

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА**

о годовой бухгалтерской
(финансовой) отчетности

ООО «ИАВ 5»

за 2018 год

ООО «Интерком-Аудит БКР»

125040, Москва,
3-я ул. Ямского поля, д. 2, корп. 13,
этаж 7, помещение XV, комната 26
тел./факс (495) 937-34-51
e-mail: info@intercom-audit.ru
www.intercom-audit.ru

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Участникам ООО «ИАВ 5»,
ООО «ТМФ РУС» - управляющей организации ООО «ИАВ 5»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент Возрождение 5» (сокращенное наименование: ООО «ИАВ 5»; ОГРН 5167746203257; место нахождения: 125171, Российская Федерация, г. Москва, Ленинградское шоссе, дом 16А, строение 1, этаж 8, ком 41), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2018 года, отчета о финансовых результатах, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2018 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2018 год.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение ООО «ИАВ 5» по состоянию на 31 декабря 2018 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2018 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности, установленными в Российской Федерации.

Основание для выражения мнения

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

Ключевые вопросы аудита

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

*Резервы под обесценение прав (требований), в том числе удостоверенные
закладными.*

Учитывая, что бухгалтерская (финансовая) отчетность ООО «ИАВ 5» формируется с использованием оценочных значений, и это область повышенного оцененного риска существенного искажения отчетности, ключевым вопросом аудита мы определили резервы под обесценение прав (требований), в том числе удостоверенные залладными.

В связи с существенной долей прав (требований) активе годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности на конец отчетного периода мы рассматриваем оценку методики формирования резерва под обесценение прав (требований), в том числе удостоверенные залладными, как значимый вопрос аудита.

На каждую отчетную дату ООО «ИАВ 5» оценивает наличие объективных признаков обесценения финансовых вложений. Достаточность уровня резерва под обесценение финансовых вложений является ключевой областью суждения руководства ООО «ИАВ 5». Подход руководства ООО «ИАВ 5» к оценке и управлению кредитным риском отражен в Разделе 7 пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за период 2018 год «Потенциальные финансовые риски».

На 31 декабря 2018 года резервы под обесценение финансовых вложений ООО «ИАВ 5» не создавались ввиду отсутствия объективных признаков обесценения.

Ввиду этого Аудитором были выполнены аудиторские процедуры, в т.ч. по анализу подхода руководства к признакам обесценения прав (требований), оценке методологии формирования резервов под обесценение финансовых вложений и факторов, влияющих на обесценение прав (требований), и анализ договоров на предмет наличия обязательства обратного выкупа прав (требований).

Прочие сведения

Аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО «ИАВ 5» за год, закончившийся 31 декабря 2017 года, был проведен другим аудитором, который выразил немодифицированное мнение о данной отчетности 7 марта 2018 года.

Прочая информация

Руководство несет ответственность за прочую информацию. Прочая информация включает информацию, содержащуюся в годовом отчете ООО «ИАВ 5» за 2018 год, ежеквартальном отчете эмитента ООО «ИАВ 5» за 1 квартал 2019 года, но не включает годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность и наше аудиторское заключение о ней. Годовой отчет ООО «ИАВ 5» за 2018 год и ежеквартальный отчет эмитента ООО «ИАВ 5» за 1 квартал 2019 года, предположительно, будут нам представлены после даты настоящего аудиторского заключения.

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

В связи с проведением нами аудита годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности наша обязанность заключается в ознакомлении с прочей информацией и рассмотрении при этом вопроса, имеются ли существенные несоответствия между прочей информацией и годовой бухгалтерской отчетностью или нашими знаниями, полученными в ходе аудита, и не содержит ли прочая информация иные признаки существенных искажений.

Если при ознакомлении с годовым отчетом ООО «ИАВ 5» за 2018 год и ежеквартальным отчетом эмитента ООО «ИАВ 5» за 1 квартал 2019 года, на основании проведенной нами работы мы придем к выводу о том, что такая прочая информация содержит существенное искажение, мы должны довести это до сведения руководства.

Ответственность руководства аудируемого лица за годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность

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

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

Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности

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

а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой бухгалтерской (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 аудируемого лица;

в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность бухгалтерских оценок и соответствующего раскрытия информации, подготовленного руководством аудируемого лица;

г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских

доказательств — вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

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

Мы осуществляем информационное взаимодействие с руководством ООО «ИАВ 5», 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 руководству ООО «ИАВ 5» аудируемого лица заявление о том, что мы соблюдали все соответствующие этические требования в отношении независимости и информировали этих лиц обо всех взаимоотношениях и прочих вопросах, которые можно обоснованно считать оказывающими влияние на независимость аудитора, а в необходимых случаях — о соответствующих мерах предосторожности.

Из тех вопросов, которые мы довели до сведения руководства ООО «ИАВ 5», мы определили вопросы, которые были наиболее значимы для аудита годовой бухгалтерской (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 аудиторского задания, по результатам которого составлено аудиторское заключение независимого аудитора, Ю.А. Собко (квалификационный аттестат № 02-000168 от 25.04.2012 г., срок действия не ограничен)

Руководитель Департамента банковского аудита
и МСФО кредитных организаций
ООО «Интерком-Аудит БКР»
(квалификационный аттестат аудитора № 02-000030 от 15.11.2011,
срок действия не ограничен)



Е.В. Коротких

Аудиторская организация:

Общество с ограниченной ответственностью «Интерком-Аудит БКР» (ООО «Интерком-Аудит БКР»), ОГРН 1067746150251;
125040, г. Москва, 3-я ул. Ямского поля, д. 2, корп. 13, этаж 7, помещение XV, комната 26;
член саморегулируемой организации аудиторов: Ассоциация «Содружество»,
ОРНЗ 11606072657
5 марта 2019 года

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2018 г.

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, д. № 16А, стр. 1, этаж 8 комната 41

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по

ОКВЭД

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Коды

0710001

31

12

2018

05032542

7743177233

66.12.3

12300

23

384

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	-	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
3.1	Финансовые вложения	1170	1 697 541	3 134 007	-
	в том числе:				
	Права (требования), в том числе удостоверенные закладными	11701	1 697 541	3 134 007	-
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	1 697 541	3 134 007	-
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
3.2	Дебиторская задолженность	1230	7 042	11 266	-
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12301	941	975	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12302	6 101	10 291	-
3.3	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	189 783	288 148	-
	в том числе:				
	Права (требования), в том числе удостоверенные закладными	12401	189 783	288 148	-
3.4	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	224 770	499 149	-
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	421 595	798 563	-
	БАЛАНС	1600	2 119 136	3 932 570	-



Для аудиторских
заключений

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
3.5	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	-	-	-
3.6	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(2 520)	4 798	-
	Итого по разделу III	1300	(2 510)	4 808	-
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
3.7	Заемные средства	1410	1 930 314	3 636 644	-
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты	14101	514 742	674 353	-
	Долгосрочные займы	14102	1 415 572	2 962 291	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	1 930 314	3 636 644	-
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
3.8	Заемные средства	1510	191 013	290 608	-
	в том числе:				
	Проценты по долгосрочным займам	15101	1 230	2 460	-
	Долгосрочные займы	15102	189 783	288 148	-
3.9	Кредиторская задолженность	1520	319	510	-
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	319	510	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	191 332	291 118	-
	БАЛАНС	1700	2 119 136	3 932 570	-

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

Белая Оксана Юрьевна
 (расшифровка подписи)

22 февраля 2019 г.



Отчет о финансовых результатах

за Январь - Декабрь 2018 г.

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

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по
ОКВЭД

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Коды		
0710002		
31	12	2018
05032542		
7743177233		
66.12.3		
12300	23	
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2018 г.	За 12.10.2016 - Декабрь 2017 г.
	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	-	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	-	-
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
3.10	Проценты к получению	2320	358 409	354 816
3.11	Проценты к уплате	2330	(356 134)	(310 161)
3.12	Прочие доходы	2340	1 535 300	1 081 391
	в том числе:			
	Доходы, связанные с реализацией прав (требований), в т.ч. удостоверенных закладными	23401	1 534 912	1 081 084
	Прочие доходы	23402	388	307
3.13	Прочие расходы	2350	(1 544 893)	(1 121 248)
	в том числе:			
	Расходы, связанные с реализацией прав (требований), в т.ч. удостоверенных закладными	23501	(1 534 912)	(1 081 084)
	Прочие расходы	23502	(9 981)	(40 164)
3.14	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(7 318)	4 798
	Текущий налог на прибыль	2410	-	-
3.15	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	(1 464)	960
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	-
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	-	-
	Прочее	2460	-	-
3.14	Чистая прибыль (убыток)	2400	(7 318)	4 798



Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2018 г.	За 12.10.2016 - Декабрь 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	(7 318)	4 798
	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)

22 февраля 2019 г.



Отчет об изменениях капитала за Январь - Декабрь 2018 г.

Коды		
0710003		
31	12	2018
05032542		
7743177233		
66.12.3		
12300	23	
384		

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по

ОКВЭД

по ОКФС

по ОКЕИ

Общество с ограниченной ответственностью "Ипотечный агент"

Возрождение 5"

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической

Деятельность эмиссионная

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общество с ограниченной

Собственность иностранных

ответственности / юридических лиц

Единица измерения: в тыс. рублей

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2016 г.	3100	-	-	-	-	-	-
За 12.10.2016 - Декабрь 2017 г.	3210	10	-	-	-	4 798	4 808
Увеличение капитала - всего:							
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	4 798
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости	3215	-	-	-	X	-	X
организация юридического лица	3216	10	-	-	-	-	10
Уменьшение капитала - всего:	3217	-	-	-	-	-	-
в том числе:	3220	-	-	-	-	-	-
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-



Для аудиторских
заключений

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
	3245	-	-	-	-	-	-
Величина капитала на 31 декабря 2017 г. За 2018 г.	3200	10	-	-	-	4 798	4 808
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
	3317	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(7 318)	(7 318)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(7 318)	(7 318)
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
	3345	-	-	-	-	-	-
Величина капитала на 31 декабря 2018 г.	3300	10	-	-	-	(2 520)	(2 510)



Для аудиторских
заключений 11

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2016 г.	Изменения капитала за 2017 г.		На 31 декабря 2017 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего					
до корректировок	3400	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	-	-	-	-
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	-	-	-	-
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-



Для аудиторских
заключений

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
Чистые активы	3600	(2 510)	4 808	-

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



Белая Оксана Юрьевна
(расшифровка подписи)

(подпись)



22 февраля 2019 г.



Для аудиторских
заключений

Отчет о движении денежных средств
за Январь - Декабрь 2018 г.

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

Форма по ОКУД
Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН
по ОКВЭД

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Коды		
0710004		
31	12	2018
05032542		
7743177233		
66.12.3		
12300	23	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2018 г.	За 12.10.2016 - Декабрь 2017 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	11 152	11 943
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	-	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
банковские проценты	4114	11 152	11 943
прочие поступления	4119	-	-
Платежи - всего	4120	(367 391)	(347 692)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(9 926)	(39 602)
в связи с оплатой труда работников	4122	-	-
процентов по долговым обязательствам	4123	(357 364)	(307 701)
налога на прибыль организаций	4124	-	-
налоги и сборы	4125	-	(229)
прочие платежи	4126	(101)	(160)
прочие платежи	4129	-	-
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(356 239)	(335 749)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	1 886 571	1 413 355
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
от полного и частичного погашения и реализации прав (требований)	4215	1 539 060	1 056 727
проценты по правам (требованиям)	4216	347 221	356 447
прочие поступления	4217	290	181
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	-	(4 502 744)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	(4 502 744)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	1 886 571	(3 089 389)

ИНТЕРКОМ
АУДИТ

Для аудиторских
заключений 14

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2018 г.	За 12.10.2016 - Декабрь 2017 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	-	4 774 490
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	-	674 993
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	10
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	4 099 487
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(1 804 694)	(850 201)
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(1 804 694)	(850 201)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	(1 804 694)	3 924 289
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(274 362)	499 151
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	499 149	-
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	224 770	499 149
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	(17)	(2)

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)

22 февраля 2019 г.



ПОЯСНЕНИЯ

к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2018 год

1. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ДЕЯТЕЛЬНОСТИ КОМПАНИИ

Общество с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент Возрождение 5» (далее - Общество) зарегистрировано в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 46 г. Москвы 12.10.2016 г. (Основной государственный регистрационный номер – Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) 5167746203257, код ОКПО 05032542. Обществу присвоен идентификационный номер налогоплательщика 7743177233/774301001. Юридический адрес Общества: Российская Федерация, 125171, г. Москва, Ленинградское шоссе, д. 16А, стр. 1, 8 этаж, комната 41.

Общество изменило юридический адрес: Российская Федерация, 125171, г. Москва, Ленинградское шоссе, д. 16, стр. А, 8 этаж, комната 41 согласно Листу записи ЕГРЮЛ от 10.12.2018г.

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

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

Общество с ограниченной ответственностью "Ипотечный агент Возрождение 5" не вправе заключать возмездные договоры с физическими лицами и осуществлять виды предпринимательской деятельности, не предусмотренные Федеральным Законом «Об ипотечных ценных бумагах».

Органы управления и контроля Общества:

1. Высшим органом управления Общества является Общее собрание участников Общества.
2. Согласно Протоколу №1 от 06.10.2016 единоличным исполнительным органом Общества является Управляющая организация в лице ООО «ТМФ РУС». С ООО «ТМФ РУС» заключен договор передачи полномочий единоличного исполнительного органа от 11.11.2016 г.
3. Органом контроля за финансово-хозяйственной деятельностью Общества является ревизор Общества. Согласно Протоколу №5 от 15.12.2017 Ревизором Общества избран Пасынков Андрей Сергеевич., по Протоколу №7 от 31.08.2018 Ревизором Общества избрана Антонова Наталья Сергеевна.



Согласно Протоколу №1 от 06.10.2016 специализированной организацией, которой переданы функции по ведению бухгалтерского и налогового учета Общества является Бухгалтерская организация в лице ООО «РМА СЕРВИС». С ООО «РМА СЕРВИС» заключен договор об оказании услуг по ведению бухгалтерского и налогового учета от 11.11.2016 г.

Доходы в виде имущества, включая денежные средства, и (или) имущественные права, которые получены Обществом, 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.

Все расчеты с контрагентами Общества производятся в безналичной форме.

2. КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ

В связи с тем, что уставная деятельность Общества не связана с производственным процессом и оказанием услуг, а также осуществлением торговой деятельности, доходы по финансовым



вложениям в рамках уставной деятельности признаются в учете Общества прочими поступлениями с учетом требований п.4 Положения по бухгалтерскому учету «Доходы организации» ПБУ 9/99 (далее – ПБУ 9/99) и п.34 Положения по бухгалтерскому учету «Учет финансовых вложений» ПБУ 19/02 (далее – ПБУ 19/02).

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

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

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

В ПБУ 19/02 отсутствует понятие частичного погашения финансовых вложений. Согласно п.7 ПБУ 1/2008 в случае, если по конкретному вопросу в нормативных правовых актах не установлены способы ведения бухгалтерского учета, то при формировании учетной политики осуществляется разработка организацией соответствующего способа, исходя из настоящего и иных положений по бухгалтерскому учету, а также Международных стандартов финансовой отчетности (далее - МСФО). Так, согласно МСФО 9, финансовые активы подлежат классификации исходя из бизнес-модели, используемой организацией для управления финансовыми активами и характеристик финансового актива, связанных с предусмотренными договором денежными потоками. При оценке финансовых активов по амортизированной стоимости величина актива при первоначальном признании уменьшается на сумму платежей в счет погашения основной суммы долга. Обществом разработан способ отражения финансовых активов в бухгалтерском учете, при котором в случае частичного погашения по праву (требованию) сумма данного актива уменьшается на сумму частично погашенной задолженности. При этом сумма частичного погашения в части оплаченной задолженности подлежит включению в состав прочих доходов и расходов.

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

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



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

В соответствии с п. 16 ПБУ 15/2008 начисленные проценты по облигациям отражаются Обществом в составе прочих расходов:

- по облигациям с плавающей процентной ставкой - в отчетных периодах, к которым относятся данные начисления;

- по облигациям с фиксированной ставкой - равномерно (ежемесячно) в течение срока действия договора займа.

Уплату процентов Общество производит ежемесячно в соответствии с условиями выпуска облигаций с ипотечным покрытием, в том числе в соответствии с решением о выпуске ценных бумаг.

Переменная плата по кредитному договору отражается в бухгалтерском учете на основании отчета Расчетного агента на дату выплаты (в соответствии с ПБУ 15/2008 в отчетных периодах, к которым относятся данные начисления).

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

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

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

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



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

3. БУХГАЛТЕРСКАЯ (ФИНАНСОВАЯ) ОТЧЕТНОСТЬ

Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества сформирована, исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, предусмотренных Федеральным Законом «О бухгалтерском учете» от 06.12.2011 г. № 402-ФЗ, Положением по бухгалтерскому учету «Бухгалтерская отчетность организации» ПБУ 4/99 (далее – ПБУ 4/99) и другими соответствующими нормативными актами.

Бухгалтерский баланс содержит следующие показатели:

Активы баланса

3.1 По строке **1170** «Финансовые вложения» по состоянию на 31.12.2018 г. отражена стоимость прав (требований) в размере 1 697 541 тыс. руб. (на 31.12.2017 г. - 3 134 007 тыс. руб.), которые были приобретены у ПАО БАНК "ВОЗРОЖДЕНИЕ", срок погашения которых более 12 месяцев.

Общество приводит информацию о движении финансовых вложений:

Финансовые вложения на 31.12.2017 г, тыс. руб.	Поступило финансовых вложений за период, тыс. руб.	Выбыло финансовых вложений за период, тыс. руб.	Финансовые вложения на 31.12.2018 г, тыс. руб.
3 422 155	0	1 534 831	1 887 324

Финансовые вложения на 12.10.2016 г, тыс. руб.	Поступило финансовых вложений за период, тыс. руб.	Выбыло финансовых вложений за период, тыс. руб.	Финансовые вложения на 31.12.2017 г, тыс. руб.
0	4 502 744	1 080 589	3 422 155

Обществом проведена проверка, в соответствии с разработанной методикой создания и использования резерва под обесценение финансовых вложений, по которым не определена текущая рыночная стоимость. Устойчивое снижение стоимости финансовых вложений не выявлено. Резерв под обесценение финансовых вложений по состоянию на 31.12.2017г. и на 31.12.2018г. не создавался.

3.2 По строке **1230** «Дебиторская задолженность» по состоянию на 31.12.2018 г. отражена сумма 7 042 тыс. руб. (на 31.12.2017 г. - 11 266 тыс. руб.)

в том числе:



- авансы, выданные поставщикам:

Наименование контрагента	Сумма на 31.12.2017 г., тыс. рублей	Сумма на 31.12.2018 г., тыс. рублей
ИНТЕРКОМ-АУДИТ БКР ООО	90	90
ИНТЕРНЕТ РЕШЕНИЯ ООО	19	19
ИНТЕРФАКС - ЦРКИ ООО	2	2
ИНТЕРФАКС АО	2	5
НКО АО НРД	851	824
СПЕЙСВЭБ ООО	1	1
ТРЕВЕЧ-ПРЕДСТАВИТЕЛЬ ООО	10	-
Итого:	975	941

- задолженность по начисленным процентам по правам (требованиям) по состоянию на 31.12.2018 г. в размере 1 166 тыс. руб. (на 31.12.2017г. – 697 тыс. руб.)

- задолженность сервисного агента по перечислению аккумулированных платежей по состоянию на 31.12.2018 г. в размере 4 935 тыс. руб. (на 31.12.2017 г. – 9 594 тыс. руб.)

По результатам проведенной инвентаризации не выявлено просроченной задолженности.

3.3 По строке **1240** «Финансовые вложения» по состоянию на 31.12.2018 г. отражена стоимость прав (требований) в размере 189 783 тыс. руб. (на 31.12.2017 г. 288 148 тыс. руб.), которые были приобретены у ПАО БАНК "ВОЗРОЖДЕНИЕ", срок погашения которых менее 12 месяцев.

Обществом проведена проверка, в соответствии с разработанной методикой создания и использования резерва под обесценение финансовых вложений, по которым не определена текущая рыночная стоимость. Устойчивое снижение стоимости финансовых вложений не выявлено. Резерв под обесценение финансовых вложений по состоянию на 31.12.2017 г. и на 31.12.2018 г. не создавался.

3.4 По строке **1250** «Денежные средства и денежные эквиваленты» по состоянию на 31.12.2018г. отражена сумма остатка на расчетных счетах денежных средств в размере 224 770 тыс. руб. (на 31.12.2017г. - 499 149 тыс. руб.), в том числе:

Расчетный счет	Сумма на 31.12.2017 г., тыс. руб.	Сумма, на 31.12.2018 г. тыс. руб.
Ипотечный счет, БАНК ВТБ (ПАО)	244 558	84 316
Расчетный счет, БАНК ВТБ (ПАО)	150 802	85 700
Расчетный счет БАНК "ВОЗРОЖДЕНИЕ" (ПАО)	103 789	54 754
Итого:	499 149	224 770



Для аудиторских
заключений 21

Пассивы баланса

3.5 По строке **1310** «Уставный капитал» по состоянию на 31.12.2017 г., 31.12.2018 г., отражен уставный капитал Общества в размере 10 тыс. руб.

Общество с ограниченной ответственностью "Ипотечный агент Возрождение 5" является компанией со 100% иностранными инвестициями. Учредителю Штихтинг Возрождение 1 (Stichting Vozrozhdenie 1), регистрационный номер 52623556, зарегистрирован 28.04.2011г. по адресу: Херикербергвег 238, Луна Арена, 1101СМ Амстердам, принадлежит 50% доли в уставном капитале. Учредителю Штихтинг Возрождение 2 (Stichting Vozrozhdenie 2), регистрационный номер 52623718, зарегистрирован 28.04.2011г. по адресу: Херикербергвег 238, Луна Арена, 1101СМ Амстердам, принадлежит 50% доли в уставном капитале.

Уставной капитал полностью оплачен в денежной форме.

Изменения величины уставного капитала в течение периода 12.10.2016-31.12.2017 г. и 2018 г. не происходило.

3.6 По строке **1370** «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)» по состоянию на 31.12.2018 г. отражен нераспределенный убыток Общества в размере 2 520 тыс. руб. (на 31.12.2017 г. отражена нераспределенная прибыль – 4 798 тыс. руб.)

3.7 По строке **1410** «Заемные средства» по состоянию на 31.12.2018 г. отражена сумма 1 930 314 тыс. руб., которая включает в себя:

- задолженность по кредиту, предоставленному ПАО БАНК "ВОЗРОЖДЕНИЕ" в размере 514 742 тыс. руб.

Вид	№ и Дата кредитного договора	Сумма задолженности на 31.12.2018г., тыс. руб.	Процентная ставка, %	Срок погашения кредита
Кредит	№001-002/050/К-2017 от 18.04.2017	514 742	Переменная	28.08.2049

- долгосрочную часть основного долга по реализованным облигациям в размере 1 415 572 тыс. руб.

Вид займа	Количество облигаций, шт.	Номинальная стоимость облигаций, руб.	Стоимость облигаций, тыс. руб.	Срок погашения облигаций
Жилищные облигации с ипотечным покрытием	4 100 000	391,55	1 415 572	28.08.2049

ИНТЕРКОМ
АУДИТ
Для аудиторских
заключений 22

Из Общей стоимости облигаций (1 605 355 тыс. руб.) вычтена часть, подлежащая погашению в следующем 2019 году (189 783 тыс. руб.). Данная сумма отражена по строке 15102 «Долгосрочные займы». Таким образом, долгосрочная часть облигаций по строке 14102 равна 1 415 572 тыс. руб.

По строке **1410** «Заемные средства» по состоянию на 31.12.2017 г. отражена сумма 3 636 644 тыс. руб., которая включает в себя:

- задолженность по кредиту, предоставленному ПАО БАНК "ВОЗРОЖДЕНИЕ" в размере 674 353 тыс. руб.

Вид	№ и Дата кредитного договора	Сумма задолженности на 31.12.2017г., тыс. руб.	Процентная ставка, %	Срок погашения кредита
Кредит	№001-002/050/К-2017 от 18.04.2017	674 353	Переменная	28.08.2049

- долгосрочную часть основного долга по реализованным облигациям в размере 2 962 291 тыс. руб.

Вид займа	Количество облигаций, шт.	Номинальная стоимость облигации, руб.	Стоимость облигаций, тыс. руб.	Срок погашения облигаций
Жилищные облигации с ипотечным покрытием	4 100 000	792,79	2 962 291	28.08.2049

Из Общей стоимости облигаций (3 250 439 тыс. руб.) вычтена часть, подлежащая погашению в следующем 2018 году (288 148 тыс. руб.). Данная сумма отражена по строке 15102 «Долгосрочные займы». Таким образом, долгосрочная часть облигаций по строке 14102 равна 2 962 291 тыс. руб.

3.8 По строке **1510** «Заемные средства» по состоянию на 31.12.2018 г. отражена сумма 191 013 тыс. руб., в том числе:

- начисленные проценты по облигациям (купонный доход) к выплате 1 230 тыс. руб. Данный купонный доход будет выплачен в следующем отчетном периоде.

Облигации	Ставка купона, %	Сумма купона, тыс. руб.	Дата следующей выплаты купонного дохода
4-01-00324-R	9,25	1 230	28.08.2019



- стоимость облигаций, подлежащая погашению в следующем 2019 году 189 783 тыс. руб. (строка 15102).

По строке **1510** «Заемные средства» по состоянию на 31.12.2017 г отражена сумма 290 608 тыс. руб., в том числе:

- начисленные проценты по облигациям (купонный доход) к выплате 2 460 тыс. руб. Данный купонный доход выплачен в 2018 г.

Облигации	Ставка купона, %	Сумма купона, тыс. руб.	Дата выплаты купонного дохода
4-01-00324-R	9,25	2 460	29.01.2018

- стоимость облигаций, подлежащая погашению в 2018 году 288 148 тыс. руб. (строка 15102).

3.9 По строке **1520** «Кредиторская задолженность» по состоянию на 31.12.2018 г. отражена сумма 319 тыс. руб. (на 31.12.2017г. – 510 тыс. руб.), которая включает в себя:

Наименование контрагента	Сумма на 31.12.2017 г., тыс. руб.	Сумма на 31.12.2018 г., тыс. руб.
АО ДОМ.РФ	73	40
ВОЗРОЖДЕНИЕ (ПАО) БАНК	154	85
ВТБ БАНК ПАО	59	59
ЗАО ВТБ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ДЕПОЗИТАРИЙ	122	73
РМА СЕРВИС ООО	46	50
ТМФ РУС ООО	56	12
Итого:	510	319

Отчет о финансовых результатах содержит следующие показатели:

3.10 По строке **2320** «Проценты к получению» за 2018 г. отражена сумма 358 409 тыс. руб. (за период с 12.10.2016 по 31.12.2017г. – 354 816 тыс. руб.), в том числе:

Строка 2320 Отчета о финансовых результатах	Сумма за период 12.10.2016-31.12.2017, тыс. руб.	Сумма за 2018 г., тыс. руб.
Начисление процентов по правам (требованиям)	342 873	347 257
Поступление банковских процентов	11 943	11 152
Итого:	354 816	358 409



3.11 По строке **2330** «Проценты к уплате» за 2018 г. отражена сумма 356 134 тыс. руб. (за период с 12.10.2016 по 31.12.2017г. - 310 161 тыс. рублей), в том числе:

Строка 2330 Отчета о финансовых результатах	Сумма за период 12.10.2016-31.12.2017, тыс. руб.	Сумма за 2018 г., тыс. руб.
Начисленные расходы по купонам к выплате	224 393	220 990
Проценты к уплате по кредиту	85 768	135 144
Итого:	310 161	356 134

3.12 По строке **2340** «Прочие доходы» за 2018 г. отражена сумма 1 535 300 тыс. руб. (за период 12.10.2016-31.12.2017 - 1 081 391 тыс. руб.), в том числе:

Строка 2340 Отчета о финансовых результатах	Сумма за период 12.10.2016-31.12.2017, тыс. руб.	Сумма за 2018 г., тыс. руб.
Курсовые разницы	151	0
Начисление пеней по правам (требованиям)	156	292
Погашение прав (требований)	1 061 576	1 532 046
Реализация прав (требований) по обратному выкупу	19 508	2 866
Возврат комиссии банка	0	96
Итого:	1 081 391	1 535 300

3.13 По строке **2350** «Прочие расходы» за 2018 г. отражена сумма 1 544 893 тыс. руб. (за период 12.10.2016-31.12.2017 - 1 121 248 тыс. руб.), в том числе:

Строка 2350 Отчета о финансовых результатах	Сумма за период 12.10.2016-31.12.2017, тыс. руб.	Сумма за 2018 г., тыс. руб.
Бухгалтерские услуги	1 753	1 999
Госпошлина	200	0
Комиссия за ведение ссудного счета	1	0
Отклонения курса продажи (покупки) иностранной валюты от официального курса	153	17
Погашение прав (требований)	1 061 576	1 532 046
Раскр.инф.в ленте новостей	15	20



Расходы на услуги банков	159	197
Реализация прав (требований) по обратному выкупу	19 508	2 866
Управленческие услуги	2 538	1 673
Услуги андеррайтера	100	0
Услуги аудитора	474	580
Услуги биржи	532	80
Услуги организатора сделки	9 363	0
Услуги по изготовлению электронных ключей	25	14
Услуги по обслуживанию сайта	82	62
Услуги по хранению сертификата и учету ценных бумаг	1 316	27
Услуги представителя владельцев облигаций	78	120
Услуги расчетного агента	767	708
Услуги резервного сервисного агента	616	625
Услуги рейтингового агентства	13 694	1 411
Услуги сервисного агента	1 306	1 325
Услуги спец. депозитария	992	1 121
Юридические услуги	6 000	0
Расходы за использование программного комплекса	0	2
Итого:	1 121 248	1 544 893

3.14 По строке **2300** «Прибыль (убыток) до налогообложения» за 2018 г. отражен убыток в размере 7 318 тыс. руб. (за период 12.10.2016-31.12.2017г. отражена прибыль в размере 4 798 тыс. руб.)

В соответствии с Налоговым кодексом РФ (статья 251 пункт 1 подпункт 29) доходы в виде имущества, включая денежные средства и (или) имущественные права, которые получены Ипотечным агентом в связи с осуществлением его уставной деятельности, не облагаются налогом на прибыль. В результате сумма в строке 2400 «Чистая прибыль (убыток)» равна сумме, отраженной в строке 2300.

3.15 В соответствии с п.25 ПБУ 18/02 Общество раскрывает в бухгалтерской отчетности следующие показатели:

- Условный доход по налогу на прибыль за 2018 составляет 1 464 тыс. руб.
- Условный расход по налогу на прибыль за период 12.10.2016-31.12.2017 составляет 960 тыс. руб.
- Постоянные налоговые обязательства за 2018 составляют 1 464 тыс. руб.
- Постоянные налоговые активы за период 12.10.2016-31.12.2017 составляют 960 тыс. руб.

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



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

По состоянию на 31.12.2018 г. полученное обеспечение составляет 6 559 377 тыс. руб. (на 31.12.2017 г. составляет 10 511 109 тыс. руб.) Оценка справедливой стоимости залога по состоянию на 31.12.2018г. не менялась.

5. ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЕСПЕЧЕНИЯХ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ И ПЛАТЕЖАХ ВЫДАННЫХ

Согласно справке о размере ипотечного покрытия на 31.12.2018 г., размер ипотечного покрытия, выданного под обеспечение облигаций Общества, составляет 3 808 783 тыс. руб. (на 31.12.2017 - составляет 7 385 108 тыс. руб.)

6. СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ

Единоличным исполнительным органом Общества является управляющая организация в лице ООО «ТМФ РУС». С ООО «ТМФ РУС» заключен договор передачи полномочий единоличного исполнительного органа от 08.09.2015 года.

Специализированной организацией, которой переданы функции по ведению бухгалтерского и налогового учета Общества является бухгалтерская организация в лице ООО «РМА СЕРВИС». С ООО «РМА СЕРВИС» заключен договор об оказании услуг по ведению бухгалтерского и налогового учета от 08.09.2015 года.

Штихтинг Возрождение 1 (Stichting Vozrozhdenie 1 является учредителем Общества, которому принадлежит 50 Уставного капитала. За период с 12.10.2016 по 31.12.2017, 2018г. операции между Обществом и Штихтинг Возрождение 1 не осуществлялись.

ШТИХТИНГ ВОЗРОЖДЕНИЕ 2 (Stichting Vozrozhdenie 2) является учредителем Общества, которому принадлежит 50 Уставного капитала. За период с 12.10.2016 по 31.12.2017, 2018г. операции между Обществом и ШТИХТИНГ ВОЗРОЖДЕНИЕ 2 не осуществлялись.

Детальная информация об операциях со связанными сторонами за период с 01.01.2018 по 31.12.2018 приведена в таблице ниже:



Название связанной стороны	Характер отношений (в соответствии с п. 6 ПБУ 11/2008)	Виды операций	Стоимость услуг за период с 01.01.2018 по 31.12.2018 год (тыс. рублей)	Задолженность на 31.12.2018 г (тыс. рублей)	Срок погашения задолженности на 31.12.2018 г (мес.)	Резерв по сомнительным долгам на 31.12.2018 г	Списанная дебиторская задолженность, по которой срок исковой давности истек
ООО «РМА СЕРВИС»	Оказывает значительное влияние	Услуги	1 998	50 (Кредиторская)	1	Нет	Нет
ООО «ТМФ РУС»	Оказывает значительное влияние	Услуги	1 673	12 (Кредиторская)	1	Нет	Нет

Иных операций со связанными сторонами за период 01.01.2018-31.12.2018 Общество не осуществляло.

Детальная информация об операциях со связанными сторонами за период с 12.10.2016 по 31.12.2017 приведена в таблице ниже:

Название связанной стороны	Характер отношений (в соответствии с п. 6 ПБУ 11/2008)	Виды операций	Стоимость услуг за период с 12.10.2016 по 31.12.2017 год (тыс. рублей)	Задолженность на 31.12.2017 г (тыс. рублей)	Срок погашения задолженности на 31.12.2017 г (мес.)	Резерв по сомнительным долгам на 31.12.2017 г	Списанная дебиторская задолженность, по которой срок исковой давности истек
ООО «РМА СЕРВИС»	Оказывает значительное влияние	Услуги	1 753	46 (Кредиторская)	1	Нет	Нет
ООО «ТМФ РУС»	Оказывает значительное влияние	Услуги	2 538	56 (Кредиторская)	1	Нет	Нет



Для аудиторских
заключений

28

Иных операций со связанными сторонами за период с 12.10.2016 по 31.12.2017 Общество не осуществляло.

7. ПОТЕНЦИАЛЬНЫЕ ФИНАНСОВЫЕ РИСКИ

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

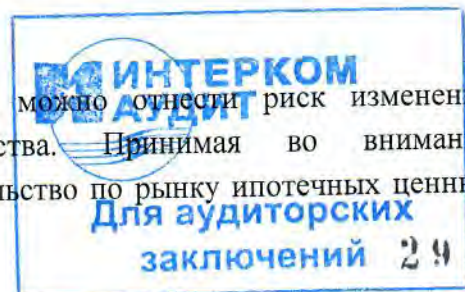
В случае возникновения одного или нескольких рисков, Общество предпримет все возможные меры по ограничению их негативного влияния. Параметры проводимых мероприятий будут зависеть от особенностей создавшейся ситуации в каждом конкретном случае. Общество не может гарантировать, что действия, направленные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

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

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

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

К иным рискам, связанным с деятельностью Общества, можно отнести риск изменения законодательства, регулирующего деятельность Общества. Принимая во внимание продолжающийся процесс внесения изменений в законодательство по рынку ипотечных ценных



бумаг, и учитывая их характер, направленный на содействие развитию рынка ипотечных ценных бумаг в Российской Федерации, в настоящий момент Общество оценивает данные риски как незначительные. Тем не менее, Общество не исключает возможности внесения в действующее законодательство по рынку ценных бумаг, ипотечным ценным бумагам, ипотеке изменений, которые могут негативно отразиться на деятельности Общества.

Общество осуществляет свою деятельность на территории Российской Федерации, поэтому риски других стран непосредственно на деятельность Эмитента не влияют. При этом Общество подвержено рискам, связанным с политической, социальной и экономической нестабильностью в стране, возможными последствиями потенциальных конфликтов между федеральными и местными властями по различным спорным вопросам, включая налоговые сборы, местную автономию и сферы ответственности органов государственного регулирования

8. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

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

У Общества отсутствует намерение и необходимость прекратить деятельность организации или существенно её сократить.

Подпись:



Ф.И.О.: О.Ю.Белая

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



Дата: «22» февраля 2019 г.



Всего прошнуровано,
пронумеровано и скреплено
печатью 5 листов
/ Е.В. Коротких

