

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА**

о годовой бухгалтерской
(финансовой) отчетности

ЗАО «ИА ПСПб»

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 «ИА ПСПб»

ООО «ТКС-Управление» - управляющей организации

ЗАО «ИА ПСПб»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ЗАО «ИА ПСПб» (полное наименование: Закрытое акционерное общество «Первый Санкт-Петербургский ипотечный агент»; ОГРН 1137746447915; 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 «ИА ПСПб» (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 10 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 2019 г.

Организация Закрытое акционерное общество "Первый Санкт-Петербургский ипотечный агент" по ОКПО
Идентификационный номер налогоплательщика 17520940 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
Местонахождение (адрес) 119435, город Москва, переулок Саввинский Б., дом 10, строение 2А

Коды		
0710001		
31	12	2019
17520940		
7704836098		
64.99		
12267	16	
384		

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ДА НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора Общество с ограниченной ответственностью «Интерком-Аудит»

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора 7729744770 ИНН
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора 1137746561787 ОГРН/ОГРНИП

7729744770
1137746561787

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	-	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
3.1	Финансовые вложения	1170	452 145	616 578	850 402
	Закладные	1171	452 145	616 578	850 402
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	452 145	616 578	850 402
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
3.2	Дебиторская задолженность	1230	2 323	3 438	2 781
3.3	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	75 588	90 260	115 026
	Закладные	1241	75 588	90 260	115 026
3.4	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	107 941	141 654	159 190
	Расчетные счета	1251	107 941	141 654	159 190
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	185 852	235 352	276 997
	БАЛАНС	1600	637 997	851 930	1 127 399

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				
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	-	-	-
3.6	Резервный капитал	1360	1	1	1
3.7	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	102 006	116 800	110 448
	Итого по разделу III	1300	102 017	116 811	110 459
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
3.8	Заемные средства	1410	336 873	421 703	698 389
	Облигационные займы (ОД)	1411	336 873	421 703	698 389
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	336 873	421 703	698 389
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
3.9	Заемные средства	1510	197 710	312 292	316 903
	Облигационные займы (%)	1511	5 731	9 244	14 205
	Облигационные займы (ОД)	1512	191 979	303 048	302 698
3.10	Кредиторская задолженность	1520	1 397	1 124	1 648
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	199 107	313 416	318 551
	БАЛАНС	1700	637 997	851 930	1 127 399

Директор ООО "ТКС-Управление"
Управляющий ЗАО "ИА ПСПБ"



(подпись)

Лесная Л.В.

(расшифровка подписи)

" 10 " марта 20 20 г.

**Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2019 г**

Организация **Закрытое акционерное общество "Первый Санкт-Петербургский ипотечный агент"**
Идентификационный номер налогоплательщика
Вид экономической деятельности

Форма по ОКУД
Дата (число, месяц, год)

по ОКПО
ИНН
по

Предоставление прочих финансовых услуг, кроме услуг по страхованию и пенсионному обеспечению, не включенных в другие группировки

ОКВЭД 2

Организационно-правовая форма/форма собственности **Непубличные акционерные общества /Частная собственность** по ОКOPФ/OKFC

Единица измерения: тыс. руб.

Коды		
0710002		
31	12	2019
17520940		
7704836098		
64.99		
12267	16	
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2019 г.	За Январь - Декабрь 2018 г.
	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	(-)	(-)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	(-)	(-)
	Управленческие расходы	2220	(-)	(-)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	-	-
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
3.11	Проценты к получению	2320	77 269	104 727
	проценты к получению (по закладным)	23201	75 066	101 707
	проценты к получению (банковские)	23202	2 203	3 020
3.12	Проценты к уплате	2330	(80 845)	(83 169)
3.13	Прочие доходы	2340	180 471	259 087
	доходы, связанные с реализацией закладных	23401	177 457	254 254
	прочие доходы	23402	3 014	4 833
3.14	Прочие расходы	2350	(191 689)	(274 293)
	расходы, связанные с реализацией закладных	23501	(177 457)	(254 254)
	расходы на управление и бухгалтерское сопровождение	23502	(2 709)	(2 749)
	расходы на услуги по обслуживанию закладных	23503	(4 996)	(6 892)
	прочие расходы	23504	(6 527)	(10 398)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(14 794)	6 352
	Налог на прибыль	2410	(-)	(-)
	в т.ч. текущий налог на прибыль	2411	-	-
	Отложенный налог на прибыль	2412	-	-
	Прочее	2460	-	-
3.15	Чистая прибыль (убыток)	2400	(14 794)	6 352

Форма 0710002 с. 2

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	-	-
3.16	Совокупный финансовый результат периода	2500	(14 794)	6 352
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	(1)	1
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Директор ООО "ТКС - Управление управляющей организации ЗАО "ИА ПСПБ"

" 10 " марта 20 20



(подпись)

Лесная Луиза Владимировна
(расшифровка подписи)



Приложение № 2
к Приказу Министерства финансов
Российской Федерации
от 02.07.2010 № 66н

(в ред. Приказов Минфина России
от 05.10.2011 № 124н, от 06.04.2015 № 57н,
от 06.03.2018 № 41н, от 19.04.2019 № 61н)

Отчет об изменениях капитала за Январь - Декабрь 2019 г.

Коды		
0710004		
31	12	2019
17520940		
7704836098		
64.99		
12267	16	
	384	

Организация Закрытое акционерное общество "Первый Санкт-Петербургский ипотечный агент" Форма по ОКУД _____ Дата (число, месяц, год) _____
 Идентификационный номер налогоплательщика _____ по ОКПО _____ 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 _____

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 <u>17</u> г.	3100	10	(-)	-	1	110 448	110 459
За 20 18 г.							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	6 352	6 352
в том числе:							
чистая прибыль	3211	x	x	x	x	6 352	6 352
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 18 г.	3200	10	(-)	-	1	116 800	116 811
За 2019 г.							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3311	x	x	x	x	-	-
переоценка имущества	3312	x	x	-	x	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	x	x	-	x	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	x	x	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	x	-	x
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	(-)	-	(-)	(-)	(14 794)	(14 794)
в том числе:							
убыток	3321	x	x	x	x	(14 794)	(14 794)
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 19 г.	3300	10	(-)	-	1	102 006	102 017

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

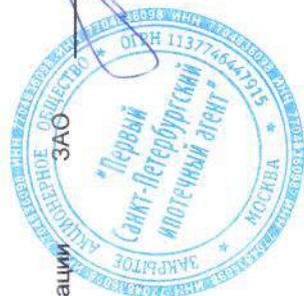
Наименование показателя	Код	На 31 декабря 20 17 г.	Изменения капитала за 20 18 г.		На 31 декабря 20 18 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего					
до корректировок	3400	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	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	102 017	116 811	110 459

Директор ООО "ТКС-Управление" - Управляющей организации
"ИА ПСПБ" _____ Лесная Луиза Владимировна
(расшифровка подписи)

" 10 " _____ марта _____ 20 20 г.



**Отчет о движении денежных средств
за Январь - Декабрь 2019 г.**

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

Организация Закрытое акционерное общество "Первый Санкт-Петербургский ипотечный агент"

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
17520940		
7704836098		
64.99		
12267	16	
384		

Наименование показателя	Код	за Январь - Декабрь 2019 г.	за Январь - Декабрь 2018 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	2 908	3 020
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	-	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
банковские проценты	4114	2 202	3 020
прочие поступления (госпошлина)	4119	706	-
Платежи - всего	4120	(96 610)	(104 089)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(10 438)	(13 661)
в связи с оплатой труда работников	4122	(-)	(-)
процентов по долговым обязательствам	4123	(84 359)	(88 129)
налога на прибыль организаций	4124	(-)	(-)
расчеты по налогам и сборам	4125	(-)	(-)
прочие платежи	4129	(1 813)	(2 299)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(93 702)	(101 069)

Наименование показателя	Код	за Январь - Декабрь 2019 г.	за Январь - Декабрь 2018 г.
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	255 888	359 870
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	177 457	254 254
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	75 954	100 523
расчеты по штрафам и пени	4215	494	323
прочие поступления (обратный выкуп)	4219	1 983	4 770
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	255 888	359 870
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	-	-

Наименование показателя	Код	за Январь - Декабрь 2019 г.	за Январь - Декабрь 2018 г.
Платежи - всего	4320	(195 899)	(276 337)
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	(-)	(-)
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	(-)	(-)
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(195 899)	(276 337)
прочие платежи	4329	(-)	(-)
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	(195 899)	(276 337)
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(33 713)	(17 536)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	141 654	159 190
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	107 941	141 654
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Директор ООО "ТКС-Управление" - Управляющей организации АО "ИА ПСПб"

" 10 " марта 20 20 г.



Лесная Луиза Владимировна
(расшифровка подписи)



ПОЯСНЕНИЯ

к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах за 2019 год

1. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ДЕЯТЕЛЬНОСТИ КОМПАНИИ

Закрытое акционерное общество «Первый Санкт-Петербургский ипотечный агент» (далее - ЗАО «ИА ПСПб» или «Общество») зарегистрировано в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 46 г. Москвы 27.05.2013 г. Основной государственный регистрационный номер – 1137746447915, код ОКПО 17520940. Обществу присвоен идентификационный номер налогоплательщика 7704836098/770401001. Юридический адрес Общества: Российская Федерация, 119435, г. Москва, Большой Саввинский пер., д. 10, стр. 2А.

Общество является ипотечным агентом на основании Федерального Закона от 11.11.2003 г. № 152-ФЗ "Об ипотечных ценных бумагах" (далее - Федеральный Закон "Об ипотечных ценных бумагах").

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

Высшим органом управления Общества является Общее собрание 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 Общества от 21 мая 2013 г. собрание акционеров Общества приняло решение о передаче полномочий единоличного исполнительного органа ООО «ТКС-Управление».

Членами исполнительного и контрольного органа управляющей компании ООО «ТКС-Управление» являются:

- 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 Общества от 21 мая 2013 г. собрание акционеров Общества приняло решение о передаче ведения бухгалтерского и налогового учета ООО «ТКС».

Членами специализированной организации – ООО «ТКС» являются:

-генеральный директор Качалина Татьяна Валентиновна

-главный бухгалтер Мадан Евгения Николаевна

На основании Протокола № 01/01/2019/МА FSPB от 25.06.2019 г. Общим собранием акционеров решено утвердить ООО «Интерком-Аудит» в качестве аудитора Общества.

В соответствии с Уставом предметом деятельности Закрытого акционерного общества «Первый Санкт-Петербургский ипотечный агент» 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.



На основании Протокола № 01/01/2019/МА FSPB от 25.06.2019 г. Общим собранием акционеров принято решение избрать Петряхину Наталью Викторовну ревизором Общества.

Закрытое акционерное общество «Первый Санкт-Петербургский ипотечный агент» 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 26.07.2006 г. к связанным сторонам Закрытого акционерного общества «Первый Санкт-Петербургский ипотечный агент» относятся лица, указанные в приложении 1 к настоящим пояснениям.

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 у АО «СПБ ЦДЖ»;
- эмиссия облигаций с ипотечным покрытием (два выпуска);
- начисление процентов по закладным в конце каждого отчетного периода в соответствии с отчетами сервисного агента – АО «СПБ ЦДЖ»;
- 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.

2. КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ

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

Оценка имущества, обязательств и хозяйственных операций отражается в рублях и копейках.

Существенной признается сумма, отношение которой к общему итогу соответствующих данных за отчетный год составляет не менее 5 процентов.

Уровень существенности для ошибки в целях ПБУ 22/2010 признается суммой, отношение которой к общему итогу соответствующих статей бухгалтерской отчетности за отчетный год составляет не менее 5 процентов.

Приобретаемые закладные (Портфель закладных) являются именными ценными бумагами (п. 2 ст. 13 Федерального закона № 102-ФЗ) и включаются в состав финансовых вложений.

Финансовые вложения, принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью финансовых вложений, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат Общества на их приобретение (за исключением 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, состоящая из суммы основного долга (ссудной задолженности) по закладной и суммы процентов по ипотечному кредиту в соответствии с Договором.

Разница между первоначальной и номинальной стоимостью закладных, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, не относится на финансовые результаты общества по мере причитающегося по ним процентного дохода. Под номинальной стоимостью закладной понимается стоимость равная сумме обеспеченного ипотекой основного обязательства по договору займа, возникшего в момент предоставления денежных средств заемщика.

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 Общества в составе прочих доходов.

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

Эмиссия выпусков 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.

Размещенные 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 осуществляется в целях привлечения заемного капитала, то операции, связанные с их движением отражаются в бухгалтерском учете в соответствии с ПБУ 15/08 "Учет расходов по займам и кредитам".

Для отражения в бухгалтерском учете кредиторской задолженности в виде выпущенных и проданных облигаций используются счет 66 "Расчеты по краткосрочным кредитам и займам" и счет 67 "Расчеты по долгосрочным кредитам и займам". Счет 66 "Расчеты по краткосрочным кредитам и займам" предназначен для обобщения информации о состоянии краткосрочных (на срок не более 12 месяцев) кредитов и займов, полученных организацией. Счет 67 "Расчеты по долгосрочным кредитам и займам" предназначен для обобщения информации о состоянии долгосрочных (на срок более 12 месяцев) кредитов и займов, полученных организацией.

В бухгалтерской отчетности производится расчет краткосрочных и долгосрочных обязательств в виде заемных средств по облигациям на основании документов Сервисного агента, Расчетного агента, Ипотечного агента (письма о плановых погашениях, графики, бухгалтерские справки и пр.). Бухгалтерская справка (письмо) ипотечного агента, подписанное управляющей компанией, признается заверением руководства о том, что оценочные значения представлены и раскрыты в отчетности полно, своевременно и достоверно. Методика расчета определяется на основании Решения о выпуске ценных бумаг, исходя из общих параметров самой облигации с учетом текущего состояния покрытия по ней.

Обязательства относятся к краткосрочным, если срок обращения (погашения) по ним не более 12 месяцев после отчетной даты. Все остальные обязательства представляются как долгосрочные.

В бухгалтерской отчетности производится расчет краткосрочных и долгосрочных финансовых вложений на основании документов Сервисного агента (письма о плановых погашениях.)

Расходы по начисленным процентам по облигациям отражаются Обществом в составе прочих расходов и начисляются за каждый истекший период в соответствии с условиями облигационного договора.

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.

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

А. 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.

В. Резерв под обесценение финансовых вложений

По состоянию на 31 декабря 2017 года общий объем портфеля закладных Общества составляет 806 штук (ООД 965 428 тыс. рублей), из них 15 закладных (ООД 19 060 тыс. рублей) с задержкой уплаты аннуитетных платежей более 90 дней

По состоянию на 31 декабря 2018 года общий объем портфеля закладных Общества составляет 639 штук (ООД 706 838 тыс. рублей), из них 18 закладных (ООД 33 441 тыс. рублей) с задержкой уплаты аннуитетных платежей более 90 дней.

По состоянию на 31 декабря 2019 года общий объем портфеля закладных Общества составляет 514 штук (ООД 527 733 тыс. рублей), из них 8 закладных (ООД 9 550 тыс. рублей) с задержкой уплаты аннуитетных платежей более 90 дней.

Резерв формируется при наличии условий, характеризующих устойчивое существенное снижение стоимости финансовых вложений. Устойчивое снижение стоимости финансовых вложений характеризуется одновременным наличием следующих условий:

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

Наличие условий, характеризующих устойчивое существенное снижение стоимости финансовых вложений, Общество определяет один раз в год по состоянию на 31 декабря отчетного года.

Расчетная стоимость финансовых вложений определяется залоговой стоимостью закладной. Залоговая стоимость рассчитывается оценщиком на момент выдачи ипотечного кредита и может пересматриваться в течение срока кредитования.

Проверка наличия условий, характеризующих устойчивое существенное снижение стоимости финансовых вложений, проводится следующим образом:

- а. По состоянию на 31 декабря отчетного года Общество проводит инвентаризацию финансовых вложений.
- б. По состоянию на 31 декабря отчетного года Общество проводит оценку справедливой стоимости финансовых вложений на основании писем Сервисного агента об оценке на отчетную дату справедливой стоимости финансовых вложений.
- с. По состоянию на 31 декабря отчетного года Общество проводит инвентаризацию полученных обеспечений по закладным.
- д. Из общей суммы финансовых вложений выделяется доля, приходящаяся на дефолтные кредиты, по которым существует просроченная задолженность более 90 дней. Задолженность по дефолтным кредитам сопоставляется с обеспечением по такому кредиту.
- е. Информация о проверке отражается в акте и в пояснительной записке к годовой отчетности.

Согласно п. 37 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.

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.

Таким образом, 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 Общество делает вывод, что не выполняется первое из трех условий устойчивого снижения стоимости финансовых вложений, предусмотренное п. 37 ПБУ 19/02. В связи с этим было принято решение не создавать резерв под обесценение финансовых вложений по состоянию на 31 декабря 2018 г. и на 31 декабря 2019 г.

С. Резерв по сомнительным долгам.

На основании п. 70 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в РФ (в ред. Приказа Минфина РФ от 24.12.2010 г. N 186н) организация создает резервы по сомнительным долгам, в случае признания дебиторской задолженности сомнительной с отнесением сумм резервов на финансовые результаты организации.

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

Резерв по сомнительным долгам формируется следующим образом:

а. Определяется задолженность контрагентов, которая не была погашена в сроки, определенные договорами, и не обеспечена необходимыми гарантиями (сомнительные долги);

б. Отдельно по каждому сомнительному долгу определяется сумма, на которую необходимо создать резерв, в зависимости от финансового состояния должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично;

с. По состоянию на 31 декабря отчетного года Общество проводит инвентаризацию дебиторской задолженности. Информация по формированию резерва отражается в акте и в пояснительной записке к годовой отчетности.

Сумма резерва по сомнительным долгам определяется по результатам проведенной на последнее число отчетного (налогового) периода инвентаризации дебиторской задолженности и исчисляется следующим образом:

а. По сомнительной задолженности со сроком возникновения свыше 90 календарных дней в сумму создаваемого резерва включается полная сумма выявленной на основании инвентаризации задолженности;

б. По сомнительной задолженности со сроком возникновения от 45 до 90 календарных дней (включительно) в сумму резерва включается 50 процентов задолженности;

с. Сомнительная задолженность со сроком возникновения до 45 дней не увеличивает сумму создаваемого резерва.

В результате анализа такой дебиторской задолженности выявлено не было, в связи с чем, Обществом было принято решение не создавать резерв по сомнительным долгам по состоянию на 31 декабря 2018 г. и на 31 декабря 2019 г.

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: $K = (\sum ДСО + АРА + BRA - PA + M) / N$, 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, BRA - 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; PA - 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	240 430 186.08	123 425 000.00	48.66	290 690 800.00	- 20.90
2017 год	276 337 067.36	115 026 000.00	58.37	302 698 372.00	- 9.54
2018 год	195 899 118.48	90 260 045.72	53.93	303 048 000.00	- 54.70

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 г. 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. раскрыта стоимость долгосрочной части закладных в размере 850 402 тыс. рублей, которые были приобретены у АО «СПБ ЦДЖ».

Движение финансовых вложений в 2017 г. было представлено следующим образом:

Остаток непогашенного ОД на 31.12.2016 г. (тыс.руб.)	Поступило закладных (тыс.руб.)	Выбытие закладных (тыс.руб.)	Остаток непогашенного ОД на 31.12.2017 г. (тыс.руб.)
1 215 206	0	249 778	965 428

В сумму 965 428 тыс. рублей входят краткосрочные финансовые вложения, которые рассчитаны с учетом планируемых платежей на 2018 год на основании предоставленной информации от Сервисного агента – АО «СПб ЦДЖ» в виде официального письма за период с 01.01.2018 г. по 31.12.2018 г. и в размере 115 026 тыс. рублей отражены по строке 1240 «Финансовые вложения».

- по состоянию на 31 декабря 2018 г. раскрыта стоимость долгосрочной части закладных в размере 616 578 тыс. рублей, которые были приобретены у АО «СПб ЦДЖ».

Движение финансовых вложений в 2018 г. было представлено следующим образом:

Остаток непогашенного ОД на 31.12.2017 г. (тыс.руб.)	Поступило закладных (тыс.руб.)	Выбытие закладных (тыс.руб.)	Остаток непогашенного ОД на 31.12.2018 г. (тыс.руб.)
965 428	902	259 492	706 838

В сумму 706 838 тыс. рублей входят краткосрочные финансовые вложения, которые рассчитаны с учетом планируемых платежей на 2019 год на основании предоставленной информации от Сервисного агента – АО «СПб ЦДЖ» в виде официального письма за период с 01.01.2019 г. по 31.12.2019 г. и в размере 90 260 тыс. рублей отражены по строке 1240 «Финансовые вложения».

- по состоянию на 31 декабря 2019 г. раскрыта стоимость долгосрочной части закладных в размере 452 145 тыс. рублей, которые были приобретены у АО «СПб ЦДЖ».

Движение финансовых вложений в 2019 г. было представлено следующим образом:

Остаток непогашенного ОД на 31.12.2018 г. (тыс.руб.)	Поступило закладных (тыс.руб.)	Выбытие закладных (тыс.руб.)	Остаток непогашенного ОД на 31.12.2019 г. (тыс.руб.)
706 838	0	179 105	527 733

В сумму 527 733 тыс. рублей входят краткосрочные финансовые вложения, которые рассчитаны с учетом планируемых платежей на 2020 год на основании предоставленной информации от Сервисного агента – АО «СПб ЦДЖ» в виде официального письма за период с 01.01.2020 г. по 31.12.2020 г. и в размере 75 588 тыс. рублей отражены по строке 1240 «Финансовые вложения».

Обществом проведена проверка, в соответствии с разработанной методикой создания и использования резерва под обесценение финансовых вложений, по которым не определена текущая рыночная стоимость. Устойчивое снижение стоимости финансовых вложений не выявлено. Резерв под обесценение финансовых вложений по состоянию на 31.12.2018 г. и на 31.12.2019 г. не создавался.

Раздел II, Оборотные активы

3.2. По строке 1230 «Дебиторская задолженность»:

- по состоянию на 31 декабря 2017 г. раскрыта сумма в размере 2 781 тыс. рублей, которая включает в себя:

- дебиторская задолженность:

Наименование контрагента	Остаток на 31.12.2016 г., тыс. рублей	Поступило (тыс.руб.)	Выбыло (тыс.руб.)	Остаток на 31.12.2017 г., тыс. рублей
ООО "ТКС- Учет"	0	1 717	1 456	261
НКО АО НРД	365	0	15	350
АО "АИЖК"	744	2 265	2 485	524
ЗАО "Интерфакс"	8	0	8	0
ООО "ТКС- Управление"	0	1 579	1 339	240
ООО "МАСТЕРХОСТ"	2	5	3	4
ООО "Интерком-Аудит БКР"	100	100	100	100
Итого	1 219	5 666	5 406	1 479

- прочие дебиторы:

Наименование контрагента	Остаток на 31.12.2016 г., тыс. рублей	Поступило (тыс.руб.)	Выбыло (тыс.руб.)	Остаток на 31.12.2017 г., тыс. рублей
Остаток начисленных процентов по закладным	1 114	133 651	133 463	1 302
Итого	1 114	133 651	133 463	1 302

- по состоянию на 31 декабря 2018 г. раскрыта сумма в размере 3 438 тыс. рублей, которая включает в себя:

- дебиторская задолженность:

Наименование контрагента	Остаток на 31.12.2017 г., тыс. рублей	Поступило (тыс.руб.)	Выбыло (тыс.руб.)	Остаток на 31.12.2018 г., тыс. рублей
ООО "ТКС"	261	1 593	1 593	261
НКО АО НРД	350	0	14	336
АО "ДОМ.РФ"	524	2 100	1 885	739
ЗАО "Интерфакс"	0	16	8	8
ООО "ТКС- Управление"	240	1 499	1 499	240
ООО "МАСТЕРХОСТ"	4	3	4	3
ООО "Интерком-Аудит"	100	0	100	0
Итого	1 479	5 211	5 104	1 587

- прочие дебиторы:

Наименование контрагента	Остаток на 31.12.2017 г., тыс. рублей	Поступило (тыс.руб.)	Выбыло (тыс.руб.)	Остаток на 31.12.2018 г., тыс. рублей
Остаток начисленных процентов по закладным	1 302	101 708	101 159	1 851
Итого	1 302	101 708	101 159	1 851

- по состоянию на 31 декабря 2019 г. раскрыта сумма в размере 2 323 тыс. рублей, которая включает в себя:

- дебиторская задолженность:

Наименование контрагента	Остаток на 31.12.2018 г., тыс. рублей	Поступило (тыс.руб.)	Выбыло (тыс.руб.)	Остаток на 31.12.2019 г., тыс. рублей
ООО "ТКС"	261	1 632	1 626	267
НКО АО НРД	336	0	15	321
АО "ДОМ.РФ"	739	887	1 352	274
ЗАО "Интерфакс"	8	8	8	8
ООО "ТКС- Управление"	240	1 493	1 487	246
ООО "МАСТЕРХОСТ"	3	3	3	3
ООО "Интерком-Аудит"	0	90	0	90
Итого	1 587	4 113	4 491	1 209

- прочие дебиторы:

Наименование контрагента	Остаток на 31.12.2018 г., тыс. рублей	Поступило (тыс.руб.)	Выбыло (тыс.руб.)	Остаток на 31.12.2019 г., тыс. рублей
Остаток начисленных процентов по закладным	1 851	75 066	75 803	1 114
Итого	1 851	75 066	75 803	1 114

3.3. По строке **1240** «Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)»:

- по состоянию на 31 декабря 2017 г. раскрыта стоимость краткосрочной части закладных в размере 115 026 тыс. рублей, которые были приобретены у АО «СПб ЦДЖ».

- по состоянию на 31 декабря 2018 г. раскрыта стоимость краткосрочной части закладных в размере 90 260 тыс. рублей, которые были приобретены у АО «СПб ЦДЖ».

- по состоянию на 31 декабря 2019 г. раскрыта стоимость краткосрочной части закладных в размере 75 588 тыс. рублей, которые были приобретены у АО «СПб ЦДЖ».

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

- по состоянию на 31 декабря 2017 г. отражены денежные средства в размере 159 190 тыс. рублей, в т.ч. на расчетном счете № 40701810926260007159 в банке ВТБ 24 (ПАО) в размере 2 475 тыс. рублей, на расчетном счете № 40702810600030004533 в банке ВТБ (ПАО) в размере 124 439 тыс. рублей, на счете **ипотечного покрытия** № 40702810900030004534 в банке ВТБ (ПАО) в размере 32 276 тыс. рублей.

- по состоянию на 31 декабря 2018 г. отражены денежные средства в размере 141 654 тыс. рублей, в т.ч. на расчетном счете № 40701810926260007159 в банке ВТБ (ПАО) в размере 885 тыс. рублей, на расчетном счете



№ 40702810600030004533 в банке ВТБ (ПАО) в размере 112 031 тыс. рублей, на счете **ипотечного покрытия** № 40702810900030004534 в банке ВТБ (ПАО) в размере 28 738 тыс. рублей.

- по состоянию на 31 декабря 2019 г. отражены денежные средства в размере 107 941 тыс. рублей, в т.ч. на расчетном счете № 40701810926260007159 в банке ВТБ 24 (ПАО) в размере 277 тыс. рублей, на расчетном счете № 40702810600030004533 в банке ВТБ (ПАО) в размере 82 782 тыс. рублей, на счете **ипотечного покрытия** № 40702810900030004534 в банке ВТБ (ПАО) в размере 24 882 тыс. рублей.

Раздел III, Капитал и резервы

3.5. По строке **1310** «Уставный капитал» отражен уставный капитал Общества, который составляет 10 000 (Десять тысяч) рублей 00 копеек. Уставный капитал Общества разделен на 10 000 (Десять тысяч) обыкновенных именных бездокументарных акций номинальной стоимостью 1 (Один) рубль каждая. Фонду содействия развитию ипотечного жилищного кредитования «Платформа 1» принадлежит 5 000 (Пять тысяч) обыкновенных акций, Фонду содействия развитию ипотечного жилищного кредитования «Платформа 2» принадлежит 5 000 (Пять тысяч) обыкновенных акций.

За последний заверченный финансовый год размер уставного капитала не менялся. Средневзвешенное количество обыкновенных именных бездокументарных акций составляет 10 000 (Десять тысяч) и равно количеству акций 10 000 (Десять тысяч) штук, поскольку не было движения.

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

- по состоянию на 31 декабря 2017 г. отражен резервный капитал Общества в размере 1 тыс. рублей.

- по состоянию на 31 декабря 2018 г. отражен резервный капитал Общества в размере 1 тыс. рублей.

- по состоянию на 31 декабря 2019 г. отражен резервный капитал Общества в размере 1 тыс. рублей.

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

- по состоянию на 31 декабря 2017 г. раскрыта нераспределенная прибыль Общества в размере 110 448 тыс. рублей.

- по состоянию на 31 декабря 2018 г. раскрыта нераспределенная прибыль Общества в размере 116 800 тыс. рублей.

- по состоянию на 31 декабря 2019 г. раскрыта нераспределенная прибыль Общества в размере 102 006 тыс. рублей.

Раздел IV, Долгосрочные Обязательства

3.8. По строке **1410** «Заемные средства»:

- по состоянию на 31 декабря 2017 г. отражены суммы:

- основного долга по размещенным облигациям (долгосрочная часть) в размере 698 389 тыс. рублей;



Движение облигаций (долгосрочная часть основного долга по размещенным облигациям) за 2017 год.

Вид облигационного займа	Номинальная стоимость облигаций на 31.12.2016 г., тыс. руб.	Процентная ставка	Количество облигаций на 31.12.2017 г., шт.	Номинальная стоимость 1 облигации на 31.12.2017 г. руб.	Частичное погашение номинальной стоимости облигаций за 2017 г. тыс.руб.	Номинальная стоимость облигаций на 31.12.2017 г., тыс. руб.	Срок погашения облигационного займа
Класс А (рег. номер. 4-02-80911-Н от 12.12.2013 г.)	1 032 745	8,50%	1 878 948	421,68	240 430	792 315	15 июля 2041 г.
Класс Б (рег. номер. 4-01-80911-Н от 19.11.2013 г.)	208 773	плавающая	208 773	1 000,00	-	208 773	15 июля 2041 г.

Погашение облигации с ипотечным покрытием происходит путем частичного погашения их номинальной стоимости. Уменьшение номинальной стоимости облигаций с ипотечным покрытием производится на основании отчета Расчетного агента - АО «ДОМ.РФ»

Произведены следующие корректировки входящих показателей Бухгалтерского баланса на 31.12.2017 г.:

	До изменений	После изменений
Строки:	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2017 г.
1410 «Заемные средства»	930 308	698 389
1411 «Облигационные займы (ОД)»	930 308	698 389

Показатель строки 1411 и 1410 «Долгосрочные заемные средства» уменьшен на сумму 231 919 тыс. рублей.

Корректировка выполнена на основании письма расчетного агента АО «ДОМ.РФ» о плановом погашении номинальной стоимости облигаций № 3519-СН от 09.02.2018 г.

- по состоянию на 31 декабря 2018 г. отражены суммы:

- основного долга по размещенным облигациям (долгосрочная часть) в размере 421 703 тыс. рублей;

Движение облигаций (долгосрочная часть основного долга по размещенным облигациям) за 2018 год.

Вид облигационного займа	Номинальная стоимость облигаций на 31.12.2017 г., тыс. руб.	Процентная ставка	Количество облигаций на 31.12.2018 г., шт.	Номинальная стоимость 1 облигации на 31.12.2018 г. руб.	Частичное погашение номинальной стоимости облигаций за 2018 г. тыс.руб.	Номинальная стоимость облигаций на 31.12.2018 г., тыс. руб.	Срок погашения облигационного займа
Класс А (рег. номер. 4-02-80911-Н от 12.12.2013 г.)	792 315	8,50%	1 878 948	274,61	276 337	515 978	15 июля 2041 г.
Класс Б (рег. номер. 4-01-80911-Н от 19.11.2013 г.)	208 773	плавающая	208 773	1 000,00	-	208 773	15 июля 2041 г.

- по состоянию на 31 декабря 2019 г. отражены суммы:

- основного долга по размещенным облигациям (долгосрочная часть) в размере 336 873 тыс. рублей;

Движение облигаций (долгосрочная часть основного долга по размещенным облигациям) за 2019 год.

Вид облигационного займа	Номинальная стоимость облигаций на 31.12.2018 г., тыс. руб.	Процентная ставка	Количество облигаций на 31.12.2019 г., шт.	Номинальная стоимость 1 облигации на 31.12.2019 г. руб.	Частичное погашение номинальной стоимости облигаций за 2019 г. тыс.руб.	Номинальная стоимость облигаций на 31.12.2019г., тыс. руб.	Срок погашения облигационного займа
Класс А (рег. номер. 4-02-80911-Н от 12.12.2013 г.)	515 978	8,50%	1 878 948	170,35	195 899	320 079	15 июля 2041 г.
Класс Б (рег. номер. 4-01-80911-Н от 19.11.2013 г.)	208 773	плавающая	208 773	1 000,00	-	208 773	15 июля 2041 г.

Погашение облигации с ипотечным покрытием происходит путем частичного погашения их номинальной стоимости. Уменьшение номинальной стоимости облигаций с ипотечным покрытием производится на основании отчета Расчетного агента - АО «ДОМ.РФ».

Раздел V, Краткосрочные Обязательства

3.9. По строке 1510 «Заемные средства»:

- по состоянию на 31 декабря 2017 г. раскрыта сумма в размере 316 903 тыс. рублей, которая состоит из суммы начисленных процентов по размещенным облигациям (купонный доход) в размере 14 205 тыс. руб. и краткосрочной части обязательств по облигационному займу (Класс А) в размере 302 698 тыс. руб.- на основании письма расчетного агента АО «ДОМ.РФ» № 3519-СН от 09.02.2018 г.

Договор	Процентная ставка	Остаток процентов на 31.12.2016 г., тыс. руб.	Начислено процентов за 2017 г., тыс. руб.	Погашено процентов за 2017 г., тыс. руб.	Остаток процентов на 31.12.2017 г. тыс. руб.	Срок погашения облигационного займа
Проценты по облигационным займам Класс «А» (рег. номер. 4-02-80911-Н от 12.12.2013 г.)	8,50%	18 526	75 966	80 287	14 205	15.07.2041г.
Проценты по облигационным займам Класс «Б» (рег. номер. 4-01-80911-Н от 19.11.2013 г.)	плавающая	-	0	0	-	15.07.2041г.
		18 526			14 205	

Произведены следующие корректировки входящих показателей Бухгалтерского баланса на 31.12.2017:

	До изменений	После изменений
Строки:	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2017 г.



1510 «Заемные средства»	84 985	316 903
1512 «Облигационные займы (ОД)»	70 780	302 698

Показатель строки 1512 и 1510 «Краткосрочные заемные средства» увеличен на сумму 231 918 тыс. рублей.

Корректировка выполнена на основании письма расчетного агента АО «ДОМ.РФ» о плановом погашении номинальной стоимости облигаций № 3519-СН от 09.02.2018 г. и некорректной классификацией краткосрочной части обязательств по облигационному займу в предыдущих периодах.

- по состоянию на 31 декабря 2018 г. раскрыта сумма в размере 312 292 тыс. рублей, которая состоит из суммы начисленных процентов по размещенным облигациям (купонный доход) в размере 9 244 тыс. руб. и краткосрочной части обязательств по облигационному займу (Класс А) в размере 303 048 тыс. руб.

Договор	Процентная ставка	Остаток процентов на 31.12.2017 г., тыс. руб.	Начислено процентов за 2018 г., тыс. руб.	Погашено процентов за 2018 г., тыс. руб.	Остаток процентов на 31.12.2018 г. тыс. руб.	Срок погашения облигационного займа
Проценты по облигационным займам Класс «А» (рег. номер. 4-02-80911-Н от 12.12.2013 г.)	8,50%	14 205	44 437	49 398	9 244	15.07.2041г.
Проценты по облигационным займам Класс «Б» (рег. номер. 4-01-80911-Н от 19.11.2013 г.)	плавающая	-	0	0	-	15.07.2041г.
		14 205			9 244	

- по состоянию на 31 декабря 2019 г. раскрыта сумма в размере 197 710 тыс. рублей, которая состоит из суммы начисленных процентов по размещенным облигациям (купонный доход) в размере 5 731 тыс. руб. и краткосрочной части обязательств по облигационному займу (Класс А) в размере 191 979 тыс. руб.

Договор	Процентная ставка	Остаток процентов на 31.12.2018 г., тыс. руб.	Начислено процентов за 2019 г., тыс. руб.	Погашено процентов за 2019 г., тыс. руб.	Остаток процентов на 31.12.2019 г. тыс. руб.	Срок погашения облигационного займа
Проценты по облигационным займам Класс «А» (рег. номер. 4-02-80911-Н от 12.12.2013 г.)	8,50%	9 244	32 994	36 507	5 731	15.07.2041г.
Проценты по облигационным займам Класс «Б» (рег. номер. 4-01-80911-Н от 19.11.2013 г.)	плавающая	-	47 851	47 851	-	15.07.2041г.
		9 244			5 731	

3.10. По строке 1520 «Кредиторская задолженность»:

- по состоянию на 31 декабря 2017 г. раскрыта сумма в размере 1 648 тыс. рублей, которая включает в себя:



- поставщики и подрядчики:

Наименование контрагента	Остаток на 31.12.2016 г., тыс. рублей	Поступило (тыс.руб.)	Выбыло (тыс.руб.)	Остаток на 31.12.2017 г., тыс. рублей
АО "НРК"	2	62	64	0
ПАО "МБ ММВБ-РТС"	15	64	79	0
ЗАО ВТБ Специализированный депозитарий	112	1 326	1 330	108
АО "АИЖК"	31	2 815	2 821	25
АО "СПБ ЦДЖ"	2 058	10 847	12 086	819
ООО "ТКС-Управление"	138	1 526	1 661	3
ООО "ТКС-Учет"	141	1 623	1 763	1
Итого	2 497	18 263	19 805	956

- прочие кредиторы:

Наименование контрагента	Остаток на 31.12.2016 г., тыс. рублей	Поступило (тыс.руб.)	Выбыло (тыс.руб.)	Остаток на 31.12.2017 г., тыс. рублей
Задолженность ИА "ПСПБ" перед СА АО" СПБ ЦДЖ"	521	383 941	383 770	692
Итого	521	383 941	383 770	692

- по состоянию на 31 декабря 2018 г. раскрыта сумма в размере 1 124 тыс. рублей, которая включает в себя:

- поставщики и подрядчики:

Наименование контрагента	Остаток на 31.12.2017 г., тыс. рублей	Поступило (тыс.руб.)	Выбыло (тыс.руб.)	Остаток на 31.12.2018 г., тыс. рублей
АО "НРК"	0	62	60	2
ЗАО ВТБ Специализированный депозитарий	108	1 275	1 275	108
АО "ДОМ.РФ"	25	2 139	2 146	18
АО "СПБ ЦДЖ"	819	8 132	8 366	585
ООО "ТКС-Управление"	3	100	84	19
ООО "ТКС"	1	11	11	1
Итого	956	11 720	11 942	733

- прочие кредиторы:

Наименование	Остаток на	Поступило	Выбыло	Остаток на



контрагента	31.12.2017 г., тыс. рублей	(тыс.руб.)	(тыс.руб.)	31.12.2018 г., тыс. рублей
Задолженность ИА "ПСПБ" перед СА АО" СПб ЦДЖ"	692	355 784	356 085	391
Итого	692	355 784	356 085	391

- по состоянию на 31 декабря 2019 г. раскрыта сумма в размере 1 397 тыс. рублей, которая включает в себя:

- поставщики и подрядчики:

Наименование контрагента	Остаток на 31.12.2018 г., тыс. рублей	Поступило (тыс.руб.)	Выбыло (тыс.руб.)	Остаток на 31.12.2019 г., тыс. рублей
АО "НРК Р.О.С.Т"	2	63	65	0
ЗАО ВТБ Специализированный депозитарий	108	1 218	1 226	100
АО "ДОМ.РФ"	18	1 543	1 548	13
АО "СПб ЦДЖ"	585	5 996	6 132	449
ООО "ТКС- Управление"	19	64	81	2
ООО "ТКС"	1	17	18	0
АО "Оранж Дата"	0	18	16	2
Итого	733	8 919	9 086	566

- прочие кредиторы:

Наименование контрагента	Остаток на 31.12.2018 г., тыс. рублей	Поступило (тыс.руб.)	Выбыло (тыс.руб.)	Остаток на 31.12.2019 г., тыс. рублей
Задолженность ИА "ПСПБ" перед СА АО" СПб ЦДЖ"	391	258 284	257 844	831
Итого	391	258 284	257 844	831

«Отчет о финансовых результатах» содержит следующие показатели:

3.11. По строке 2320 «Проценты к получению»:

- за 2018 год раскрыта сумма доходов в размере 104 727 тыс. рублей, которая состоит из начисленного процентного дохода по закладным в размере 101 707 тыс. рублей и начисленных банковских процентов на остаток средств на расчетных счетах в размере 3 020 тыс. рублей.

- за 2019 год раскрыта сумма доходов в размере 77 269 тыс. рублей, которая состоит из начисленного процентного дохода по закладным в размере 75 066 тыс. рублей и начисленных банковских процентов на остаток средств на расчетных счетах в размере 2 203 тыс. рублей.

3.12. По строке 2330 «Проценты к уплате»:



- за 2018 год раскрыта сумма расходов в размере 83 169 тыс. рублей, состоящая из расходов, возникших в результате начисления купонного дохода по облигациям с ипотечным покрытием за 2018 год.

- за 2019 год раскрыта сумма расходов в размере 80 845 тыс. рублей, состоящая из расходов, возникших в результате начисления купонного дохода по облигациям с ипотечным покрытием за 2019 год.

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

- за 2018 год раскрыты суммы доходов в размере 259 087 тыс. рублей, которые были получены в результате полного погашения реализованных долговых ценных бумаг (закладных) в 2018 году в размере 254 254 тыс. руб., а также сумма прочих доходов в размере 4 833 тыс. рублей, которая состоит из:

в том числе:	Сумма, тыс. рублей
Доходы (расходы), связанные с реализацией ценных бумаг (по Обратному выкупу)	4 335
Госпошлина полученная	74
Начисленные пени (неустойки) к получению (уплате)	420
Комиссия банка при осуществлении возврата заемщикам	4

- за 2019 год раскрыты суммы доходов в размере 180 471 тыс. рублей, которые были получены в результате полного погашения реализованных долговых ценных бумаг (закладных) в 2019 году в размере 177 457 тыс. руб., а также сумма прочих доходов в размере 3 014 тыс. рублей, которая состоит из:

в том числе:	Сумма, тыс. рублей
Доходы (расходы), связанные с реализацией ценных бумаг (по Обратному выкупу)	1 648
Госпошлина полученная	817
Начисленные пени (неустойки) к получению (уплате)	537
Комиссия банка при осуществлении возврата заемщикам	2
Курсовые разницы	10

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

- за 2019 год раскрыты суммы расходов в размере 274 293 тыс. рублей, которые состоят из расходов от выбытия закладных при их полном погашении (реализации) в 2018 году в размере 254 254 тыс. руб., из расходов на управление и бухгалтерское сопровождение в размере 2 749 тыс. рублей, из них:

в том числе:	Сумма, тыс. рублей
Расходы на бухгалтерское сопровождение	1 360
Расходы на управление	1 389

Из расходов на услуги по обслуживанию закладных в размере 6 892 тыс. рублей, которая представляет собой сумму расходов Общества на услуги АО «СПб ЦДЖ» по обслуживанию портфеля закладных и из прочих расходов в размере 10 398 тыс. рублей, которые состоят из следующих расходов:

Наименование вида расходов	Сумма, тыс. рублей
Госпошлина	320
Доходы (расходы), связанные с реализацией ценных бумаг (по Обратному выкупу)	4 335
НДС по услугам	1 906



Нотариальные услуги	26
Расходы на услуги Аудитора	246
Расходы на услуги Банка	113
Расходы на услуги Бюро	2
Расходы на услуги Депозитария	15
Расходы на услуги по виртуальному хостингу	3
Расходы на услуги по изготовлению сертификата	2
Расходы на услуги по передаче отчетности	11
Расходы на услуги по раскрытию информации	16
Расходы на услуги Поручителя	1506
Расходы на услуги Расчетного агента	320
Расходы на услуги Регистратора	62
Расходы на услуги Резервного Сервисного агента	216
Расходы на услуги Специализированного депозитария	1 235
Расходы на услуги Фондовой биржи	64

- за 2019 год раскрыты суммы расходов в размере 191 689 тыс. рублей, которые состоят из расходов от выбытия закладных при их полном погашении (реализации) в 2019 году в размере 177 457 тыс. руб., из расходов на управление и бухгалтерское сопровождение» в размере 2 709 тыс. рублей, из них:

в том числе:	Сумма, тыс. рублей
Расходы на бухгалтерское сопровождение	1 390
Расходы на управление	1 319

Из расходов на услуги по обслуживанию закладных в размере 4 966 тыс. рублей, которая представляет собой сумму расходов Общества на услуги АО «СПб ЦДЖ» по обслуживанию портфеля закладных и из прочих расходов в размере 6 527 тыс. рублей, которые состоят из следующих расходов:

Наименование вида расходов	Сумма, тыс. рублей
Госпошлина	111
Доходы (расходы), связанные с реализацией ценных бумаг (по Обратному выкупу)	1 648
Курсовые разницы	9
НДС по услугам	1 682
Нотариальные услуги	14
Расходы на услуги Аудитора	75
Расходы на услуги Банка	106
Расходы на услуги Бюро	2
Расходы на услуги Депозитария	15
Расходы на услуги по виртуальному хостингу	3
Расходы на услуги по изготовлению сертификата	2
Расходы на услуги по передаче отчетности	14
Расходы на услуги по раскрытию информации	19
Расходы на услуги Поручителя	975
Расходы на услуги Расчетного агента	315
Расходы на услуги Регистратора	65
Расходы на услуги Резервного Сервисного агента	159
Расходы на услуги Специализированного депозитария	1 183
Расходы на услуги Фондовой биржи	114
Расходы по обслуживанию ККТ	16

3.15. В строке **2400** «Чистая прибыль (убыток)»:

- за 2018 год раскрыта прибыль в сумме 6 352 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.

- за 2019 год раскрыт убыток в сумме 14 794 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.

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

- за 2018 год раскрыта прибыль в размере 6 352 тыс. рублей.

- за 2019 год раскрыт убыток в размере 14 794 тыс. рублей.

4. ПБУ 18/02

У Общества в 2018 году образовалась прибыль по данным бухгалтерского учета в размере 6 352 тыс. рублей, в налоговом учете убыток равен нулю. В связи с этим возникает постоянный налоговый расход в размере 1 270 тыс. рублей, условный расход по налогу на прибыль в размере 1 270 рублей.

У Общества в 2019 году образовался убыток по данным бухгалтерского учета в размере 14 794 тыс. рублей, в налоговом учете убыток равен нулю. В связи с этим возникает постоянный налоговый доход в размере 2 959 тыс. рублей, условный доход по налогу на прибыль в размере 2 959 рублей.

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»:

- по состоянию на 31 декабря 2018 г. раскрыта сумма 2 299 тыс. рублей, которая состоит из расходов по оплате госпошлины- 246 тыс. руб., комиссии банка- 110 тыс. руб. и расходов на оплату услуг, в части НДС в размере 1 943 тыс. рублей.

- по состоянию на 31 декабря 2019 г. раскрыта сумма 1 813 тыс. рублей, которая состоит из расходов по оплате комиссии банка - 106 тыс. руб. и расходов на оплату услуг, в части НДС в размере 1 707 тыс. рублей.

6. СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ

Акционерами (учредителями) ЗАО «ИА ПСПб» являются фонды, созданные в соответствии с законодательством РФ.



В соответствии с п. 1 ст. 7 Федерального закона от 12.01.1996 N 7-ФЗ «О некоммерческих организациях» фондом признается не имеющая членства некоммерческая организация, учрежденная гражданами и (или) юридическими лицами на основе добровольных имущественных взносов и преследующая социальные, благотворительные, культурные, образовательные или иные общественно полезные цели. Имущество, переданное фонду его учредителями (учредителем), является собственностью фонда. Учредители не отвечают по обязательствам созданного ими фонда, а фонд не отвечает по обязательствам своих учредителей. Аналогичная норма предусмотрена в п. 1 ст. 118 Гражданского кодекса России.

В данной связи акционеры (участники) и бенефициары у юридического лица, созданного в форме фонда, отсутствуют.

Перечень связанных сторон приведен в Приложении № 1, размещенном на страницах 28-36 и являющимся неотъемлемой частью настоящих Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2019 год.

По состоянию на 31 декабря 2018 г. на счетах Общества раскрыта следующая кредиторская задолженность связанных сторон:

Наименование контрагента	Сумма, тыс. рублей
ООО "ТКС-Управление"	19
ООО "ТКС"	1
Итого	20

Данная задолженность раскрыта по строке 1520 Бухгалтерского баланса «Кредиторская задолженность».

На счетах Общества раскрыта следующая дебиторская задолженность связанных сторон:

Наименование контрагента	Сумма, тыс. рублей
ООО "ТКС-Управление"	240
ООО "ТКС"	261
Итого	501

По состоянию на 31 декабря 2019 г. на счетах Общества раскрыта следующая кредиторская задолженность связанных сторон:

Наименование контрагента	Сумма, тыс. рублей
ООО "ТКС-Управление"	2
ООО "ТКС"	0
Итого	2

Данная задолженность раскрыта по строке 1520 Бухгалтерского баланса «Кредиторская задолженность».

На счетах Общества раскрыта следующая дебиторская задолженность связанных сторон:

Наименование контрагента	Сумма, тыс. рублей
ООО "ТКС-Управление"	246
ООО "ТКС"	267
Итого	513

Общество контролируется Фондом содействия развитию ипотечного жилищного кредитования «Платформа 1», которому принадлежит 50 % уставного капитала Общества и Фондом содействия развитию ипотечного жилищного кредитования «Платформа 2», которому принадлежит 50 % уставного капитала Общества.

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	Форма расчетов	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	Безналичный расчет	1 389	240 дебиторская 19 кредиторская	1	-	-
ООО «ТКС»	Оказывает значительное влияние	Услуги	Безналичный расчет	1 360	261 дебиторская 1 кредиторская	1	-	-
Итого:				2 749				

Сроки завершения расчетов с ООО «ТКС-Управление» (согласно договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа б/н от 28.06.2013 г.) и с ООО «ТКС» (согласно договора об оказании услуг по ведению бухгалтерского и налогового учета б/н от 28.06.2013 г.) до даты ликвидации Общества после исполнения обязательств по Облигациям всех выпусков и в иных случаях, предусмотренных Договорами.

Общая сумма расходов на управление и бухгалтерское сопровождение, оказанных Обществу за период с 1 января 2018 года по 31 декабря 2018 года, составила 2 749 тыс. рублей. Данные услуги отражены по строке 23502 «Расходы на управление и бухгалтерское сопровождение» Отчета о финансовых результатах.

С остальными связанными сторонами операции в 2018 году Общество не осуществляло.

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	Форма расчетов	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	Безналичный расчет	1 319	246 дебиторская 2 кредиторская	1	-	-
ООО «ТКС»	Оказывает значительное влияние	Услуги	Безналичный расчет	1 390	267 дебиторская 0 кредиторская	1	-	-
Итого:				2 709				

Сроки завершения расчетов с ООО «ТКС-Управление» (согласно договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа б/н от 28.06.2013 г.) и с ООО «ТКС» (согласно договора об оказании услуг по ведению бухгалтерского и налогового учета б/н от 28.06.2013 г.) до даты ликвидации Общества после



исполнения обязательств по Облигациям всех выпусков и в иных случаях, предусмотренных Договорами.

Общая сумма расходов на управление и бухгалтерское сопровождение, оказанных Обществу за период с 1 января 2019 года по 31 декабря 2019 года, составила 2 709 тыс. рублей. Данные услуги отражены по строке **23502** «Расходы на управление и бухгалтерское сопровождение» Отчета о финансовых результатах.

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

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

Согласно Справке о размере ипотечного покрытия на 31 декабря 2018 г., размер ипотечного покрытия облигаций Общества составляет 1 146 889 тыс. рублей.

Согласно Справке о размере ипотечного покрытия на 31 декабря 2019 г., размер ипотечного покрытия облигаций Общества составляет 839 851 тыс. рублей.

8. 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 декабря 2018 г. рыночная стоимость по результатам оценки независимыми оценщиками составляет 2 517 856 тыс. рублей. Полученные обеспечения в виде заложенного имущества (недвижимость) находятся за балансом общества и с момента постановки на учет не подлежат переоценке по правилам РСБУ.

Справедливая стоимость залога по состоянию на 31 декабря 2018 г. не изменилась.

По состоянию на 31 декабря 2019 г. рыночная стоимость по результатам оценки независимыми оценщиками составляет 2 010 812 тыс. рублей. Полученные обеспечения в виде заложенного имущества (недвижимость) находятся за балансом общества и с момента постановки на учет не подлежат переоценке по правилам РСБУ.

Справедливая стоимость залога по состоянию на 31 декабря 2019 г. не изменилась.

9. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ.

На основании Отчета расчетного агента осуществлено погашение Облигаций Класса «А» и Облигаций Класса «Б» в дату выплаты, приходящуюся на 15.01.2020 г. Погашена часть номинальная стоимость Класса «А» в размере 43 291 тыс. рублей, купон облигаций Класса «А» в размере 11 904 тыс. руб. и купон по облигациям Класса «Б» в размере 6 858 тыс. руб.

10. 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.

Ставка купона по Облигациям класса «А» является фиксированной и составляет 8,50 процентов годовых. Размер дохода по Облигациям класса «Б» не зависит от изменения процентных ставок. Ставки по ипотечным кредитам, требования по которым входят в состав ипотечного покрытия, являются фиксированными. Сумма досрочного погашения по указанным ипотечным кредитам, размер которой может существенно увеличиваться при снижении рыночных процентных ставок, используется для частичного погашения номинала Облигаций. Соответственно, Общество не несет на себе существенных рисков, связанных с изменением процентных ставок, и рисков досрочного погашения.

Правовые риски

Российское правовое регулирование секьюритизации:

Секьюритизация активов является для Российской Федерации новым инструментом и ее отдельные механизмы еще не были надлежащим образом рассмотрены в российских судах. Более того, в России законодательная база для надлежащего функционирования секьюритизации активов, в частности, для эмиссии ипотечных ценных бумаг, до сих пор находится в стадии



совершенствования. Закон об ипотечных ценных бумагах применяется на практике около пяти лет.

По причине отсутствия соответствующей судебной практики и относительной слабости российской судебной системы существует риск того, что российские суды не воспримут структуры сделок секьюритизации в целом и отдельные аспекты сделок секьюритизации в частности, что может оказать негативное влияние на исполнение Эмитентом своих обязательств перед владельцами Облигаций.

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

Риски, связанные с изменением валютного регулирования:

Валютное регулирование в Российской Федерации осуществляется на основании Федерального закона от 10 декабря 2003 года №173-ФЗ «О валютном регулировании и валютном контроле» (далее – Закон о валютном регулировании). Большая часть его положений вступила в силу с 18 июня 2004 года. Некоторые его положения, в частности положения, касающиеся порядка открытия и использования счетов юридических лиц - резидентов в банках за пределами Российской Федерации, были введены в действие по истечении года со дня вступления в силу нового закона, то есть с 18 июня 2005 года. В то же время, указанным законом был установлен ограниченный срок действия ряда его норм, регулирующих порядок ограничения осуществления валютных операций (посредством установления требований о предварительной регистрации, использовании специального счета, осуществлении резервирования и т.п.) и наделяющих соответствующими полномочиями Правительство Российской Федерации и Центральный банк Российской Федерации. Установление временного действия ограничительных норм Закона о валютном регулировании соответствует проводимой в соответствии с международными обязательствами либерализации валютной политики в России. Подтверждением политики либерализации валютного законодательства в Российской Федерации является и Федеральный Закон № 131-ФЗ от 26 июля 2006г «О внесении изменений в Федеральный закон «О валютном регулировании и валютном контроле» (далее – Закон №131-ФЗ).

Риски, связанные с изменением налогового законодательства:

Российское налоговое законодательство сформировано относительно недавно, поэтому практика его применения зачастую неясна и противоречива. Это приводит к наличию в России более существенных налоговых рисков, чем в какой-либо стране с устоявшимся налоговым законодательством. В настоящее время процесс реформирования российского налогового права можно считать завершающимся. Вместе с тем законодатель продолжает работу по совершенствованию отдельных отраслей законодательства о налогах и сборах Российской Федерации. В настоящее время в Российской Федерации действует Налоговый кодекс Российской Федерации и ряд законов, регулирующих порядок налогообложения, устанавливаемый на федеральном уровне, уровне субъектов федерации и местном уровне. Первой частью Налогового кодекса, действующей с 1999 года, закреплены основные принципы налогообложения и введения новых налогов. Действие этих принципов и направленность на защиту имущественных интересов налогоплательщиков реализовано в правоприменительной практике

Риск потери деловой репутации (репутационный риск)

Риск возникновения у эмитента убытков в результате уменьшения числа клиентов (контрагентов) вследствие формирования негативного представления о

финансовой устойчивости, финансовом положении эмитента, качестве его продукции (работ, услуг) или характере его деятельности в целом. Эмитент не производит какой-либо продукции, не ведет какой-либо операционной деятельности и не привлекает клиентов каким-либо иным образом для получения прибыли. Эмитент является специализированным обществом (ипотечным агентом), созданным для цели рефинансирования кредитов (займов), обеспеченных ипотекой, посредством выпуска ипотечных облигаций. Обязательства Эмитента по выпускаемым им облигациям будут обеспечены залогом ипотечного покрытия, состоящего из, в том числе, прав (требований) по ипотечным кредитам и денежных средств. Таким образом, Эмитент оценивает репутационные риски, связанные с его текущей деятельностью или финансовым состоянием, как отсутствующие.

Стратегический риск

Риск возникновения у эмитента убытков в результате ошибок (недостатков), допущенных при принятии решений, определяющих стратегию деятельности и развития эмитента (стратегическое управление) и выражающихся в неучете или недостаточном учете возможных опасностей, которые могут угрожать деятельности эмитента, неправильном или недостаточно обоснованном определении перспективных направлений деятельности, в которых эмитент может достичь преимущества перед конкурентами, отсутствии или обеспечении в неполном объеме необходимых ресурсов (финансовых, материально-технических, людских) и организационных мер (управленческих решений), которые должны обеспечить достижение стратегических целей деятельности эмитента. Основной целью управления стратегическим риском является поддержание принимаемого на себя Эмитентом риска на уровне, определенном в соответствии с собственными стратегическими задачами, а также обеспечение максимальной сохранности активов и капитала на основе минимизации (исключения) возможных убытков. В целях управления стратегическим риском Эмитент использует следующие методы:

- бизнес-планирование;
- финансовое планирование;
- контроль за выполнением утвержденных планов;
- анализ изменения рыночной среды;
- своевременная корректировка планов.

Стратегический риск – риск возникновения у организации убытков в результате ошибок (недостатков), допущенных при принятии решений, определяющих стратегию деятельности и развития организации (стратегическое управление) и выражающихся в неучете или недостаточном учете возможных опасностей, которые могут угрожать деятельности, в неправильном или недостаточно обоснованном определении перспективных направлений деятельности, в которых Эмитент может достичь наивысших результатов, в отсутствии или обеспечении в неполном объеме необходимых ресурсов (финансовых, материально-технических, людских) и организационных мер (управленческих решений), которые должны обеспечить достижение стратегических целей деятельности Эмитента.

Риски, связанные с изменением судебной практики по вопросам, связанным с деятельностью эмитента (в том числе по вопросам лицензирования), которые могут негативно сказаться на результатах его деятельности, а также на результаты текущих судебных процессов, в которых участвует эмитент.

В настоящее время Эмитент не участвует в судебных процессах, которые могут существенным образом отразиться на его финансово-хозяйственной деятельности. Судебная практика по спорам, относящимся к основной деятельности Эмитента и/или связанным с применением Закона об ипотечных

ценных бумагах ипотечными агентами и владельцами ипотечных ценных бумаг, отсутствует. Таким образом, риски, связанные с возможным изменением в судебной практике, на данный момент не представляется возможным.

Основная деятельность Эмитента не подлежит лицензированию. Эмитент не осуществляет каких-либо видов деятельности, подлежащих лицензированию, и не использует в своей деятельности объекты, оборот которых ограничен (включая природные ресурсы). Соответственно рискам, связанным с лицензированием основной деятельности, Эмитент не подвержен.

Внешний рынок.

Эмитент не осуществляет деятельности на внешнем рынке.

Риск начала процедуры банкротства или ликвидации
ЗАО «ИА ПСПб» согласно Уставу и эмиссионной документации не может ликвидироваться до исполнения всех своих обязательств по облигациям, соответственно риск процедуры банкротства и ликвидации минимален.

11. ПРОДОЛЖЕНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОТСУТСТВИЕ НАМЕРЕНИЙ ПО ЕЕ ПРЕКРАЩЕНИЮ

Общество не имеет планов и намерений по прекращению своей деятельности. У Общества отсутствуют сомнения и неопределенности в части допущения непрерывности его деятельности.

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 «ИА ПСПб» не планирует прекращение основной деятельности в будущем.

Подпись:

Ф.И.О.:

Лесная Л.В.

Должность:

Директор ООО "ТКС-Управление"
Управляющей организации ЗАО «ИА ПСПб»

[М.П.]

Дата:

«10» марта 2020 г.



СПИСОК СВЯЗАННЫХ СТОРОН на 31.12.2019 г.

Закрытое акционерное общество «Первый Санкт-Петербургский ипотечный агент»

N п/п	Полное фирменное наименование (наименование для некоммерческой организации) или фамилия, имя, отчество связанного лица	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 связанного лица в уставном капитале акционерного общества, %	Доля принадлежащих связанному лицу обыкновенных акций акционерного общества, %
1.	Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования «Платформа 1»	119345, РФ, г. Москва, Саввинский пер., д.10, стр. 2А.	Основание 1. Лицо имеет право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, приходящихся на голосующие акции данного юридического лица Основание 2. Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	27 мая 2013 г.	50%	50%
2.	Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования «Платформа 2»	119345, РФ, г. Москва, Саввинский пер., д.10, стр. 2А.	Основание 1. Лицо имеет право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, приходящихся на голосующие акции данного юридического лица Основание 2. Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	27 мая 2013 г.	50%	50%
3.	Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования «Доступная ипотека 1»	119345, РФ, г. Москва, Саввинский пер., д.10, стр. 2А.	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	28 июня 2013 г.	Нет	Нет
4.	Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования «Доступная ипотека 2»	119345, РФ, г. Москва, Саввинский пер., д.10, стр. 2А.	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	28 июня 2013 г.	Нет	Нет
5.	Общество с ограниченной ответственностью «Тревеч Корпоративный Сервис-Управление»	119345, РФ, г. Москва, Саввинский пер., д.10, стр. 2А.	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	28 июня 2013 г.	Нет	Нет
6.	Общество с ограниченной ответственностью «Тревеч Корпоративный Сервис»	119345, РФ, г. Москва, Саввинский пер., д.10, стр. 2А.	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	28 июня 2013 г.	Нет	Нет

7.	Компания с ограниченной ответственностью ИНВЕСТМЕНС ЛТД ТРЕВЕЧ	Кипр, Лимассол, 3026, ПРОТЕАС ХАУС, Авеню Архиепископу Макарию III, 155	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	28 июня 2013 г.	Нет	Нет
8.	Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования Владелец I	119345, РФ, г. Москва, Большая Саввинский пер., д.10, стр. 2А, комната 202.	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	28 июня 2013 г.	Нет	Нет
9.	Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования Владелец II	119345, РФ, г. Москва, Большая Саввинский пер., д.10, стр. 2А.	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	28 июня 2013 г.	Нет	Нет
10.	Акционерное общество "Ипотечный агент ВТБ 2014"	119345, РФ, г. Москва, Большая Саввинский пер., д.10, стр. 2А.	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	28 июня 2013 г.	Нет	Нет
11.	Качалина Татьяна Валентиновна	-	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	28 июня 2013 г.	Нет	Нет
12.	Лебедева Надежда Леонидовна	-	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	28 июня 2013 г.	Нет	Нет
13.	Закрытое акционерное общество «Восточно – Сибирский ипотечный агент 2012»	119345, РФ, г. Москва, Большая Саввинский пер., д.10, стр. 2А.	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	28 июня 2013 г.	Нет	Нет
14.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированное финансовое общество Эктив Энерго Финанс»	119345, г. Москва, Большая Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	19/10/2016	Нет	Нет
15.	Штихтинг Союз I (Stichting Soyuz I)	Нидерланды, Амстердам,	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	28 июня 2013	Нет	Нет
16.	Штихтинг Возрождение 3 (Stichting Vozrozhdenie 3)	Нидерланды, Амстердам,	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	28 июня 2013.	Нет	Нет

17.	Штихтинг Возрождение 4 Stichting Vozrozhdenie 4	Нидерланды, Амстердам,	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	28 июня 2013.	Нет	Нет
18.	Закрытое акционерное общество «Ипотечный агент АИЖК 2011-1»	119345, РФ, г. Москва, Большой Саввинский пер., д.10, стр. 2А.	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	28 июня 2013 г.	Нет	Нет
19.	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.	18 ноября 2013 г.	Нет	Нет
20.	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.	11 декабря 2013 г.	Нет	Нет
21.	Закрытое акционерное общество «Мультиориентированный 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.	26 февраля 2014 г.	Нет	Нет
22.	Закрытое акционерное общество «Ипотечный агент ИНТЕХ»	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 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
24.	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
25.	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
26.	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
27.	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

28.	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
29.	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
30.	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
31.	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
32.	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
33.	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
34.	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
35.	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
36.	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
37.	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
38.	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

39.	Общество с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент СБ-2014»	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
40.	Акционерное общество «Ипотечный агент ВТБ - БМ 2»	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	Нет	Нет
41.	Общество с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент Возрождение 4»	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.	10 ноября 2014	Нет	Нет
42.	Общество с ограниченной ответственностью «Мультиоригинальный ипотечный агент 2»	Общество с ограниченной ответственностью «Мультиоригинальный 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
43.	Общество с ограниченной ответственностью «Ипотечный Агент Вега-1»	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
44.	Общество с ограниченной ответственностью «Ипотечный Агент Вега-2»	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
45.	Общество с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент Экспле-1»	Общество с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент Экспле-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
46.	Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования «СПБ1»	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
47.	Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования «СПБ2»	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
48.	Общество с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент КМ»	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
49.	Общество с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент БСПБ»	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

50.	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
51.	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
52.	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
53.	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
54.	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
55.	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
56.	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
57.	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
58.	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
59.	Морозова Елена Михайловна	-	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	01 июня 2016	Нет	Нет
60.	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

61.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированное финансовое общество АТБ-2»	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
62.	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
63.	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
64.	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
65.	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
66.	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
67.	Акционерное общество «Национальная компания «Казахстан темір жолы (Казахстан 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
68.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированное финансовое общество «СБ Структурные 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.	20/11/2017	Нет	Нет
69.	Юлия Софоклеус	-	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	08/01/2018	Нет	Нет
70.	Менелаос Сазос	-	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	08/01/2018	нет	нет
71.	Хрисостомос Софоклеус	-	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	08/01/2018	нет	нет

72.	Лесная Луиза Владимировна	-	-	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	16/03/2018	нет	нет
73.	Общество с ограниченной ответственностью "Специализированное финансовое общество МОС МСП 2" (ООО "СФО МОС МСП 2")	119435, Москва, Большой Саввинский пер, д.10, стр.2А, офис 2 (202), этаж 2	119435, Москва, Большой Саввинский пер, д.10, стр.2А, 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	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	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	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, комната 202	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А, комната 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, комната 202, помещение 9	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А, комната 202, 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, Москва, Большой Саввинский пер, д.10, стр.2А, офис 2 (202), этаж 2	119435, Москва, Большой Саввинский пер, д.10, стр.2А, офис 2 (202), этаж 2	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	14/08/2019	Нет	Нет

82.	Молговский Дмитрий Сергеевич	-	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»	Российская Федерация, 119435, город Москва, Большой Саввинский переулок, дом 10, строение 2А, 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 0 1 2 0 1 9 по 3 1 1 2 0 1 9

№ п/п	Содержание изменения	Дата наступления изменения			Дата внесения изменения в список связанных сторон	
		26.11.2018	27.11.2018	27.11.2018		
1	Включение лица в список связанных сторон					
	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 связанной	Дата наступления основания (оснований)	Доля участия связанной стороны в уставном капитале акционерного общества, %	Доля принадлежащих связанной стороне обыкновенных акций акционерного общества, %

Содержание сведений о связанных сторонах до изменения:

1	2	3	4	5	6	7
-	-	-	-	-	-	-

Содержание сведений о связанных сторонах после изменения:

1	2	3	4	5	6	7
-	-	-	-	-	-	-

Подпись:

Лесная Л.В.

Ф.И.О.:

Должность: Директор ООО "ТКС-Управление"

Управляющей организации ЗАО «ИА ПСПб»

[М.П.]

Дата: «10» марта 2020 г.



