b>	<b>188 354</b>
--	----------------	----------	------------------	----------------

по состоянию на 31 декабря 2017

Активы	До 1 года	От 1 года до 5 лет	Свыше 5 лет	Итого
Денежные средства и их эквиваленты	499 149	-	-	499 149
Права (требования)	288 846	353 034	2 780 973	3 422 853
Прочие активы	9 593	-	-	9 593
<b>Итого активы</b>	<b>797 588</b>	<b>353 034</b>	<b>2 780 973</b>	<b>3 931 595</b>
Обязательства				
Долгосрочные облигации	288 846	353 034	2 519 466	3 161 346
Долгосрочные кредиты	-	-	674 353	674 353
Кредиторская задолженность	510	-	-	510
<b>Итого обязательства</b>	<b>289 356</b>	<b>353 034</b>	<b>3 193 819</b>	<b>3 836 209</b>
<b>Чистая позиция</b>	<b>508 232</b>	<b>-</b>	<b>(412 846)</b>	<b>95 386</b>



## 21 Условные обязательства

### *Контрактные обязательства, выданные гарантии, поручительства*

На 30 июня 2018 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 2018 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.

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

*по состоянию на 30.06.2018*

<b>АКТИВЫ</b>	<b>уровень 1</b>	<b>уровень 2</b>	<b>уровень 3</b>	<b>Итого</b>
Денежные средства и их эквиваленты	-	-	406 165	406 165
Права (требования)	-	-	2 534 172	2 534 172
Прочие активы	-	-	8 693	8 693
<b>Итого активы</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2 949 030</b>	<b>2 949 030</b>
<b>Обязательства</b>				
Долгосрочные облигации	2 085 984	-	-	2 085 984
Долгосрочные кредиты	-	-	674 353	674 353
Кредиторская задолженность	-	-	339	339
<b>Итого обязательства</b>	<b>2 085 984</b>	<b>-</b>	<b>674 692</b>	<b>2 760 676</b>

*по состоянию на 31.12.2017*

<b>АКТИВЫ</b>	<b>уровень 1</b>	<b>уровень 2</b>	<b>уровень 3</b>	<b>Итого</b>
Денежные средства и их эквиваленты	-	-	499 149	499 149
Права (требования)	-	-	3 422 853	3 422 853
Прочие активы	-	-	10 568	10 568
<b>Итого активы</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3 932 570</b>	<b>3 921 570</b>
<b>Обязательства</b>				
Долгосрочные облигации	3 161 346	-	-	3 161 346
Долгосрочные кредиты	-	-	674 353	674 353
Кредиторская задолженность	-	-	510	510
<b>Итого обязательства</b>	<b>3 161 346</b>	<b>-</b>	<b>674 863</b>	<b>3 836 209</b>

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.

<i>по состоянию на 30.06.2018</i>	балансовая стоимость	справедливая стоимость	непризнанный доход (расход)
<b>АКТИВЫ</b>			
Денежные средства и их эквиваленты	406 165	406 165	-
Права (требования)	2 534 172	2 534 172	-
Прочие активы	8 693	8 693	-
<b>Итого активы</b>	<b>2 949 030</b>	<b>2 949 030</b>	<b>-</b>
<b>Обязательства</b>			
Долгосрочные облигации	2 085 984	2 085 984	-
Долгосрочные кредиты	674 353	674 353	-
Кредиторская задолженность	339	339	-
<b>Итого обязательства</b>	<b>2 760 676</b>	<b>2 760 676</b>	<b>-</b>
<i>по состоянию на 31.12.2017</i>	балансовая стоимость	справедливая стоимость	непризнанный доход (расход)
<b>АКТИВЫ</b>			
Денежные средства и их эквиваленты	499 149	499 149	-
Права (требования)	3 422 853	3 422 853	-
Прочие активы	10 568	10 568	-
<b>Итого активы</b>	<b>3 932 570</b>	<b>3 932 570</b>	<b>-</b>
<b>Обязательства</b>			
Долгосрочные облигации	3 161 346	3 161 346	-
Долгосрочные кредиты	674 353	674 353	-
Кредиторская задолженность	510	510	-
<b>Итого обязательства</b>	<b>3 836 209</b>	<b>3 836 209</b>	<b>-</b>

#### *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**

30 июля 2018 г. Обществом были произведены следующие выплаты:

1. Купонный доход по облигациям в сумме 17 343 тыс. руб.;
2. Частичное погашение номинальной стоимости облигаций в сумме 133 291 тыс. руб.
3. Частичное досрочное погашение основного долга по кредиту в сумме 136 903 тыс.руб.

Других событий, в течение периода с 01 июля 2018 года по 24 августа 2018 года, без знания о которых для пользователей финансовой отчетности была бы невозможна достоверная оценка финансового состояния, движения денежных средств или результатов деятельности Общества, не происходило.

Всего пронумеровано, пронумеровано  
и скреплено печатью 94 листа (ов)

Генеральный директор ООО «ТМФ РУС»-  
управляющей организации ООО «ИДВ 5»  
на основании протокола договора передачи полномочий  
единоличного исполнительного органа б/н от 12/01/2016  
Ю.С. Деву

