

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА**

о годовой бухгалтерской
(финансовой) отчетности
ЗАО «Ипотечный агент ИНТЕХ»
за 2019 год

ООО «Интерком-Аудит»

125124, Москва,
3-я ул. Ямского поля, д. 2, корп. 13,
этаж 7, помещение XV, комната 6
тел./факс (495) 937-34-51
e-mail: info@intercom-audit.ru
www.intercom-audit.ru

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Акционерам ЗАО «Ипотечный агент ИНТЕХ»

ООО «ТКС-Управление» - управляющей организации

ЗАО «Ипотечный агент ИНТЕХ»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ЗАО «Ипотечный агент ИНТЕХ» (полное наименование: Закрытое акционерное общество «Ипотечный агент ИНТЕХ»; ОГРН 1147746088962; место нахождения: Российская Федерация, 119435, г. Москва, Большой Саввинский пер., д. 10, стр. 2А), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2019 года, отчета о финансовых результатах за 2019 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2019 год, включая краткий обзор основных положений учетной политики.

По нашему мнению, годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение ЗАО «Ипотечный агент ИНТЕХ» (далее – «Организация») по состоянию на 31 декабря 2019 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2019 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 Организации 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 финансовых вложений

Учитывая, что бухгалтерская (финансовая) отчетность Организации 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 залладных в активе бухгалтерского баланса 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 Организация оценивает наличие объективных признаков обесценения финансовых вложений. Достаточность уровня резерва под обесценение финансовых вложений является ключевой областью суждения руководства Организации. Подход руководства к оценке и управлению кредитным риском отражен в разделе 9 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2019 год «Потенциальные финансовые риски».

На 31 декабря 2019 года резервы под обесценение финансовых вложений 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), в том числе удостоверенные залладными, оценке методологии формирования резервов под обесценение финансовых вложений и факторов, влияющих на обесценение прав (требований), в том числе удостоверенные залладными, и анализ договоров на предмет наличия обязательства обратного выкупа прав (требований), в том числе удостоверенные залладными.

Прочая информация

Руководство несет ответственность за прочую информацию. Прочая информация включает информацию, содержащуюся в годовом отчете Организации за 2019 год, ежеквартальном отчете эмитента Организации за 1 квартал 2020 года, но не включает годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность и наше аудиторское заключение о ней. Годовой отчет Организации за 2019 год и ежеквартальный отчет эмитента Организации за 1 квартал 2020 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 будем предоставлять вывод, выражающий уверенность в какой-либо форме в отношении данной информации.

В связи с проведением нами аудита годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности наша обязанность заключается в ознакомлении с указанной выше прочей информацией, когда она будет нам предоставлена, и рассмотрении вопроса о том, имеются ли существенные несоответствия между прочей информацией и бухгалтерской (финансовой) отчетностью или нашими знаниями, полученными в ходе аудита, и не содержит ли прочая информация иных возможных существенных искажений.

Если при ознакомлении с годовым отчетом Организации за 2019 год и ежеквартальным отчетом эмитента Организации за 1 квартал 2020 года, мы придем к выводу о том, что в них содержится существенное искажение, мы должны довести это до сведения руководства.

Ответственность руководства Организации за годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) 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 Организации 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 Организацию, прекратить ее 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;

в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством, 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 Организации 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 Организация 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 Организации, 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 Организации 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 Организации, 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 аудитора № 02-000168 от 25.04.2012, срок действия не ограничен).

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



Е.В. Коротких

Аудиторская организация:

Общество с ограниченной ответственностью «Интерком-Аудит» (ООО «Интерком-Аудит»), ОГРН 1137746561787;

125124, г. Москва, 3-я ул. Ямского поля, д. 2, корп. 13, этаж 7, помещение XV, комната 6;

член саморегулируемой организации аудиторов: Ассоциация «Содружество»;
ОРНЗ 11606074492

17.03.2020

Бухгалтерский баланс
на **31 декабря 20 19 г.**

Организация Закрытое акционерное общество "Ипотечный агент ИНТЕХ" по ОКПО
Идентификационный номер налогоплательщика _____ ИНН
Вид экономической деятельности Предоставление прочих финансовых услуг, кроме услуг по страхованию и пенсионному обеспечению, не включенных в другие группировки ОКВЭД 2
Организационно-правовая форма/форма собственности _____ по ОКОПФ/ОКФС
Непубличные акционерные общества/Частная собственность _____ по ОКЕИ
Единица измерения: тыс. руб.
Местонахождение (адрес) _____
119435, Москва г, Саввинский Б. пер, дом № 10, строение 2А
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ☒ ДА ☐ НЕТ
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора ООО "Интерком-Аудит"

Коды		
0710001		
31	12	2019
27986182		
7704856111		
64.99		
12267	16	
384		

Идентификационный номер налогоплательщика
аудиторской организации/индивидуального аудитора
Основной государственный регистрационный номер
аудиторской организации/индивидуального аудитора

ИНН
ОГРН/
ОГРНИП

7729744770
1137746561787

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 20 19 г.	На 31 декабря 20 18 г.	На 31 декабря 20 17 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	-	-	-
п. 3.1	Финансовые вложения	1170	268525	356973	491243
	Закладные	1171	268525	356973	491243
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	268525	356973	491243
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
п. 3.2	Дебиторская задолженность	1230	13480	14891	20486
п. 3.3	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	24434	31908	36474
	Закладные	1241	24434	31908	36474
п. 3.4	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	61239	74237	83563
	Расчетные счета	1251	61239	74237	83563
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	99153	121036	140523
	БАЛАНС	1600	367678	478009	631766

ИНТЕРКОМ
АУДИТ

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 20 19 г.	На 31 декабря 20 18 г.	На 31 декабря 20 17 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
п. 3.5	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	10	10	10
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	(-)	(-)	(-)
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
п. 3.6	Резервный капитал	1360	1	1	1
п. 3.7	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	121459	99688	75959
	Итого по разделу III	1300	121470	99699	75970
п. 3.8	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	133058	218892	433211
	Облигационный займ (ОД)	1411	133058	177080	395087
	Прочие долгос. Заемные средства (ОД)	1412	-	26680	26680
	Прочие долгос. Заемные средства (проценты)	1413	-	15132	11444
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	133058	218892	433211
п. 3.9	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	112646	158671	121542
	Облигационные займы (ОД)	1511	112240	157012	117378
	Облигационные займы (НКД)	1512	406	1659	4164
	Прочие краткосроч. Заемные средства	1513	-	-	-
	Проценты	1513	-	-	-
п. 3.10	Кредиторская задолженность	1520	504	747	1043
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	113150	159418	122585
	БАЛАНС	1700	367678	478009	631766

Директор ООО "ТКС-Управление"- Управляющей
организации ЗАО "Ипотечный агент ИНТЕХ"

" 10 " марта 20 20 г.



Лесная Луиза Владимировна
(расшифровка подписи)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь-Декабрь 2019 г.	За Январь-Декабрь 2018 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
п. 3.17	Совокупный финансовый результат периода	2500	21771	23729
п. 3.18	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	218	237
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Директор ООО "ТКС-Управление"- Управляющей
организации ЗАО "Ипотечный агент ИНТЕХ"

" 10 " марта 20 20 г.



Лесная Луиза Владимировна
(расшифровка подписи)

Отчет об изменениях капитала за Январь-Декабрь 2019г.

Коды		
0710004		
31	12	2019
27986182		
7704856111		

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

Организация Закрытое акционерное общество "Ипотечный агент ИНТЕХ"

Идентификационный номер налогоплательщика

Предоставление прочих финансовых услуг, кроме услуг

Вид экономической деятельности по страхованию и пенсионному обеспечению, не

включенных в другие группировки

Организационно-правовая форма/форма собственности

Непубличные акционерные общества/Частная собственность

Единица измерения: тыс. руб.

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 20 017 г.	3100	10	(-)	-	1	75959	75970
За 20 18 г.							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	23729	23729
в том числе:							
чистая прибыль	3211	x	x	x	x	23729	23729
переоценка имущества	3212	x	x	-	x	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	x	x	-	x	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	x	x	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	x	-	x
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Уменьшение капитала - всего:	3220	(- -)	-	(- -)	(- -)	(- -)	(- -)
в том числе:							
убыток	3221	x	x	x	x	(- -)	(- -)
переоценка имущества	3222	x	x	(- -)	x	(- -)	(- -)
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	x	x	(- -)	x	(- -)	(- -)
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	(- -)	-	-	x	(- -)	(- -)
уменьшение количества акций	3225	(- -)	-	-	x	(- -)	(- -)
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	(- -)	(- -)
дивиденды	3227	x	x	x	x	(- -)	(- -)
Изменение добавочного капитала	3230	x	x	-	-	-	x
Изменение резервного капитала	3240	x	x	x	-	-	x
Величина капитала на 31 декабря 20 018г	3200	10	-	-	1	99688	99699
За 20 19 г.							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	21771	21771
в том числе:							
чистая прибыль	3311	x	x	x	x	21771	21771
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 акций	3315	-	-	-	x	-	x
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	(- -)	-	(- -)	(- -)	(- -)	(- -)
в том числе:							
убыток	3321	x	x	x	x	(- -)	(- -)
переоценка имущества	3322	x	x	(- -)	x	(- -)	(- -)
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	x	x	(- -)	x	(- -)	(- -)
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	(- -)	-	-	x	(- -)	(- -)
уменьшение количества акций	3325	(- -)	-	-	x	(- -)	(- -)
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	(- -)	(- -)
дивиденды	3327	x	x	x	x	(- -)	(- -)
Изменение добавочного капитала	3330	x	x	-	-	-	x
Изменение резервного капитала	3340	x	x	x	-	-	x
Величина капитала на 31 декабря 20 19г	3300	10	(- -)	-	1	121459	121470

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 20 17 г.	Изменения капитала за 20 18 г.		На 31 декабря 20 18 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	-	-	-	-
другие статьи капитала, по которым осуществлены корректировки: (по статьям)					
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 20 19 г.	На 31 декабря 20 18 г.	На 31 декабря 20 17 г.
Чистые активы	3600	121470	99699	75970

Директор ООО "ТКС-Управление" - Управляющей
организации ЗАО "Ипотечный агент ИНТЕХ"

" 10 " марта 20 20 г.



Лесная Луиза Владимировна
(расшифровка подписи)

**Отчет о движении денежных средств
за Январь-Декабрь 20 19 г.**

Организация Закрытое акционерное общество "Ипотечный агент ИНТЕХ" по ОКПО
Идентификационный номер налогоплательщика _____ ИНН
Вид экономической деятельности Предоставление прочих финансовых услуг, кроме
услуг по страхованию и пенсионному обеспечению, не
включенных в другие группировки по ОКВЭД 2
Организационно-правовая форма/форма собственности _____
Непубличные акционерные общества/Частная собственность по ОКОПФ/ОКФС
Единица измерения: тыс. руб. по ОКЕИ

Коды		
0710005		
31	12	2019
27986182		
7704856111		
64.99		
12267	16	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь- Декабрь 2019	За Январь- Декабрь 2018
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	3273	4273
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	-	-
прочие поступления	4119	3273	4273
Платежи - всего	4120	(22184)	(34535)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(10753)	(11488)
в связи с оплатой труда работников	4122	(-)	(-)
процентов по долговым обязательствам	4123	(8929)	(20477)
налога на прибыль организаций	4124	(-)	(-)
госпошлины	4125	(128)	(722)
прочие платежи	4129	(2374)	(1848)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(18911)	(30262)

Наименование показателя	Код	За Январь- Декабрь 2019	За Январь- Декабрь 2018
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	138237	199309
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	95792	144234
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	41089	54138
пени, штрафы	4215	1356	937
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(-)	(-)
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	(-)	(-)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	(-)	(-)
прочие платежи	4229	(-)	(-)
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	138237	199309
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	-	-
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	-	-
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
прочие поступления	4319	-	-

ПОЯСНЕНИЯ

к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах за 2019 год

1. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ДЕЯТЕЛЬНОСТИ КОМПАНИИ

Закрытое акционерное общество «Ипотечный агент ИНТЕХ» (далее – ЗАО «Ипотечный агент ИНТЕХ» или «Общество») зарегистрировано в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 46 г. Москвы 06.02.2014 г. (Основной государственный регистрационный номер – 1147746088962, код ОКПО 27986182). Обществу присвоен идентификационный номер налогоплательщика 7704856111/770401001.

Общество является ипотечным агентом на основании Федерального Закона от 11.11.03г. № 152-ФЗ "Об ипотечных ценных бумагах" (далее - Федеральный Закон "Об ипотечных ценных бумагах"). В соответствии с Федеральным законом "Об ипотечных ценных бумагах" ипотечный агент, как специализированная коммерческая организация, не может иметь штат сотрудников.

Высшим органом управления Общества является Общее собрание акционеров.

В соответствии с Федеральным законом "Об ипотечных ценных бумагах" полномочия единоличного исполнительного органа должны быть переданы коммерческой организации.

На основании Протокола № 1 Учредительного собрания акционеров Общества от 30 января 2014 г общее собрание акционеров Общества приняло решение о передаче полномочий единоличного исполнительного органа коммерческой организации - ООО «ТКС-Управление» на основании договора б/н от 14.03.2014 г.

Членом исполнительного и контрольного органа управляющей компании – ООО «ТКС-Управление» является директор Лесная Луиза Владимировна.

В соответствии с Федеральным законом "Об ипотечных ценных бумагах" ведение бухгалтерского учета должно быть передано специализированной организации.

На основании Протокола № 1 Учредительного собрания акционеров Общества от 30 января 2014 г общее собрание акционеров Общества приняло решение о передаче ведения бухгалтерского учета специализированной организации - ООО «ТКС» на основании договора б/н от 14.03.2014 г.

Членами специализированной организации – ООО «ТКС» являются:

-генеральный директор Качалина Татьяна Валентиновна

-главный бухгалтер Мадан Евгения Николаевна

Контролирующим органом за финансово-хозяйственной деятельностью Общества за 2019 г. является Ревизор – Курбатова Юлия Сергеевна, действующий на основании протокола ГОСА №01/01/2019/МАІ от 26.06.2019 г.

В соответствии с Уставом предметом деятельности ЗАО «Ипотечный агент ИНТЕХ» является приобретение закладных для осуществления эмиссий облигаций с ипотечным покрытием, обслуживания этих выпусков облигаций и осуществления действий, связанных с выпуском, обращением и погашением облигаций с ипотечным покрытием. ЗАО «Ипотечный агент ИНТЕХ» не вправе заключать возмездные договоры с физическими лицами и осуществлять виды предпринимательской деятельности, не предусмотренные Федеральным Законом «Об ипотечных ценных бумагах».

В соответствии с Федеральным Законом № 135-ФЗ от 26.07.2006г. к связанным сторонам ЗАО «Ипотечный агент ИНТЕХ» относятся лица, указанные в приложении 1 к настоящему пояснению.

Общим собранием акционеров (Протокол № 01/02/2019/МАИ от 22.05.2019 г.) решено утвердить ООО «Интерком - Аудит» в качестве аудитора Общества.

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 т.ч. досрочного, облигаций с ипотечным покрытием в соответствии с условиями выпуска данных облигаций;
- расходов, связанных с обслуживанием ипотечного портфеля и облигаций;
- формирование необходимых средств для покрытия потенциальных рисков, связанных с приобретенным ипотечным портфелем.

В рамках уставной деятельности Общество выполняет следующие виды хозяйственных операций:

- приобретение портфеля закладных;
- эмиссия выпуска облигаций с ипотечным покрытием (два выпуска);
- начисление процентов по закладным в конце каждого отчетного периода в соответствии с отчетами сервисного агента;
- получение денежных средств по закладным в оплату основного долга, начисленных процентов и пени, включая досрочное погашение задолженности по закладным, страховые возмещения от страховых компаний, перечисления материнского капитала в счет погашения задолженности по закладным;
- начисление процентов по выпущенным облигациям с ипотечным покрытием в соответствии с отчетами расчетного агента, их выплата владельцам или номинальным держателям облигаций;
- реализация предмета залога по закладным в случае неплатежеспособности заемщика или получение страхового возмещения при наступлении страхового случая по договору страхования (под договором страхования понимается любой договор страхования, заключаемый в обязательном порядке физическими лицами, получающими ипотечные кредиты);
- досрочное погашение выпущенных облигаций с ипотечным покрытием или частичное досрочное погашение выпущенных облигаций с ипотечным покрытием;
- вступление в договорные отношения со специализированными организациями в связи с формированием и обслуживанием ипотечного покрытия, выпуском облигаций с ипотечным покрытием и их обслуживанием и другими операциями, связанными с осуществлением уставной деятельности;
- продажа оставшихся непогашенными закладных после погашения всех облигаций с ипотечным покрытием в полном объеме.

Все расчеты с контрагентами Общества производятся в безналичной форме.

2. КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ И ПРИМЕНЕНИЕ 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 ПБУ 9/99 "Доходы организации" и п.34 ПБУ 19/02 "Учет финансовых вложений".

Приобретаемые закладные (портфель закладных) являются именными ценными бумагами (п.2 ст.13 Федерального Закона от 16.07.1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»), включаются в состав финансовых вложений и 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 включаются в первоначальную стоимость финансовых вложений Общества.

Фактическими затратами на приобретение закладных признается сумма, уплаченная по договору продавцу закладных, состоящая из суммы основного долга (ссудной задолженности) по закладной, суммы процентов и пени по ипотечному кредиту в соответствии с договором купли-продажи закладных.

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

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

Для целей настоящей учетной политики аннуитетным платежом является платеж, включающий в себя сумму денежных средств, направленную на погашение ссудной задолженности (основной суммы долга) по закладной и сумму процентов.

Суммы (аннуитетные платежи), поступающие в погашение долговых ценных бумаг (закладных), по условиям которых производится частичное погашение долга, в части погашения основной суммы долга по закладной и сумме начисленного процентного дохода, ранее уплаченного обществом продавцу ценной бумаги, отражаются в учете Ипотечного агента в составе прочих доходов.

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

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

Признание дохода по процентам, причитающимся по закладным, производится ежемесячно.

Эмиссия облигаций с ипотечным покрытием рассматривается как способ привлечения заемных средств путем выпуска и продажи облигаций (ст.816 ГК РФ) и включается в состав долгосрочных займов Общества. Выпущенные облигации с ипотечным покрытием отражаются в бухгалтерском учете по номинальной стоимости как кредиторская задолженность с учетом причитающихся к оплате на конец отчетного периода процентов.

Поскольку эмиссия облигаций с ипотечным покрытием осуществляется в целях привлечения заемного капитала, то операции, связанные с их движением отражаются в бухгалтерском учете в соответствии с ПБУ 15/2008.

Для обобщения информации о доходах и расходах в рамках уставной деятельности Общества Рабочим планом счетов предусмотрен счет **91** "Прочие доходы и расходы" с соответствующими субсчетами. Аналитический учет по счету **91** организован по каждому виду прочих доходов и расходов таким образом, чтобы обеспечить возможность выявления финансового результата по каждой операции.

Существенной признается сумма, отношение которой к общему итогу соответствующих данных за отчетный год составляет не менее 10 процентов.

Общество имеет право создавать следующие виды резервов, в соответствии с законодательством Российской Федерации и видом осуществляемой деятельности:

1) Резервы предстоящих расходов и платежей

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.

2) Резерв под обесценение финансовых вложений

По состоянию на 31 декабря 2017 года общий объем портфеля закладных Общества составляет 554 штуки (ООД 527 717 тыс. рублей), из них 37 закладных (ООД 51 120 тыс. рублей) с задержкой уплаты аннуитетных платежей более 90 дней.

По состоянию на 31 декабря 2018 года общий объем портфеля закладных Общества составляет 436 штук (ООД 388 881 тыс. рублей), из них 24 закладных (ООД 37 847 тыс. рублей) с задержкой уплаты аннуитетных платежей более 90 дней.

По состоянию на 31 декабря 2019 года общий объем портфеля закладных Общества составляет 343 штуки (ООД 292 959 тыс. рублей), из них 14 закладных (ООД 27 074 тыс. рублей) с задержкой уплаты аннуитетных платежей более 90 дней

В результате анализа финансовых вложений были так же проанализированы ответы полученные от АО «ДОМ.РФ» (далее – «Резервный сервисный агент» и/или «РСА»), так как в соответствии со спецификой деятельности ипотечного агента, а так же на основании Договора об оказании услуг по резервному обслуживанию закладных № 02/4135-15 от 26.03.2015г. и выданных доверенностей, все функции по контролю, обслуживанию и взаимодействию с заемщиками по закладным, (в т.ч. по закладным в процессе обращения взыскания) переданы РСА. На основании полученной информации можно сделать вывод о том, что РСА ведется непрерывная работа по взысканию просроченной задолженности.

Согласно п. 37 ПБУ 19/02 «Учет финансовых вложений» (далее – «ПБУ 19/02»), если у организации имеются финансовые вложения, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, но демонстрируется устойчивое существенное снижение их стоимости, то должен быть создан резерв под обесценение финансовых вложений.

Устойчивое снижение стоимости финансовых вложений характеризуется одновременным наличием следующих условий:

- на отчетную дату и на предыдущую отчетную дату учетная стоимость существенно выше их расчетной стоимости;
- в течение отчетного года расчетная стоимость финансовых вложений существенно изменялась исключительно в направлении ее уменьшения;
- на отчетную дату отсутствуют свидетельства того, что в будущем возможно существенное повышение расчетной стоимости данных финансовых вложений.

При возникновении задержек в платежах по кредитам, 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 закладную третьим лицам;
- реализовать предмет залога в досудебном порядке;
- реализовать предмет залога через суд.

По закладным с просрочкой платежей менее 120 дней Обществом сделан вывод о том, что возникновение просрочек по кредитам не обязательно влечет за собой обесценение закладных, 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 этим можно сделать вывод, что не выполняется первое из трех условий устойчивого снижения стоимости финансовых вложений, предусмотренное п. 37 ПБУ 19/02.

По закладным с просрочкой платежей более 120 дней Обществом был направлен запрос Резервному сервисному агенту (АО «ДОМ.РФ») о необходимости принятия действий к реализации с баланса Общества (выкупу со стороны Резервного сервисного агента или поиску решения для реализации третьим лицам) Дефолтных закладных с просрочкой платежей более 120 дней, в том числе по закладным в статусе сопровождения процедур банкротства.

В связи с вышеизложенным Обществом было принято решение не создавать резерв под обесценение финансовых вложений по состоянию на 31 декабря 2019 г. и принятие решения о создании резерва под обесценение финансовых вложений будет проводиться после осуществления полной (частичной) реализации дефолтных закладных в 2020 году.

3) Резерв по сомнительным долгам

Согласно п.70 Положения по ведению бухгалтерского учета и отчетности в Российской Федерации, утвержденного приказом Министерства Финансов Российской Федерации от 29 июля 1998 года №34Н, организация создает резервы сомнительных долгов 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 залогом, поручительством, банковской гарантией. Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично. Сумма резерва по сомнительным долгам определяется по результатам проведенной на последнее число отчетного (налогового) периода инвентаризации дебиторской задолженности и исчисляется следующим образом:

- 1) по сомнительной задолженности со сроком возникновения свыше 90 календарных дней - в сумму создаваемого резерва включается полная сумма выявленной на основании инвентаризации задолженности;
- 2) по сомнительной задолженности со сроком возникновения от 45 до 90 календарных дней (включительно) - в сумму резерва включается 50 процентов от суммы выявленной на основании инвентаризации задолженности;
- 3) по сомнительной задолженности со сроком возникновения до 45 дней - не увеличивает сумму создаваемого резерва.

По состоянию на 31 декабря 2016 года Обществом был создан резерв по сомнительному долгу в размере 3 282 тыс. рублей, состоящий из полной суммы задолженности в виде остатков денежных средств на расчетном счете Общества в ПАО «ИНТЕХБАНК» по Договору банковского счета № 79 от 31.03.2014 года, в связи с возложением Банком России 23.12.2016 года на госкорпорацию АСВ функции по управлению ПАО «ИНТЕХБАНК» сроком на шесть месяцев и вводом трехмесячного моратория на удовлетворение требований кредиторов банка, а впоследствии 03.03.2017 года - отзывом лицензии.

По состоянию на 31 декабря 2017 года новые резервы по сомнительным долгам Обществам не создавались.

По состоянию на 31 декабря 2018 года Обществом был создан резерв по сомнительным долгам в размере 73 тыс. рублей, состоящий из задолженности ПАО «ИНТЕХБАНК» по полученным им, но не перечисленным денежным средствам по Договору об оказании услуг по обслуживанию закладных б/н от 09.04.2014 года в адрес Общества от заемщиков по закладным, принадлежащим Обществу в рамках исполнения Решения суда по Делу № 2-531/2018 от 11.04.2018 года и досудебном урегулировании претензии заемщика от 30.08.2018 года по закладной № ГРИ 54-54-01/284/2014-301.

По состоянию на 31 декабря 2018 года в результате анализа счета 76.05 была выявлена просроченная дебиторская задолженность по закладным, и направлен запрос Резервному сервисному агенту (АО «ДОМ.РФ») о необходимости принятия действий к реализации с баланса Общества (выкупу со стороны Резервного сервисного агента или поиску решения для реализации третьим лицам) Дефолтных закладных с просрочкой платежей более 120 дней, в том числе по закладным в статусе сопровождения процедур банкротства.

Обществом было принято решение не создавать резерв по сомнительным долгам по состоянию на 31 декабря 2019 г. на задолженность по процентам и пеням закладных до момента принятия мер со стороны Резервного сервисного агента, принятие решение о создании резерва будет рассматриваться в 2020 году.

По закладным с просрочкой платежей менее 120 дней Обществом было принято решение не создавать резерв по сомнительным долгам по состоянию на 31 декабря 2019 г., т.к. закладные обеспечены предметом залога и получение убытков от реализации предмета залога в случае более существенных просрочек платежей крайне маловероятно.

Согласно п. 19 ПБУ 4/99 в бухгалтерском балансе активы и обязательства должны представляться с подразделением в зависимости от срока обращения (погашения) на краткосрочные и долгосрочные. Активы и обязательства представляются как краткосрочные, если срок обращения (погашения) по ним не более 12 месяцев после отчетной даты или продолжительности операционного цикла, если он превышает 12 месяцев. Все остальные активы и обязательства представляются как долгосрочные.

Размер ожидаемых выплат по облигациям не может быть рассчитан на основании Договора(ов) в конкретной сумме, поэтому часть номинальности стоимости облигаций, подлежащая погашению в ближайшие 12 мес. после отчетной даты, определяется оценочным значением и рассчитывается расчетным агентом ДОМ.РФ в формате справки со значениями и описанием соответствующей методики.

В целях улучшения качества отчетности для пользователей, при определении краткосрочной части облигаций используется оценочный (прогнозный) метод.

Методика, применяемая при расчете суммы планового погашения номинальной стоимости облигаций, основывается на:

1) предоставленном сервисным агентом прогнозе по потокам денежных средств, поступающих по закладным, включенным в ипотечное покрытие. Прогноз потоков денежных средств определен на основании методики моделирования денежных потоков на основе сценариев макроэкономических показателей, получаемой от сервисного агента;

2) пункте 9.2 решения о выпуске, в рамках которого определены порядок и условия погашения (частичного погашения) номинальной стоимости облигаций. Отраженный в решении о выпуске порядок является методикой, используемой в расчете, и учитывает применение механизма PDL.

Таким образом, расчет размера номинальной стоимости облигаций, подлежащих погашению (K), определяется по следующей формуле: $K = (\sum ДСО + АРА + ВРА + РА + М) / N$, где

$\sum ДСО$ - сумма денежных средств, полученных эмитентом в счет возврата основной суммы долга по обеспеченным ипотекой обязательствам, не являющимися дефолтными закладными, за расчетный период, относящийся к соответствующей дате расчета, и перечисленных на счет эмитента до даты расчета. При определении переменной $\sum ДСО$ используются данные, предоставленные сервисным агентом в рамках прогноза поступлений по закладным; АРА, ВРА - сумма денежных средств, полученных эмитентом в рамках обратного выкупа дефолтных закладных, определяется с использованием механизма PDL. Данные предоставлены сервисным агентом в рамках прогноза поступлений по закладным; РА сумма денежных средств по состоянию на соответствующую дату расчета как сумма денежных средств, полученных эмитентом в счет возврата основной суммы долга по обеспеченным ипотекой требованиям, не являющимися дефолтными закладными, за расчетный период, относящийся к соответствующей дате расчета. Данные предоставлены сервисным агентом в рамках прогноза поступлений по закладным; М - нераспределенный остаток поступлений предыдущего отчетного периода после погашения части номинальной стоимости в предыдущую дату расчета; N - количество облигаций, находящихся в обращении на соответствующую дату расчета.

В таблице приведен сравнительный анализ отклонения планового показателя сервисного и расчетного агента от фактического погашения номинальной части облигаций на основании 3 (трех) прошлых отчетных лет:

Отчетный год	Фактическое погашение номинальной стоимости за 12 мес. после отчетной даты	прогноз поступлений по закладным сервисного агента на 12 мес. после отчетной даты	отклонение от фактического погашения	Прогноз расчетного агента ДОМ.РФ согласно методике определения оценочного значения	отклонение от фактического погашения
2016 год	171 970 000,00	43 363 000,00	74,78	109 526 000,00	36,31
2017 год	178 373 000,00	36 474 000,00	79,55	117 378 000,00	34,20
2018 год	88 794 000,00	31 908 000,00	64,07	157 012 000,00	76,83

Оценочный метод основывается на широком спектре информации и позволяет максимально приближено к фактическому значению определить прогнозную величину краткосрочной части облигаций, что в свою очередь обеспечивает более достоверное и полное представление о финансовом положении организации, финансовых результатах ее деятельности и изменениях в ее финансовом положении.

3. БУХГАЛТЕРСКАЯ ОТЧЕТНОСТЬ

Бухгалтерская отчетность Общества сформирована, исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, предусмотренных Федеральным Законом от 06.12.2011 г № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», ПБУ 4/99 «Бухгалтерская отчетность организации», Приказом Минфина России от 02.07.2010 N 66н и другими соответствующими нормативными актами.

«Бухгалтерский баланс» содержит следующие показатели:

Раздел I. Внеоборотные активы

3.1. По строке 1170 «Финансовые вложения»:

- по состоянию на 31 декабря 2017 г. отражена стоимость долгосрочной части закладных в размере 491 243 тыс. рублей, которые были приобретены у ПАО «ИНТЕХБАНК».

Движение по долгосрочным и краткосрочным финансовым вложениям в течение отчетного периода представлено следующим образом:

Остаток на 01.01.2017 тыс. руб	Поступление закладных, руб.	тыс.	Выбытие закладных, руб.	тыс.	Остаток на 31.12.2017 тыс. руб.
656 580	0		128 863		527 717

В остаток суммы 527 717 входят краткосрочные финансовые вложения, которые рассчитаны с учетом планируемых платежей на 2018 год на основании предоставленной

информации Резервного Сервисного агента АО «ДОМ.РФ» в виде официального письма за период с января 2018 по декабрь 2018 года, данная сумма в размере 36 474 тыс. рублей отражена в краткосрочных финансовых вложениях по строке 1240 «Финансовые вложения».

- по состоянию на 31 декабря 2018 г. отражена стоимость долгосрочной части закладных в размере 356 973 тыс. рублей, которые были приобретены у ПАО «ИНТЕХБАНК».

Движение по долгосрочным и краткосрочным финансовым вложениям в течение отчетного периода представлено следующим образом:

Остаток на 01.01.2018 тыс. руб	Поступление закладных, тыс. руб.	Выбытие закладных, тыс. руб.	Остаток на 31.12.2018 тыс. руб.
527 717	0	138 836	388 881

В остаток суммы 388 881 входят краткосрочные финансовые вложения, которые рассчитаны с учетом планируемых платежей на 2019 год на основании предоставленной информации Резервного Сервисного агента АО «ДОМ.РФ» в виде официального письма за период с января 2019 по декабрь 2019 года, данная сумма в размере 31 908 тыс. рублей отражена в краткосрочных финансовых вложениях по строке 1240 «Финансовые вложения».

- по состоянию на 31 декабря 2019 г. отражена стоимость долгосрочной части закладных в размере 268 525 тыс. рублей, которые были приобретены у ПАО «ИНТЕХБАНК».

Движение по долгосрочным и краткосрочным финансовым вложениям в течение отчетного периода представлено следующим образом:

Остаток на 01.01.2019 тыс. руб	Поступление закладных, тыс. руб.	Выбытие закладных, тыс. руб.	Остаток на 31.12.2019 тыс. руб.
388 881	0	95 923	292 959

В остаток суммы 292 959 входят краткосрочные финансовые вложения, которые рассчитаны с учетом планируемых платежей на 2020 год на основании предоставленной информации Резервного Сервисного агента АО «ДОМ.РФ» в виде официального письма за период с января 2020 по декабрь 2020 года, данная сумма в размере 24 434 тыс. рублей отражена в краткосрочных финансовых вложениях по строке 1240 «Финансовые вложения».

Раздел II, Оборотные активы

3.2. По строке 1230 «Дебиторская задолженность»

- по состоянию на 31 декабря 2017 г. отражена сумма в размере 20 486 тыс. рублей, которая включает в себя:

Наименование контрагента	На 01.01.2017	Поступило	Выбыло	На 31.12.2017
--------------------------	---------------	-----------	--------	---------------



ДОМ.РФ АО	401	1 976	2 110	267
НБКИ АО	23	92	85	30
Интерком-Аудит БКР ООО	130	0	130	0
Интерфакс АО	8	8	9	7
НКО АО НРД	301	0	11	290
ОАО "ИнфоТеКС Интернет Траст"	2	2	4	0
ООО "Интерфакс-ЦРКИ"	7	7	6	8
ООО «НайнДизайн»	0	63	0	63
ООО Рег.ру	0	7	3	4
ООО "ТКС"	3	0	3	0
ООО "ТКС-Управление"	443	1 585	1 626	402
ООО "ТКС"	481	1 705	1 749	437
Задолженность по процентам	7 276	73 769	71 620	9 425
Задолженность Резервного сервисного агента	19	200 974	191 440	9 553
Итого	9 094	280 187	268 796	20 486

- по состоянию на 31 декабря 2018 г. отражена сумма в размере 14 891 тыс. рублей, которая включает в себя:

Наименование контрагента	На 01.01.2018	Поступило	Выбыло	На 31.12.2018
ДОМ.РФ АО	267	832	923	176
НБКИ АО	30	80	89	21
Интерфакс АО	7	8	8	7
НКО АО НРД	290	0	10	280
ООО "Интерфакс-ЦРКИ"	8	4	12	0
ООО «НайнДизайн»	63	59	63	59
ООО Рег.ру	4	4	3	5
ООО "ТКС-Управление"	402	971	1 373	0
ООО "ТКС"	437	1 055	1 492	0
Задолженность по процентам	9 425	54 612	54 143	9 894
Задолженность по пеням и штрафам	0	1 299	1 096	203
Задолженность Резервного сервисного агента	9 553	194 119	199 426	4 246
Итого	20 486	253 043	258 638	14 891

- по состоянию на 31 декабря 2019 г. отражена сумма в размере 13 480 тыс. рублей, которая включает в себя:



Наименование контрагента	На 01.01.2019	Поступило	Выбыло	На 31.12.2019
АО "ИНТЕРФАКС"	7	2	7	2
АО "НБКИ"	21	91	90	22
ДОМ.РФ АО	176	536	593	119
НКО АО НРД	280	0	11	269
ООО "НайнДизайн"	59	56	87	28
Рег.РУ	5	4	4	5
ООО «ГорАудит»	0	14	0	14
ООО «Интерфакс-ЦРКИ»	0	18	11	7
ООО «ТКС-Управление»	0	2 107	1 665	442
ООО «ТКС»	0	2 291	1 810	481
Задолженность по процентам	9 894	39 446	43 125	6 215
Задолженность по пеням и штрафам	203	1 026	1 035	194
Задолженность Резервного сервисным агентом	4 246	140 113	138 677	5 682
Итого	14 891	185 704	187 115	13 480

3.3. По строке **1240** «Финансовые вложения»:

- по состоянию на 31 декабря 2017 г. отражена сумма 36 474 тыс. руб., которая включает в себя планируемую сумму погашения по закладным в 2018 г. на основании письма расчетного сервисного агента АО «ДОМ.РФ».

- по состоянию на 31 декабря 2018 г. отражена сумма 31 908 тыс. руб., которая включает в себя планируемую сумму погашения по закладным в 2019 г. на основании письма резервного сервисного агента АО «ДОМ.РФ».

- по состоянию на 31 декабря 2019 г. отражена сумма 24 434 тыс. руб., которая включает в себя планируемую сумму погашения по закладным в 2020 г. на основании письма резервного сервисного агента АО «ДОМ.РФ».

3.4. По строке **1250** «Денежные средства и денежные эквиваленты»:

по состоянию на 31 декабря 2017 г. отражена сумма 83 563 тыс. руб., из них:

- на расчетном счете АО «РАЙФФАЙЗЕНБАНК» в размере 61 577 тыс. руб.,
- на расчетном счете ипотечного покрытия АО «РАЙФФАЙЗЕНБАНК» в размере 21 986 тыс. руб.

по состоянию на 31 декабря 2018 г. отражена сумма 74 237 тыс. руб., из них:

- на расчетном счете АО «РАЙФФАЙЗЕНБАНК» в размере 52 136 тыс. руб.,
- на расчетном счете ипотечного покрытия АО «РАЙФФАЙЗЕНБАНК» в размере 21 979 тыс. руб.
- на расчетном счете ФИЛИАЛ № 7701 БАНК ВТБ (ПАО) в размере 122 тыс. руб.

по состоянию на 31 декабря 2019 г. отражена сумма 61 239 тыс. руб., из них:

- на расчетном счете АО «РАЙФФАЙЗЕНБАНК» в размере 50 798 тыс. руб.,



- на расчетном счете ипотечного покрытия АО «РАЙФФАЙЗЕНБАНК» в размере 10 322 тыс. руб.
- на расчетном счете ФИЛИАЛ № 7701 БАНК ВТБ (ПАО) в размере 119 тыс. руб.

Раздел III. Капитал и резервы

3.5. По строке **1310** «Уставный капитал»:

- по состоянию на 31 декабря 2017 г. отражен уставный капитал Общества, который составляет 10 тыс. руб. Уставный капитал Общества разделен на 100 (Сто) обыкновенных именных бездокументарных акций номинальной стоимостью 100 (Сто) рублей каждая. В соответствии с протоколом Учредительного собрания ЗАО «Ипотечный агент ИНТЕХ» от 30 января 2014 г. пятьдесят штук обыкновенных акций принадлежат Фонду содействия развитию ипотечного жилищного кредитования «Платформа 1» и пятьдесят штук обыкновенных акций принадлежат Фонду содействия развитию ипотечного жилищного кредитования «Платформа 2». Средневзвешенное количество обыкновенных именных бездокументарных акций составляет 100 (Сто) и равно количеству акций 100 (Сто) штук, поскольку движения не было.

- по состоянию на 31 декабря 2018 г. отражен уставный капитал Общества, который составляет 10 тыс. руб. Уставный капитал Общества разделен на 100 (Сто) обыкновенных именных бездокументарных акций номинальной стоимостью 100 (Сто) рублей каждая. В соответствии с протоколом Учредительного собрания ЗАО «Ипотечный агент ИНТЕХ» от 30 января 2014 г. пятьдесят штук обыкновенных акций принадлежат Фонду содействия развитию ипотечного жилищного кредитования «Платформа 1» и пятьдесят штук обыкновенных акций принадлежат Фонду содействия развитию ипотечного жилищного кредитования «Платформа 2». Средневзвешенное количество обыкновенных именных бездокументарных акций составляет 100 (Сто) и равно количеству акций 100 (Сто) штук, поскольку движения не было.

- по состоянию на 31 декабря 2019 г. отражен уставный капитал Общества, который составляет 10 тыс. руб. Уставный капитал Общества разделен на 100 (Сто) обыкновенных именных бездокументарных акций номинальной стоимостью 100 (Сто) рублей каждая. В соответствии с протоколом Учредительного собрания ЗАО «Ипотечный агент ИНТЕХ» от 30 января 2014 г. пятьдесят штук обыкновенных акций принадлежат Фонду содействия развитию ипотечного жилищного кредитования «Платформа 1» и пятьдесят штук обыкновенных акций принадлежат Фонду содействия развитию ипотечного жилищного кредитования «Платформа 2». Средневзвешенное количество обыкновенных именных бездокументарных акций составляет 100 (Сто) и равно количеству акций 100 (Сто) штук, поскольку движения не было.

3.6. По строке **1360** «Резервный капитал»:

- по состоянию на 31 декабря 2017 г. отражен созданный резерв в размере 1 тыс. рублей.
- по состоянию на 31 декабря 2018 г. отражен созданный резерв в размере 1 тыс. рублей.
- по состоянию на 31 декабря 2019 г. отражен созданный резерв в размере 1 тыс. рублей.

3.7. По строке **1370** «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)»:



- по состоянию на 31 декабря 2017 г. отражена нераспределенная прибыль Общества в размере 75 959 тыс. руб.

- по состоянию на 31 декабря 2018 г. отражена нераспределенная прибыль Общества в размере 99 688 тыс. руб.

- по состоянию на 31 декабря 2019 г. отражена нераспределенная прибыль Общества в размере 121 459 тыс. руб.

Раздел IV, Долгосрочные Обязательства

Для сопоставимости показателей предыдущего периода с отчетным периодом в бухгалтерском балансе по состоянию на 31 декабря 2016 г. и 31 декабря 2017 г. внесены корректировки статей: 1410 «Заемные средства», в т.ч. 1411 «Облигационные займы (ОД)», 1510 «Заемные средства», в т.ч. 1512 «Облигационные займы (ОД)», которые приведены в таблице ниже:

Наименование показателя	На 31 декабря 2016 г.		Сумма корректировки
	до изменений	после изменений	
Строки:			
1410 «Заемные средства»	655 505	610 485	(45 020)
1411 «Облигационные займы (ОД)»	619 929	574 909	(45 020)
1400 Итого по разделу IV	655 505	610 485	(45 020)
1510 «Заемные средства»	71 090	116 110	45 020
1512 «Облигационные займы (ОД)»	64 506	109 526	45 020
1500 Итого по разделу V	72 188	117 208	45 020

Наименование показателя	На 31 декабря 2017 г.		Сумма корректировки
	до изменений	после изменений	
Строки:			
1410 «Заемные средства»	500 468	433 211	(67 257)
1411 «Облигационные займы (ОД)»	462 344	395 087	(67 257)
1400 Итого по разделу IV	500 468	433 211	(67 257)
1510 «Заемные средства»	54 285	121 542	67 257
1512 «Облигационные займы (ОД)»	50 121	117 378	67 257
1500 Итого по разделу V	55 328	122 585	67 257

Исправления внесены согласно установленной учетной политики Общества на 2018 год, предполагающей расчет краткосрочных и долгосрочных обязательств в виде заемных средств по облигациям на основании документов Резервного сервисного агента, Расчетного агента, Общества (письма о плановых погашениях, графики, бухгалтерские справки и пр.).

Исправления внесены на основании данных о суммах плановых расчетных погашений номинальной стоимости облигаций, полученных от Расчетного агента и рассчитанных по методике, предполагающей определение прогнозного расчета погашения номинальной стоимости облигаций, на основании Порядка и условий погашения (частичного

погашения) номинальной стоимости облигаций, установленного пунктом 9.2. Решения о выпуске Общества.

3.8. По строке 1410 «Заемные средства»:

- по состоянию на 31 декабря 2017 г. отражена сумма 433 211 тыс. рублей, которая состоит из:

- долгосрочной части полученных денежных средств от держателей облигаций класса «А» рег. № 4-01-82084-Н в размере 178 888 тыс. рублей,
- сумме полученных денежных средств от ПАО «ИНТЕХБАНК» по договору купли-продажи облигаций класса «Б» рег. № 4-02-82084-Н в размере 216 199 тыс. рублей со сроком погашения 04.05.2045 г.,
- задолженности из полученных денежных средств от ПАО «ИНТЕХБАНК» по Кредитному договору № б/н от 30.01.2015 г. в размере основного долга 22 000 тыс. руб. и процентов 8 531 тыс. руб. со сроком погашения 04.05.2045 г.,
- задолженности из полученных денежных средств от ПАО «ИНТЕХБАНК» по Кредитному договору № б/н от 04.04.2014 г. в размере основного долга 4 680 тыс. рублей и процентов 2 277 тыс. рублей со сроком погашения 31.03.2048 г.,
- задолженности по процентам по Кредитному договору № 3778-КЛ от 07.04.2014 от ПАО «ИНТЕХБАНК» в размере 636 тыс. рублей со сроком погашения 31.03.2048 г.

- по состоянию на 31 декабря 2018 г. отражена сумма 218 892 тыс. рублей, которая состоит из:

- долгосрочной части полученных денежных средств от держателей облигаций класса «А» рег. № 4-01-82084-Н в размере 125 тыс. рублей,
- долгосрочной части полученных денежных средств от ПАО «ИНТЕХБАНК» по договору купли-продажи облигаций класса «Б» рег. № 4-02-82084-Н в размере 176 955 тыс. рублей со сроком погашения 04.05.2045 г.,
- задолженности из полученных денежных средств от ПАО «ИНТЕХБАНК» по Кредитному договору № б/н от 30.01.2015 г. в размере основного долга 22 000 тыс. руб. и процентов 11 611 тыс. руб. со сроком погашения 04.05.2045 г.,
- задолженности из полученных денежных средств от ПАО «ИНТЕХБАНК» по Кредитному договору № б/н от 04.04.2014 г. в размере основного долга 4 680 тыс. рублей и процентов 2 885 тыс. рублей со сроком погашения 31.03.2048 г.,
- задолженности по процентам по Кредитному договору № 3778-КЛ от 07.04.2014 от ПАО «ИНТЕХБАНК» в размере 636 тыс. рублей со сроком погашения 31.03.2048 г.

- по состоянию на 31 декабря 2019 г. отражена сумма 133 058 тыс. рублей, которая состоит из:

- долгосрочной части полученных денежных средств от ПАО «ИНТЕХБАНК» по договору купли-продажи облигаций класса «Б» в размере 133 058 тыс. рублей со сроком погашения 04.05.2045 г.,

Облигации класса "Б" рег. № 4-02-82084-Н, размещенные Обществом, являются документарными процентными жилищными облигациями с ипотечным покрытием на предъявителя с обязательным централизованным хранением, перечень владельцев которых Обществу не известен. В данной связи Общество не осведомлено, является ли ПАО «ИНТЕХБАНК» владельцем указанных облигаций.

Что касается исполнения обязательств по кредитным договорам № б/н от 30.01.2015 г. и № б/н от 04.04.2014 г., то Общество надлежащим образом следует как условиям указанных кредитных договоров, так и условиями Решения о выпуске Облигаций класса "А"



(государственный регистрационный номер выпуска 4-01-82084-Н от 17 марта 2015 года) и Облигаций класса "Б" (государственный регистрационный номер выпуска 4-02-82084-Н от 17 марта 2015 года), размещенных Обществом, которые не предусматривают обязательность и возможность досрочного погашения кредиторской задолженности Общества по данным договорам в настоящее время.

В связи с вышеизложенным обязательства перед ПАО «ИНТЕХБАНК» отражены как долгосрочные.

Обоснованные требования о досрочном погашении задолженности Общества по кредитным договорам № б/н от 30.01.2015 г. и № б/н от 04.04.2014 г. не были предъявлены к Обществу.

В настоящее время Эмитент не располагает свободными денежными средствами для целей погашения задолженности по указанным кредитным договорам. Эмитент в силу ограниченной правоспособности не имеет возможности привлечения финансирования с целью погашения кредиторской задолженности по указанным договорам.

Единственным источником финансирования Общества являются поступления по складным, собственником по которым является Общество.

Раздел V, Краткосрочные обязательства

3.9. По строке **1510** «Заемные средства»:

- по состоянию на 31 декабря 2017 г. отражена сумма в размере 121 542 тыс. руб., которая состоит из:

- задолженности по начисленному купонному доходу по облигациям класса «А» рег. № 4-01-82084-Н в размере 4 164 тыс. руб.,
- краткосрочной части основного по облигациям класса «А» рег. № 4-01-82084-Н в размере 117 378 тыс. руб.

- по состоянию на 31 декабря 2018 г. отражена сумма в размере 158 671 тыс. руб., которая состоит из:

- задолженности по начисленному купонному доходу по облигациям класса «А» рег. №4-01-82084-Н в размере 1 659 тыс. руб.,
- краткосрочной части основного по облигациям класса «А» рег. №4-01-82084-Н в размере 117 767 тыс. руб.,
- краткосрочной части основного по облигациям класса «Б» рег. № 4-02-82084-Н в размере 39 245 тыс. руб.,

- по состоянию на 31 декабря 2019 г. отражена сумма в размере 112 646 тыс. руб., которая состоит из:

- задолженности по начисленному купонному доходу по облигациям класса «А» рег. №4-01-82084-Н в размере 406 тыс. руб.,
- краткосрочной части основного по облигациям класса «А» рег. №4-01-82084-Н в размере 29 099 тыс. руб.,
- краткосрочной части основного по облигациям класса «Б» рег. № 4-02-82084-Н в размере 83 141 тыс. руб.,

3.10. По строке **1520** «Кредиторская задолженность» по состоянию на 31 декабря 2017 г. отражена сумма в размере 1 043 тыс. рублей, которая включает в себя:

Наименование контрагента	На 01.01.2017	Поступило	Выбыло	На 31.12.2017
ДОМ.РФ АО	522	12 007	11 715	814
ДК РЕГИОН АО	85	903	788	200
ИНТЕХБАНК ПАО	475	835	1 310	0
ООО «ТКС»	0	34	31	3
ООО «ТКС-Управление»	16	88	78	26
Итого	1 098	13 867	13 922	1 043

по состоянию на 31 декабря 2018 г. отражена сумма в размере 747 тыс. рублей, которая включает в себя:

Наименование контрагента	На 01.01.2018	Поступило	Выбыло	На 31.12.2018
ДОМ.РФ АО	814	9 087	9 308	593
ДК РЕГИОН АО	200	668	719	149
ООО «ТКС»	3	19	21	1
ООО «ТКС-Управление»	26	72	94	4
Итого	1 043	9 846	10 142	747

по состоянию на 31 декабря 2019 г. отражена сумма в размере 504 тыс. рублей, которая включает в себя:

Наименование контрагента	На 01.01.2019	Поступило	Выбыло	На 31.12.2019
ДОМ.РФ АО	593	6 706	6 835	464
ДК РЕГИОН АО	149	476	590	35
ООО «ТКС»	1	20	19	2
ООО «ТКС-Управление»	4	54	55	3
Итого	747	7 256	7 499	504

«Отчет о финансовых результатах» содержит следующие показатели:

3.11. По строке **2320** «Проценты к получению»:

- за январь – декабрь 2018 г. отражена сумма доходов в размере 58 883 тыс. рублей, которая представляет собой начисленный процентный доход по закладным в размере 54 612 тыс. рублей и начисленный процентный доход на остаток денежных средств на расчетном счете в размере 4 271 тыс. рублей.

- за январь – декабрь 2019 г. отражена сумма доходов в размере 42 715 тыс. рублей, которая представляет собой начисленный процентный доход по закладным в размере 39 446 тыс. рублей и начисленный процентный доход на остаток денежных средств на расчетном счете в размере 3 269 тыс. рублей.

3.12. По строке **2330** «Проценты к уплате»:

- за январь – декабрь 2018 г. показана сумма расходов в размере 21 660 тыс. рублей, состоящая из расходов, возникших в результате начисления процентов за пользование кредитными и заемными средствами за 2018 год.

- за январь – декабрь 2019 г. показана сумма расходов в размере 9 395 тыс. рублей, состоящая из расходов, возникших в результате начисления процентов за пользование кредитными и заемными средствами за 2019 год.

3.13. По строке **2340** «Прочие доходы»

- за январь – декабрь 2018 г. отражены суммы доходов в размере 140 137 тыс. рублей, которые были получены в результате погашения реализованных долговых ценных бумаг (закладных) в 2018 г. в размере 138 836 тыс. руб., а также сумма прочих доходов в размере 1 301 тыс. рублей, которая состоит из штрафов и пеней к получению в размере 1 178 тыс. руб., курсовых разниц в размере 2 тыс. руб., входящих госпошлин в размере 121 тыс. руб.

- за январь – декабрь 2019 г. отражены суммы доходов в размере 96 980 тыс. рублей, которые были получены в результате погашения реализованных долговых ценных бумаг (закладных) в 2019 г. в размере 95 923 тыс. руб., а также сумма прочих доходов в размере 1 057 тыс. рублей, которая состоит из штрафов и пеней к получению в размере 801 тыс. руб., входящих госпошлин в размере 256 тыс. руб.

3.14. По строке **2350** «Прочие расходы»:

- за январь – декабрь 2018 г. отражены суммы расходов в размере 153 631 тыс. рублей, которые состоят из расходов от выбытия закладных при их погашении (реализации) в 2018 г. в размере 138 836 тыс. руб., расходов на обслуживание закладных в размере 6 919 тыс. рублей, расходов на управленческое обслуживание в размере 1 577 тыс. рублей, расходов на бухгалтерское сопровождение в размере 1 544 тыс. рублей, и из прочих расходов в размере 4 755 тыс. руб., которые состоят из следующих расходов:

Наименование вида расходов	Сумма, тыс. рублей
Ведение реестра акционеров	50
Госпошлина	722
Изготовление сертификата ЭП	18
Курсовые разницы	30
НДС от услуг	1 898
Расходы на аудиторские услуги	141
Расходы на депозитарные услуги	3
Расходы на домен	3
Расходы на регистрацию в качестве субъекта информации	16
Расходы на создание резерва по сомнительным долгам	73
Расходы на спец. депозитарные услуги	664
Расходы на услуги банков	42
Расходы на услуги биржи	64
Расходы на услуги учета и хранения сертификатов ЦБ	11
Расходы по информационным услугам	72
Расходы на нотариальные услуги	21
Услуги по предоставлению поручительства	545

Услуги по разработке и технической поддержке сайта	62
Услуги расчетного агента	320

- за январь – декабрь 2019 г. отражены суммы расходов в размере 108 529 тыс. рублей, которые состоят из расходов от выбытия закладных при их погашении (реализации) в 2019 г. в размере 95 923 тыс. руб., расходов на обслуживание закладных в размере 5 094 тыс. рублей, расходов на управленческое обслуживание в размере 1 564 тыс. рублей, расходов на бухгалтерское сопровождение в размере 1 666 тыс. рублей, и из прочих расходов в размере 4 282 тыс. руб., которые состоят из следующих расходов:

Наименование вида расходов	Сумма, тыс. рублей
Ведение реестра акционеров	51
Госпошлина	532
Изготовление сертификата ЭП	18
Расходы по решению суда	440
НДС от услуг	1 754
Расходы на аудиторские услуги	148
Расходы на депозитарные услуги	2
Расходы на домен	3
Расходы на регистрацию в качестве субъекта информации	17
Расходы на спец. депозитарные услуги	474
Расходы на услуги банков	49
Расходы на услуги биржи	90
Расходы на услуги учета и хранения сертификатов ЦБ	11
Расходы по информационным услугам	131
Расходы на нотариальные услуги	4
Услуги по предоставлению поручительства	215
Услуги по разработке и технической поддержке сайта	28
Услуги расчетного агента	315

3.15. По строке **2300** «Прибыль (убыток) до налогообложения»:

- за январь – декабрь 2018 г. показана прибыль в сумме 23 729 тыс. рублей. В соответствии с Налоговым кодексом РФ (статья 251 пункт 1 подпункт 29) доходы в виде имущества, включая денежные средства и (или) имущественные права, которые получены Ипотечным агентом в связи с осуществлением его уставной деятельности, не облагаются налогом на прибыль. В результате сумма в строке **2400** «Чистая прибыль (убыток)» равна сумме, отраженной в строке **2300**.

- за январь – декабрь 2019 г. показана прибыль в сумме 21 771 тыс. рублей. В соответствии с Налоговым кодексом РФ (статья 251 пункт 1 подпункт 29) доходы в виде имущества, включая денежные средства и (или) имущественные права, которые получены Ипотечным агентом в связи с осуществлением его уставной деятельности, не облагаются налогом на прибыль. В результате сумма в строке **2400** «Чистая прибыль (убыток)» равна сумме, отраженной в строке **2300**.

3.17. В строке **2500** «Совокупный финансовый результат периода»:

- за январь – декабрь 2018 г. показана прибыль в сумме 23 729 тыс. рублей



- за январь – декабрь 2019 г. показана прибыль в сумме 21 771 тыс. рублей.

3.18. В строке **2900** «Базовая прибыль (убыток) на акцию»:

- по состоянию на 31 декабря 2018 г. отражена прибыль в сумме 237 тыс. рублей, которая считается как деление суммы строки 2500 на 100 обыкновенных бездокументарных акций номинальной стоимостью 100 рублей.

- по состоянию на 31 декабря 2019 г. отражена прибыль в сумме 218 тыс. рублей, которая считается как деление суммы строки 2500 на 100 обыкновенных бездокументарных акций номинальной стоимостью 100 рублей.

4. ПБУ 18/02

Общество получило в 2018 г прибыль по данным бухгалтерского учета в размере 23 729 тыс. рублей, в налоговом учете прибыль равна нулю.

Общество получило в 2019 г прибыль по данным бухгалтерского учета в размере 21 771 тыс. рублей, в налоговом учете прибыль равна нулю.

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

- Условный расход по налогу на прибыль по итогам 2018 г. составляет 4 746 тыс. руб.
- Постоянные налоговые расходы по итогам 2018 г. составляют 4 746 тыс. руб.
- Условный расход по налогу на прибыль по итогам 2019 г. составляет 4 354 тыс. руб.
- Постоянные налоговые расходы по итогам 2019 г. составляют 4 354 тыс. руб.

Согласно Приказу Минфина от 19.04.2019 № 61н в Отчет о финансовых результатах внесены поправки, в связи с чем данная информация больше не отражается в отчете о финансовых результатах.

Приказом N 236н в ПБУ 18/02 внесены изменения:

- термин "постоянное налоговое обязательство (актив)" заменен термином "постоянный налоговый расход (доход)"

5. ПОЯСНЕНИЯ К "ОТЧЕТУ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ"

По строке 4129 «Прочие платежи»:

- на 31.12.2018 г. отражены платежи в размере 1 848 тыс. рублей, которые состоят из следующих платежей:
 - сумма НДС от услуг – 1 806 тыс. рублей
 - расходы на услуги банков – 42 тыс. рублей
- на 31.12.2019 г. отражены платежи в размере 2 374 тыс. рублей, которые состоят из следующих платежей:
 - сумма НДС от услуг – 1 919 тыс. рублей

- расходы на услуги банков – 49 тыс. рублей
- перечисленные налоги – 5 тыс. рублей
- иные взыскания имущественного характера – 401 тыс. рублей

6. СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ

На счетах Общества отражена следующая дебиторская задолженность связанных сторон на 31.12.2017 г.:

Наименование контрагента	Сумма, тыс. рублей
ООО "ТКС"	437
ООО "ТКС-Управление"	402
Итого	839

Данная задолженность отражена по строке **1230** Бухгалтерского баланса «Дебиторская задолженность» по состоянию на 31 декабря 2017 г.

На счетах Общества отражена следующая кредиторская задолженность связанных сторон:

Наименование контрагента	Сумма, тыс. рублей
ООО "ТКС"	3
ООО "ТКС-Управление"	26
Итого	29

Данная задолженность отражена по строке **1520** Бухгалтерского баланса «Кредиторская задолженность» по состоянию на 31 декабря 2017 г.

Общая сумма расходов на управление и бухгалтерское сопровождение, оказанных Обществу за период с 01 января по 31 декабря 2017 года, составила 3 407 тыс. рублей. Данные услуги отражены по строке **2352** «Расходы на управление и бухгалтерское обслуживание» Отчета о финансовых результатах.

Общество контролируется Фондом «Платформа 1», которому принадлежит 50 % уставного капитала Общества и Фондом «Платформа 2», которому принадлежит 50 %, уставного капитала.

В 2017 году Общество проводило операции со следующими связанными сторонами:

Название связанной стороны	Характер отношений (в соответствии с п. 6 ПБУ 11/2008)	Виды операций	Стоимость услуг за 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 «ТКС-Управление»	Оказывает значительное влияние	Услуги	1 167	26 кредиторская	1	нет	нет
ООО «ТКС-Управление»	Оказывает значительное влияние	Услуги возмещающие	497	402 дебиторская	1	нет	нет

ООО «ТКС»	Оказывает значительное влияние	Услуги	1 708	437 дебиторская	1	нет	нет
ООО «ТКС»	Оказывает значительное влияние	Услуги возмещае мые	28	3 кредиторская	1	нет	нет

С остальными связанными сторонами операции в 2017 году Общество не осуществляло. Бенефициары у ЗАО «Ипотечный агент ИНТЕХ» отсутствуют.

На счетах Общества отсутствует дебиторская задолженность связанных сторон на 31.12.2018 г.

На счетах Общества отражена следующая кредиторская задолженность связанных сторон на 31.12.2018 г.:

Наименование контрагента	Сумма, тыс. рублей
ООО "ТКС"	1
ООО "ТКС-Управление"	4
Итого	5

Данная задолженность отражена по строке **1520** Бухгалтерского баланса «Кредиторская задолженность» по состоянию на 31 декабря 2018 г.

Общая сумма расходов на управление и бухгалтерское сопровождение, оказанных Обществу за период с 01 января по 31 декабря 2018 года, составила 3 121 тыс. рублей. Данные услуги отражены по строке **2352** «Расходы на управление и бухгалтерское обслуживание» Отчета о финансовых результатах.

Список связанных сторон представлен в Приложении 1, размещенном на страницах 26-35 и являющимся неотъемлемой частью настоящих Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за период с 01 января 2019 года по 31 декабря 2019 года.

Общество контролируется Фондом «Платформа 1», которому принадлежит 50 % уставного капитала Общества и Фондом «Платформа 2», которому принадлежит 50 %, уставного капитала.

В 2018 году Общество проводило операции со следующими связанными сторонами:

Название связанной стороны	Характер отношений (в соответствии с п. 6 ПБУ 11/2008)	Виды операций	Стоимость услуг за 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 «ТКС-Управление»	Оказывает значительное влияние	Услуги	1799	4 кредиторская	1	нет	нет
ООО «ТКС-Управление»	Оказывает значительное влияние	Услуги возмещае мые	72				

ООО «ТКС»	Оказывает значительное влияние	Услуги	1813				
ООО «ТКС»	Оказывает значительное влияние	Услуги возмещае мые	19	1 кредиторская	1	нет	нет

С остальными связанными сторонами операции в 2018 году Общество не осуществляло. Бенефициары у ЗАО «Ипотечный агент ИНТЕХ» отсутствуют.

На счетах Общества отражена следующая дебиторская задолженность связанных сторон на 31.12.2019 г.:

Наименование контрагента	Сумма, тыс. рублей
ООО "ТКС"	481
ООО "ТКС-Управление"	442
Итого	923

Данная задолженность отражена по строке **1230** Бухгалтерского баланса «Дебиторская задолженность» по состоянию на 31 декабря 2019 г.

На счетах Общества отражена следующая кредиторская задолженность связанных сторон на 31.12.2019 г.:

Наименование контрагента	Сумма, тыс. рублей
ООО "ТКС"	2
ООО "ТКС-Управление"	3
Итого	5

Данная задолженность отражена по строке **1520** Бухгалтерского баланса «Кредиторская задолженность» по состоянию на 31 декабря 2019 г.

Общая сумма расходов на управление и бухгалтерское сопровождение, оказанных Обществу за период с 01 января по 31 декабря 2019 года, составила 3 230 тыс. рублей. Данные услуги отражены по строке **2352** «Расходы на управление и бухгалтерское обслуживание» Отчета о финансовых результатах.

Перечень связанных сторон приведен в приложении № 1, размещенном на страницах 26-35 и являющимся неотъемлемой частью настоящих Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2019 год

Общество контролируется Фондом «Платформа 1», которому принадлежит 50 % уставного капитала Общества и Фондом «Платформа 2», которому принадлежит 50 %, уставного капитала.

В 2019 году Общество проводило операции со следующими связанными сторонами:

Название связанной стороны	Характер отношений (в соответствии с п. 6 ПБУ 11/2008)	Виды операций	Стоимость услуг за 2019 год (тыс. рублей)	Задолженность на 31.12.2019 г (тыс. рублей)	Срок погашения задолженности на 31.12.2019 г (мес.)	Резерв по сомнительным долгам на 31.12.2019 г	Списанная дебиторская задолженность, по которой срок исковой давности истек
ООО «ТКС-Управление»	Оказывает значительное влияние	Услуги	1 818	3 кредиторская	1	нет	нет
ООО «ТКС-Управление»	Оказывает значительное влияние	Услуги возмещаемые	54	442 дебиторская	1	нет	нет
ООО «ТКС»	Оказывает значительное влияние	Услуги	1 977	437 дебиторская	1	нет	нет
ООО «ТКС»	Оказывает значительное влияние	Услуги возмещаемые	20	481 кредиторская	1	нет	нет

С остальными связанными сторонами операции в 2019 году Общество не осуществляло.

Бенефициары у ЗАО «Ипотечный агент ИНТЕХ» отсутствуют.

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

В обеспечение обязательств заемщиков по возврату основного долга и уплате процентов по ипотечным кредитам (займам), удостоверенным принадлежащими обществу закладными, обществу переданы права залога на объекты недвижимого имущества.

- по состоянию на 31.12.2017 г. рыночная стоимость по результатам оценки независимыми оценщиками составляет 1 472 829 тыс. руб. Полученные обеспечения находятся за балансом общества и с момента постановки на учет не подлежат переоценке по правилам РСБУ. Сумма недополученного кредита по КД № 3778-КЛ от 04.04.2014г. составляет 4 207 тыс. руб.

Справедливая стоимость залога в соответствии с письмом сервисного агента по состоянию на 31.12.2017 г. не изменилась.

- по состоянию на 31.12.2018 г. рыночная стоимость по результатам оценки независимыми оценщиками составляет 1 158 132 тыс. руб. Полученные обеспечения находятся за балансом общества и с момента постановки на учет не подлежат переоценке по правилам РСБУ.

Справедливая стоимость залога в соответствии с письмом сервисного агента по состоянию на 31.12.2018 г. не изменилась.

- по состоянию на 31.12.2019 г. рыночная стоимость по результатам оценки независимыми оценщиками составляет 934 381 тыс. руб. Полученные обеспечения находятся за балансом общества и с момента постановки на учет не подлежат переоценке по правилам РСБУ.

Справедливая стоимость залога в соответствии с письмом сервисного агента по состоянию на 31.12.2019 г. не изменилась.

8. ИНФОРМАЦИЯ О ВЫДАННЫХ ГАРАНТИЯХ В ОБЕСПЕЧЕНИЕ ВЫПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ И ПЛАТЕЖЕЙ



Согласно Справке о размере ипотечного покрытия:

- на 31 декабря 2017 г., размер ипотечного покрытия облигаций Общества составляет 924 991 тыс. руб.

- на 31 декабря 2018 г., размер ипотечного покрытия облигаций Общества составляет 660 612 тыс. руб.

- на 31 декабря 2019 г., размер ипотечного покрытия облигаций Общества составляет 475 141 тыс. руб.

9. ПОТЕНЦИАЛЬНЫЕ ФИНАНСОВЫЕ РИСКИ

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

Кредитный риск по закладным, приобретаемым Обществом.

Данный риск связан с неспособностью или нежеланием заемщиков выполнять обязательства по закладным. Неисполнение обязательств (дефолт) по закладным может быть вызван как снижением доходов заемщиков, так и увеличением их расходов. При этом следует отметить, что снижение доходов заемщиков может быть вызвано как внутренними факторами (снижение заработной платы одного или нескольких из созаемщиков и др.), так и внешними факторами (общее ухудшение макроэкономической ситуации в стране, снижение темпов роста экономики, увеличение темпов инфляции и др.).

Подверженность Общества кредитному риску минимальна, так как путем заключения договоров страхования заемщики страхуют свою жизнь и здоровье от риска причинения вреда в результате несчастного случая и/или болезни (заболевания), а также предмет ипотеки от риска утраты и/или повреждения. Выгодоприобретателем по таким договорам выступает Общество. Страховая сумма на каждый период страхования по каждому договору превышает остаток основного долга по закладной не менее, чем на 10 (десять) процентов.

Финансовые и рыночные риски.

Общество не производит никаких видов продукции и не оказывает никаких услуг на внешнем или внутреннем рынках, соответственно, не несет рисков какого-либо изменения цен в связи с этим.

Все операции в ходе своей хозяйственной деятельности Общество осуществляет в национальной валюте. В связи с этим оно слабо подвержено рискам, связанным с изменением курса обмена иностранных валют.

Одним из основных видов деятельности Общества является выпуск облигаций, обеспеченных закладными.

10. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

На основании Отчета расчетного агента осуществлено частичное погашение Облигаций Класа «А» в дату выплаты, приходящуюся на 04.02.2020 г. погашена часть номинальной стоимости Класа «А» в размере 19 725 тыс. рублей, купон облигаций Класа «А» в размере 657 тыс. руб., и купон облигаций Класа «Б» в размере 15 060 тыс. руб.

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

11. ПРОДОЛЖЕНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОТСУТСТВИЕ НАМЕРЕНИЙ ПО ЕЕ ПРЕКРАЩЕНИЮ

Обществу не известны какие-либо обстоятельства, которые бы препятствовали осуществлению своей деятельности в течение как минимум 12 месяцев, следующих за отчетным периодом. Также не известны какие-либо события или условия, которые выходят за рамки 12 месяцев со дня отчетной даты и которые могут обусловить значительные сомнения в нашей способности осуществлять свою деятельность непрерывно. ЗАО «Ипотечный агент ИНТЕХ» не планирует прекращение основной деятельности в будущем.

Подпись:

Ф.И.О.: Лесная Л.В.

Должность: Директор ООО «ТКС-Управление» -
Управляющей организации Общества



[М.П.]

Дата:

« 10 » марта 2020 г.

СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ

Коды эмитента	
ИНН	7704856111
ОГРН	1147746088962

3 1 1 2 1 9

I. Состав связанных сторон на

N п/п	Полное фирменное наименование (наименование для некоммерческой организации) или фамилия, имя, отчество связанной стороны	Место нахождения юридического лица или место жительства физического лица (указывается только с согласия физического лица)	Основание (основания), в силу которого лицо признается связанным	Дата наступления основания (оснований)	Доля участия связанной стороны в уставном капитале акционерног о общества, %	Доля принадлежащ их связанной стороне обыкновенны х акций акционерного общества, %
1	2	3	4	5	6	7
1.	Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования «Доступная ипотека 1»	119345, РФ, г. Москва, Большой Саввинский пер., д.10, стр. 2А.	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	14 марта 2014 г	Нет	Нет
2.	Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования «Доступная ипотека 2»	119345, РФ, г. Москва, Большой Саввинский пер., д.10, стр. 2А.	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	14 марта 2014 г	Нет	Нет
3.	Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования «Платформа 1»	119345, РФ, г. Москва, Большой Саввинский пер., д.10, стр. 2А.	Основание 1. Лицо имеет право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, приходящихся на голосующие акции юридического лица; Основание 2. Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	30 января 2014 г	50%	50%
4.	Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования «Платформа 2»	119345, РФ, г. Москва, Большой Саввинский пер., д.10, стр. 2А.	Основание 1. Лицо имеет право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, приходящихся на голосующие акции юридического лица; Основание 2. Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	30 января 2014 г	50%	50%
	Общество с ограниченной ответственностью «Тревеч Корпоративный Сервис-Управление»	119345, РФ, г. Москва, Большой Саввинский пер., д.10, стр. 2А.	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо. Лицо, осуществляющее полномочия единоличного исполнительного органа эмитента	14 марта 2014 г	Нет	Нет



6.	Общество с ограниченной ответственностью «Тревич Корпоративный Сервис»	119345, РФ, г. Москва, Большой Саввинский пер., д.10, стр. 2А.	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	14 марта 2014 г	Нет	Нет
7.	Компания с ограниченной ответственностью ТРЕВЕЧ ИНВЕСТМЕНС ЛТД	Кипр, Лимассол, 3026, ПРОТЕАС ХАУС, Авеню Архиепископу Макарию III, 155	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	14 марта 2014 г	Нет	Нет
8.	Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования Владелец I	119345, РФ, г. Москва, Большой Саввинский пер., д.10, стр. 2А, комната 202.	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	14 марта 2014 г	Нет	Нет
9.	Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования Владелец II	119345, РФ, г. Москва, Большой Саввинский пер., д.10, стр. 2А.	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	14 марта 2014 г	Нет	Нет
10.	Акционерное общество "Ипотечный агент ВТБ 2014 "	119345, РФ, г. Москва, Большой Саввинский пер., д.10, стр. 2А.	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	14 марта 2014 г	Нет	Нет
11.	Качалина Татьяна Валентиновна	Российская Федерация, 121352, г. Москва, ул. Давыдовская, д.5, кв.38.	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	14 марта 2014 г	Нет	Нет
12.	Лебедева Надежда Леонидовна	Российская Федерация, 123308, г. Москва, ул. Куусинена, д.9, кв.80.	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	14 марта 2014 г	Нет	Нет
13.	Юлия Софоклеус	-	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	08 января 2018 г	Нет	Нет
14.	Закрытое акционерное общество «Восточно – Сибирский ипотечный агент 2012»	119345, РФ, г. Москва, Большой Саввинский пер., д.10, стр. 2А.	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	14 марта 2014 г	Нет	Нет
15.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированное финансовое общество Эктив Энерго Финанс»	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	19/10/2016	Нет	Нет



16.	Закрытое акционерное общество «Первый Санкт-Петербургский ипотечный агент»	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	14 марта 2014 г.	Нет	Нет
17.	Штихтинг Союз 1 (Stichting Soyuz 1)	Нидерланды, Амстердам,	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	14 марта 2014 г.	Нет	Нет
18.	Штихтинг Возрождение 3 Stichting Vozrozhdenie 3	Нидерланды, Амстердам,	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	14 марта 2014 г.	Нет	Нет
19.	Штихтинг Возрождение 4 Stichting Vozrozhdenie 4	Нидерланды, Амстердам	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	14 марта 2014 г.	Нет	Нет
20.	Закрытое акционерное общество «Ипотечный агент ДВИЦ – 1»	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	14 марта 2014 г.	Нет	Нет
21.	Закрытое акционерное общество «Ипотечный агент Возрождение 3»	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	14 марта 2014 г.	Нет	Нет
22.	Закрытое акционерное общество «Мультиинициаторный ипотечный агент 1»	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	14 марта 2014 г.	Нет	Нет
23.	Закрытое акционерное общество «Ипотечный агент АИЖК 2011-1»	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	14 марта 2014 г.	Нет	Нет
24.	Закрытое акционерное общество «Ипотечный агент СОЮЗ-1»	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	21 марта 2014 г.	Нет	Нет
26.	Штихтинг АкБарс I (Stichting AkBars I)	Нидерланды, Амстердам,	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	11 апреля 2014 г.	Нет	Нет
	Закрытое акционерное общество «Ипотечный Агент Пульсар-1»	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	24 апреля 2014 г.	Нет	Нет

27.	Закрытое акционерное общество «Ипотечный Агент Пульсар-2»	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	24 апреля 2014 г.	Нет	Нет
28.	Закрытое акционерное общество «Ипотечный агент АкБарс»	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	24 апреля 2014 г.	Нет	Нет
29.	Закрытое акционерное общество «Ипотечный агент ТФБ1»	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	24 апреля 2014 г.	Нет	Нет
30.	Закрытое акционерное общество «Ипотечный агент Надежный дом-1»	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	03 июня 2014 г.	Нет	Нет
31.	Штихтинг АИЖК I (Stichting AIZHK I)	Нидерланды, Амстердам	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	23 июня 2014 г.	Нет	Нет
32.	Штихтинг АИЖК II (Stichting AIZHK II)	Нидерланды, Амстердам	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	23 июня 2014 г.	Нет	Нет
33.	Закрытое акционерное общество «Ипотечный агент АИЖК 2014-3»	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	27 июня 2014 г.	Нет	Нет
34.	Закрытое акционерное общество «Ипотечный агент ФОРА 2014»	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	01 июля 2014 г.	Нет	Нет
35.	Закрытое акционерное общество «Ипотечный агент АИЖК 2014-2»	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	01 сентября 2014 г.	Нет	Нет
36.	Общество с ограниченной ответственностью «Тревеч -Учет»	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	08 сентября 2014 г.	Нет	Нет
37.	Общество с ограниченной ответственностью «Тревеч -Управление»	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	15 сентября 2014 г.	Нет	Нет



38.	Штихтинг Возрождение 5 Stichting Vozrozhdenie 5	Нидерланды, Амстердам,	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	15 сентября 2014.	Нет	Нет
39.	Штихтинг Возрождение 6 Stichting Vozrozhdenie 6	Нидерланды, Амстердам,	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	15 сентября 2014.	Нет	Нет
40.	Общество с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент СБ-2014»	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	23 сентября 2014 г.	Нет	Нет
41.	Акционерное общество «Ипотечный агент ВТБ-БМ 2»	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	29 октября 2014 г.	Нет	Нет
42.	Общество с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент Возрождение 4»	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	12 ноября 2014 г.	Нет	Нет
43.	Общество с ограниченной ответственностью «Мультиоригинаторный ипотечный агент 2»	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	14 января 2015	Нет	Нет
44.	Общество с ограниченной ответственностью «Ипотечный Агент Вега-1»	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	14 января 2015	Нет	Нет
45.	Общество с ограниченной ответственностью «Ипотечный Агент Вега-2»	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	14 января 2015	Нет	Нет
46.	Общество с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент Эклипс-1»	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	05 февраля 2015	Нет	Нет
47.	Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования «СПБ1»	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	18 марта 2015	Нет	Нет
48.	Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования «СПБ2»	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	26 марта 2015	Нет	Нет



49.	Общество с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент КМ»	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	04 июня 2015	Нет	Нет
50.	Общество с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент БСПБ»	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	17 июля 2015	Нет	Нет
51.	Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования "ТФБ 1"	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	20 июля 2015	Нет	Нет
52.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированное финансовое общество Прочный залог»	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	10 сентября 2015	Нет	Нет
53.	Фонд содействия развитию рынка секьюритизации активов 1	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	13 ноября 2015	Нет	Нет
54.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированное финансовое общество Пандора-1»	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	25 декабря 2015	Нет	Нет
55.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированное финансовое общество Пандора-2»	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	25 декабря 2015	Нет	Нет
56.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированное финансовое общество Корсар»	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	08 февраля 2016	Нет	Нет
57.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированное финансовое общество Корсар-2»	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	20 апреля 2016	Нет	Нет
58.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированное финансовое общество Корсар-3»	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	28 апреля 2016	Нет	Нет
59.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированное финансовое общество Корсар-4»	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	17 мая 2016	Нет	Нет

60.	Морозова Елена Михайловна	-	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	01 июня 2016	Нет	Нет
61.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированное финансовое общество Социальная инфраструктура 1»	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	16/08/2016	Нет	Нет
62.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированное финансовое общество АТБ-2 (прежнее наименование Общество с ограниченной ответственностью «Специализированное финансовое общество Социальная инфраструктура 1»)» (ОГРН 1167746625254 от 04.07.2016)	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	04/07/2016	Нет	Нет
63.	Фонд содействия развитию рынка секьюритизации активов «Секьюритизационные решения 1»	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	30/08/2016	Нет	Нет
64.	Фонд содействия развитию инфраструктурных проектов	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	12/09/2016	Нет	Нет
65.	Общество с ограниченной ответственностью «Социально-финансовая инфраструктура»	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	06/09/2016	Нет	Нет
66.	Общество с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент Титан-3»	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	18/11/2016	Нет	Нет
67.	Общество с ограниченной ответственностью «КТЖ Финанс»	119345, РФ, г. Москва, Большой Саввинский пер., д.10, стр. 2А.	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	29/03/2017	нет	нет
	Акционерное общество «Национальная компания «Казакстан темір жолы (Казакстан темір жолы)»	Республика Казахстан, 010000, город Нур-Султан, район Есиль, ул. Д. Кунаева, д.6	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	29/03/2017	нет	нет



69.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированное финансовое общество «СБ Структурные Продукты»	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	20/11/2017	Нет	Нет
70.	Менелаос Сазос	-	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	08 января 2018 г.	Нет	Нет
71.	Хрисостомос Софоклеус	-	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	08 января 2018 г.	Нет	Нет
72.	Лесная Луиза	-	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	16 марта 2018 г.	Нет	Нет
73.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированное финансовое общество МОС МСП 2»	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А, офис 2 (202), этаж 2	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	26/11/2018	Нет	Нет
74.	Общество с ограниченной ответственностью Специализированное финансовое общество ВТБ Инвестиционные Продукты	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А, офис 2 (202), этаж 2	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	22/03/2019	Нет	Нет
75.	ООО БФ Прямые инвестиции	121099, ГОРОД МОСКВА, ПЛОЩАДЬ СМОЛЕНСКАЯ, ДОМ 3, ЭТ/ПОМ/КОМ 6/1/9	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	22/03/2019	Нет	Нет
76.	Смекалов Василий Вячеславович		Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	22/03/2019	Нет	Нет
77.	Общество с ограниченной ответственностью «Бизнес -Финанс»»	101000, ГОРОД МОСКВА, УЛИЦА МЯСНИЦКАЯ, 35	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	22/03/2019	Нет	Нет
78.	Чебесков Иван Александрович		Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	22/03/2019	Нет	Нет
79.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированное финансовое общество РуСол 1»	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А, комн. 202	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	14/05/2019	Нет	Нет

80.	ФОНД СОДЕЙСТВИЯ РАЗВИТИЮ РЫНКА СЕКЬЮРИТИЗАЦИИ АКТИВОВ "СЕКЬЮРИТИЗАЦИОННЫЕ РЕШЕНИЯ 2"	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А, помещение 9	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	20/06/2019	Нет	Нет
81.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированное финансовое общество МОС МСП 3»	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А, помещение 9	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	14/08/2019	Нет	Нет
82.	Молговский Дмитрий	-	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	22/08/2019	Нет	Нет
83.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированное финансовое общество Транспортная инфраструктура»	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А, помещение 9, офис 2	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	27/08/2019	Нет	Нет

II. Изменения, произошедшие в списке связанных сторон, за период

с 0 1 1 0 2 0 1 9 по 3 1 1 2 2 0 1 9

№ п/п	Содержание изменения	Дата наступления изменения			Дата внесения изменения в список аффилированных лиц		
1	Исключение лица из списка связанной стороны	30.07.2019			30.07.2019		
	Полное фирменное наименование (наименование для некоммерческой организации) или фамилия, имя, отчество Связанной стороны	Место нахождения юридического лица или место жительства физического лица (указывается только с согласия физического лица)	Основание (основания), в силу которого лицо признается связанным	Дата наступления основания (оснований)	Доля участия связанной стороны в уставном капитале акционерного общества, %	Доля принадлежащих связанной стороне обыкновенных акций акционерного общества, %	

Содержание сведений о связанной стороне до изменения:

1	2	3	4	5	6	7	

Содержание сведений о связанной стороне после изменения:

1	2	3	4	5	6	7	



Директор ООО «ТКС – Управление» -
управляющей организации

ЗАО «Ипотечный агент ИНТЕХ»

на основании договора о передаче полномочий
ЕИО б/н от «14» марта 2014 г.

Лесная Л.В.



Всего прошнуровано,
пронумеровано и скреплено
печатью 52 листа
Сидорова Е. В. Коротких

