



**DELOVOY
PROFIL**

AUDIT
& CONSULTING
GROUP

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА
о годовой бухгалтерской отчетности**

**Закрытого акционерного общества
«Ипотечный агент АИЖК 2014-1»**

за 2019 год

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Акционерам закрытого акционерного общества «Ипотечный агент АИЖК 2014-1»

МНЕНИЕ

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности закрытого акционерного общества «Ипотечный агент АИЖК 2014-1» (ОГРН 1137746856323, 125171, город Москва, Ленинградское шоссе, дом 16А, строение 1, этаж 8, комната 59), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2019 года, отчета о финансовых результатах, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2019 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение закрытого акционерного общества «Ипотечный агент АИЖК 2014-1» по состоянию на 31 декабря 2019 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2019 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской 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 отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к аудируемому лицу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Кодексу этики профессиональных бухгалтеров, разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие иные обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

КЛЮЧЕВЫЕ ВОПРОСЫ АУДИТА

Ключевые вопросы аудита – это вопросы, которые, согласно нашему профессиональному суждению, являлись наиболее значимыми для нашего аудита годовой бухгалтерской отчетности за текущий период.

Мы определили, что ключевые вопросы аудита, информацию о которых следует сообщить в аудиторском заключении, отсутствуют.

Прочая информация

Прочая информация представляет собой информацию, содержащуюся в Годовом отчете закрытого акционерного общества «Ипотечный агент АИЖК 2014-1» за 2019 год, но не включает годовую бухгалтерскую отчетность и наше аудиторское заключение о ней. Руководство несет ответственность за прочую информацию. Годовой отчет за 2019 год, предположительно, будет нам предоставлен после даты настоящего аудиторского заключения.

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

В связи с проведением нами аудита годовой бухгалтерской отчетности наша обязанность заключается в ознакомлении с указанной выше прочей информацией, когда она будет нам предоставлена, и рассмотрении при этом вопроса, имеются ли существенные несоответствия между прочей информацией и годовой бухгалтерской отчетностью или нашими знаниями, полученными в ходе аудита, и не содержит ли прочая информация иных существенных искажений. Если на основании проведенной нами работы мы придем к выводу о том, что такая прочая информация содержит существенное искажение, мы обязаны будем сообщить об этом факте.

Ответственность руководства и лиц, отвечающих за корпоративное управление аудируемого лица, за годовую бухгалтерскую отчетность

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

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

Лица, отвечающие за корпоративное управление, несут ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской отчетности аудируемого лица.

Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая бухгалтерская 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 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 отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;
 - б) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля аудируемого лица;
 - в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность бухгалтерских оценок и соответствующего раскрытия информации, подготовленного руководством аудируемого лица;
 - г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой бухгалтерской отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;
 - д) проводим оценку представления годовой бухгалтерской отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая бухгалтерская отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.
- Мы осуществляем информационное взаимодействие с лицами, отвечающими за корпоративное управление аудируемого лица, доводя до их сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

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

Из тех вопросов, которые мы довели до сведения лиц, отвечающих за корпоративное управление аудируемого лица, мы определили вопросы, которые были наиболее значимы для аудита годовой бухгалтерской 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 задания по аудиту, по результатам которого составлено аудиторское заключение, – Островская Наталья Владимировна.

Руководитель задания по аудиту,
по результатам которого составлено
аудиторское заключение

(действует на основании доверенности №18/19 от 01.07.2019 г.)



Островская Н.В.

Аудиторская организация:

Акционерное общество Аудиторская компания «ДЕЛОВОЙ ПРОФИЛЬ»,

ОГРН 1027700253129,

129085, город Москва, Звездный бульвар, дом 21, строение 1, этаж 7, помещение №1, часть комнаты № 7,

член Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации «Содружество»,

ОРНЗ 11606087136

«20» марта 2020 года

Бухгалтерский баланс

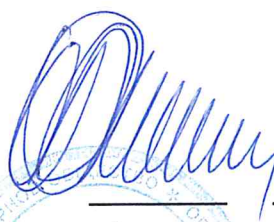
на 31 декабря 2019 г.

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	31	12	2019
Организация	<u>Закрытое акционерное общество "Ипотечный агент АИЖК 2014-1"</u>	по ОКПО	18591833		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7743901086		
Вид экономической деятельности	<u>Предоставление прочих финансовых услуг, кроме услуг по страхованию и пенсионному обеспечению, не включенных в другие группировки</u>	по ОКВЭД 2	64.99		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<u>Закрытое акционерное общество / Собственность иностранных юридических лиц</u>	по ОКОПФ / ОКФС	12267	23	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		
Местонахождение (адрес)	<u>125171, Москва г, Ленинградское ш, д. № 16А, стр. 1, этаж 8 комната 59</u>				
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту	<input checked="" type="checkbox"/> ДА <input type="checkbox"/> НЕТ				
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора	<u>АО АК "Деловой Профиль"</u>				
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора		ИНН	7735073914		
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора		ОГРН/ОГРНИП	1027700253129		

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	-	-	-
4.1	Финансовые вложения	1170	3 950 846	5 290 245	7 435 127
	в том числе:				
	Права (требования), в том числе удостоверенные закладными	11701	3 950 846	5 290 245	7 435 127
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	3 950 846	5 290 245	7 435 127
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
4.2	Дебиторская задолженность	1230	109 269	118 063	158 481
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12301	327	305	359
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12302	108 942	117 758	158 122
4.3	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	569 568	754 686	865 929
	в том числе:				
	Права (требования), в том числе удостоверенные закладными	12401	569 568	754 686	865 929
4.4	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	621 319	673 090	752 815
	в том числе:				
	Расчетные счета	12501	621 319	673 090	752 815
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	1 300 156	1 545 839	1 777 225
	БАЛАНС	1600	5 251 002	6 836 084	9 212 352

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
4.5	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	-	-	-
4.6	Резервный капитал	1360	1	1	1
4.7	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	668 081	704 560	819 034
	Итого по разделу III	1300	668 092	704 571	819 045
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
4.8	Заемные средства	1410	3 990 672	5 345 520	7 483 747
	в том числе:				
	Долгосрочные займы	14101	3 990 672	5 345 520	7 483 747
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	3 990 672	5 345 520	7 483 747
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
4.9	Заемные средства	1510	587 715	779 978	901 717
	в том числе:				
	Проценты по долгосрочным займам	15101	18 147	25 292	35 788
	Долгосрочные займы	15102	569 568	754 686	865 929
4.10	Кредиторская задолженность	1520	4 523	6 015	7 843
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	4 500	6 015	7 843
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15202	23	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	592 238	785 993	909 560
	БАЛАНС	1700	5 251 002	6 836 084	9 212 352

Уполномоченный представитель ООО "ТМФ РУС"-управляющей организации ЗАО "Ипотечный агент АИЖК 2014-1" действующий на основании доверенности №11-19РОА/ТМФ от 08.08.2019 г.



(подпись)

Белая Оксана Юрьевна

(расшифровка подписи)

17 марта 2020 г.



Отчет о финансовых результатах

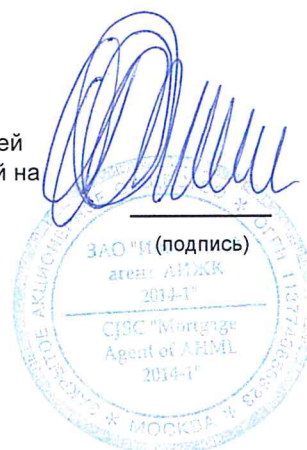
за Январь - Декабрь 2019 г.

		Форма по ОКУД	0710002		
		Дата (число, месяц, год)	31	12	2019
Организация	<u>Закрытое акционерное общество "Ипотечный агент АИЖК 2014-1"</u>	по ОКПО	18591833		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7743901086		
Вид экономической деятельности	<u>Предоставление прочих финансовых услуг, кроме услуг по страхованию и пенсионному обеспечению, не включенных в другие группировки</u>	по ОКВЭД 2	64.99		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<u>Закрытое акционерное общество / Собственность иностранных юридических лиц</u>	по ОКОПФ / ОКФС	12267	23	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	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	-	-
4.11	Проценты к получению	2320	618 867	833 200
4.12	Проценты к уплате	2330	(588 793)	(862 401)
4.13	Прочие доходы	2340	1 529 972	2 268 345
	в том числе:			
	Доходы, связанные с погашением и реализацией прав (требований), в т.ч. удостоверенных залладными	23401	1 527 360	2 264 538
	Прочие доходы	23402	2 612	3 807
4.14	Прочие расходы	2350	(1 596 525)	(2 353 618)
	в том числе:			
	Расходы, связанные с погашением и реализацией прав (требований), в т.ч. удостоверенных залладными	23501	(1 527 360)	(2 264 538)
	Прочие расходы	23502	(69 165)	(89 080)
4.15	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(36 479)	(114 474)
	Текущий налог на прибыль	2410	-	-
4.16	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	(7 296)	(22 895)
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	-
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	-	-
	Прочее	2460	-	-
4.15	Чистая прибыль (убыток)	2400	(36 479)	(114 474)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2019 г.	За Январь - Декабрь 2018 г.
	СПРАВОЧНО			
	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	-	-
4.17	Совокупный финансовый результат периода	2500	(36 479)	(114 474)
4.18	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	(365)	(1 145)
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Уполномоченный представитель ООО "ТМФ РУС"-управляющей
организации ЗАО "Ипотечный агент АИЖК 2014-1" действующий на
основании доверенности №11-19РОА/ТМФ от 08.08.2019 г.



Белая Оксана Юрьевна

(расшифровка подписи)

17 марта 2020 г.

Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2019 г.

Организация <u>Закрытое акционерное общество "Ипотечный агент АИЖК 2014-1"</u> Идентификационный номер налогоплательщика	Форма по ОКУД	
	0710004	
	Дата (число, месяц, год)	
	31	12 2019
	18591833	
ИНН		7743901086
Предоставление прочих финансовых услуг, кроме услуг по страхованию и пенсионному обеспечению, не включенных в другие группировки		64.99
Организационно-правовая форма / форма собственности		
Закрытое акционерное общество / юридическое лицо		12267 23
Единица измерения: в тыс. рублей		384

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 2017 г.	3100	10	-	-	1	819 034	819 045
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(114 474)	(114 474)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(114 474)	(114 474)
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	-	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2018 г.	3200	10	-	-	1	704 560	704 571
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(36 479)	(36 479)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(36 479)	(36 479)
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 2019 г.	3300	10	-	-	1	668 081	668 092

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2017 г.	Изменения капитала за 2018 г.		На 31 декабря 2018 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего					
до корректировок	3400	-	-	-	-
до 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	-	-	-	-
по другим статьям капитала					
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-

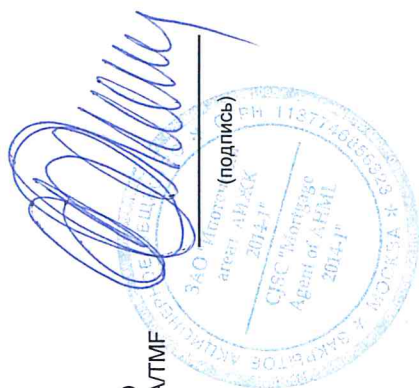
3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
Чистые активы	3600	668 092	704 571	819 045

Уполномоченный представитель ООО "ТМФ РУС"-управляющей организации ЗАО
"Ипотечный агент АИЖК 2014-1" действующий на основании доверенности №11-19РОА/ТМФ
от 08.08.2019 г.

17 марта 2020 г.

Белая Оксана Юрьевна
(расшифровка подписи)



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

Организация Закрытое акционерное общество "Ипотечный агент АИЖК 2014-1"
Идентификационный номер налогоплательщика _____
Вид экономической деятельности Предоставление прочих финансовых услуг, кроме услуг по страхованию и пенсионному обеспечению, не включенных в другие группировки
Организационно-правовая форма / форма собственности Собственность иностранных юридических лиц
Закрытое акционерное общество / юридическое лицо
Единица измерения: в тыс. рублей

Форма по ОКУД _____
Дата (число, месяц, год) _____
по ОКПО _____
ИНН _____
по ОКВЭД 2 _____
по ОКОПФ / ОКФС _____
по ОКЕИ _____

Коды		
0710005		
31	12	2019
18591833		
7743901086		
64.99		
12267	23	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2019 г.	За Январь - Декабрь 2018 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	32 574	40 813
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	-	-
от банковских процентов	4114	32 551	40 813
прочие поступления	4119	23	-
Платежи - всего	4120	(666 606)	(963 727)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(69 841)	(89 698)
в связи с оплатой труда работников	4122	-	-
процентов по долговым обязательствам	4123	(595 938)	(872 898)
налога на прибыль организаций	4124	-	-
расчеты с бюджетом	4125	(736)	(1 033)
прочие платежи	4129	(91)	(98)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(634 032)	(922 914)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	2 122 238	3 092 682
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
от полного и частичного погашения и реализации прав (требований)	4215	1 522 317	2 279 242
проценты по правам (требованиям)	4216	597 871	810 503
прочие поступления	4219	2 050	2 937
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	2 122 238	3 092 682

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2019 г.	За Январь - Декабрь 2018 г.
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	-	-
Платежи - всего	4320	(1 539 967)	(2 249 470)
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(1 539 967)	(2 249 470)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	(1 539 967)	(2 249 470)
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(51 761)	(79 702)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	673 090	752 815
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	621 319	673 090
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	(10)	(23)

Уполномоченный представитель ООО "ТМФ РУС"-управляющей
организации ЗАО "Ипотечный агент АИЖК 2014-1" действующий на
основании доверенности №11-19РОА/ТМФ от 08.08.2019 г.



(подпись)

Белая Оксана Юрьевна

(расшифровка подписи)

17 марта 2020 г.

ПОЯСНЕНИЯ

к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах по итогам 2019 года

1. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ДЕЯТЕЛЬНОСТИ КОМПАНИИ

ЗАО «Ипотечный агент АИЖК 2014-1» (далее – «Общество») зарегистрировано в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 46 г. Москвы 18 сентября 2013 г. Основной государственный регистрационный номер – 1137746856323, код ОКПО 18591833, ИНН 7743901086, КПП 774301001.

30.11.2018 г. Общество сменило юридический адрес (согласно Листу записи Единого государственного реестра юридических лиц от 30.11.2018 г.): Российская Федерация, 125171, г. Москва, Ленинградское шоссе, д. 16А, строение 1, этаж 8, комната 59. Прежний юридический адрес: Российская Федерация, 125171, г. Москва, Ленинградское шоссе, д. 16А, строение 1, этаж 8.

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.

Согласно Протоколу учредительного собрания ЗАО «Ипотечный агент АИЖК 2014-1» от 03.09.2013 г. полномочия единоличного исполнительного органа Общества переданы коммерческой организации - Обществу с ограниченной ответственностью «ТМФ РУС». С ООО «ТМФ РУС» заключен договор о передаче полномочий единоличного исполнительного органа от 09.10.2013 г.

Согласно Протоколу учредительного собрания ЗАО «Ипотечный агент АИЖК 2014-1» от 03.09.2013 г. функции по ведению бухгалтерского и налогового учета, а также составлению бухгалтерской и иной отчетности Общества переданы специализированной организации – Обществу с ограниченной ответственностью «РМА СЕРВИС». С ООО «РМА СЕРВИС» заключен договор об оказании услуг по ведению бухгалтерского и налогового учета от 09.10.2013 г.

Органом контроля за финансово-хозяйственной деятельностью Общества является Ревизор. Согласно Протоколу № 10 Годового общего собрания акционеров от 22.06.2018 г. и Протоколу № 11 Годового общего собрания акционеров от 21.06.2019 г. ревизором Общества избрана Тимофеева Юлия Александровна.

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

Доходы в виде имущества, включая денежные средства, и (или) имущественные права, которые получены Обществом, предназначены в основном для:

- оплаты процентов по выпущенным облигациям с ипотечным покрытием владельцам или номинальным держателям данных облигаций,
- погашения, в т.ч. досрочного, облигаций с ипотечным покрытием в соответствии с условиями выпуска данных облигаций,
- расходов, связанных с обслуживанием ипотечного портфеля и облигаций,
- формирования необходимых средств для покрытия потенциальных рисков, связанных с приобретенным ипотечным портфелем.

В соответствии с Уставом основными видами деятельности Общества являются:

- приобретение Портфеля прав (требований);
- выпуск облигаций с ипотечным покрытием;
- начисление процентов по правам (требованиям) в конце каждого отчетного периода в соответствии с отчетами Сервисного агента;
- получение денежных средств по правам (требованиям) в оплату основного долга и начисленных процентов, пеней, включая досрочное погашение задолженности по правам (требованиям);
- начисление процентов по выпущенным облигациям с ипотечным покрытием и их выплата владельцам или номинальным держателям облигаций;
- реализация предмета залога по правам (требованиям) в случае неплатежеспособности заемщика и (или) получение страхового возмещения при наступлении страхового случая по Договору страхования;
- досрочное погашение облигаций;
- вступление в договорные отношения со специализированными организациями в связи с формированием и обслуживанием ипотечного покрытия, выпуском облигаций и их обслуживанием, и другими операциями, связанными с осуществлением уставной деятельности: продажа оставшихся непогашенными прав (требований) после погашения всех облигаций;
- другие не запрещенные законодательством Российской Федерации виды деятельности, необходимые для осуществления Обществом эмиссии и исполнения обязательств по облигациям с ипотечным покрытием, а также обеспечения и осуществления деятельности Общества как ипотечного агента.

Все расчеты с контрагентами Общества производятся в безналичной форме.

2. УСТАВНЫЙ КАПИТАЛ

Общество является компанией со 100% иностранными инвестициями.

Уставный капитал Общества составляет 10 тыс. рублей и разделен на 100 обыкновенных именных акций с номинальной стоимостью 100 рублей каждая.

50 штук указанных акций принадлежат Учредителю Штихтинг Москоу Мортгеджиз XI, (номер регистрации в Торговом реестре Торговой палаты Амстердама 58567739), фонду, учрежденному в соответствии с законодательством королевства Нидерландов, 50 штук указанных акций принадлежат Штихтинг Москоу Мортгеджиз XII, (номер регистрации в Торговом реестре Торговой палаты Амстердама 58567666), фонду, учрежденному в соответствии с законодательством Королевства Нидерландов.

По состоянию на 31.12.2019 г. все акции полностью оплачены в денежной форме.

3. КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ

Общество планирует продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности

В связи с тем, что уставная деятельность Общества не связана с производственным процессом и оказанием услуг, а также осуществлением торговой деятельности, доходы по финансовым вложениям в рамках уставной деятельности признаются в учете Общества прочими поступлениями с учетом требований п.4 Положения по бухгалтерскому учету «Доходы организации» ПБУ 9/99 (далее – ПБУ 9/99), п.11 Положения по бухгалтерскому учету «Расходы организации» ПБУ 10/99 (далее – ПБУ 10/99) и п.34 Положения по бухгалтерскому учету «Учет финансовых вложений» ПБУ 19/02 (далее – ПБУ 19/02).

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

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

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

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

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

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

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

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

- по облигациям с плавающей процентной ставкой - в отчетных периодах, к которым относятся данные начисления;
- по облигациям с фиксированной ставкой - равномерно (ежемесячно) в течение срока действия договора займа.

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

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

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

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

Обществом разработана Методика создания и использования резерва по сомнительным долгам.

Резерв по сомнительным долгам создается в случае признания дебиторской задолженности сомнительной с отнесением сумм резервов на финансовые результаты организации.

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

4. БУХГАЛТЕРСКАЯ (ФИНАНСОВАЯ) ОТЧЕТНОСТЬ

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

Бухгалтерский баланс содержит следующие показатели:

Активы баланса

4.1 По строке 1170 «Финансовые вложения» по состоянию на 31.12.2019 г. отражена стоимость прав (требований) в размере 3 950 846 тыс. рублей, которые были приобретены у АО «АИЖК» (переименован в АО «ДОМ.РФ»), срок погашения которых более 12 месяцев (на 31.12.2018 г. - 5 290 245 тыс. рублей).

Общество приводит информацию о движении всех финансовых вложений, отраженных по строкам 1170 и 1240:

Финансовые вложения на 31.12.2017 г., тыс. рублей.	Поступило финансовых вложений за 2018 г., тыс. рублей.	Выбыло финансовых вложений за 2018 г., тыс. рублей.	Финансовые вложения на 31.12.2018 г., тыс. рублей
8 301 056	0	2 256 125	6 044 931

Финансовые вложения на 31.12.2018 г., тыс. рублей.	Поступило финансовых вложений за 2019 г., тыс. рублей.	Выбыло финансовых вложений за 2019 г., тыс. рублей.	Финансовые вложения на 31.12.2019 г., тыс. рублей.
6 044 931	0	1 524 517	4 520 414

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. В ходе проверки финансовых вложений на обесценение по состоянию на 31.12.2019 г. было выявлено 61 право (требование) с задержкой уплаты аннуитетных платежей более 90 дней (по состоянию на 31.12.2018г. 62 права (требования), доля приходящаяся на дефолтные кредиты – 0,79%), вероятность взыскания денежных средств по которым является сомнительной. По отношению к общей задолженности доля, приходящаяся на данные права (требования) составляет 0,94%.

Резерв под обесценение финансовых вложений по состоянию на 31.12.2018 г. и на 31.12.2019 г. не создавался.

4.2 По строке 1230 «Дебиторская задолженность» по состоянию на 31.12.2019 г. отражена сумма 109 269 тыс. рублей (на 31.12.2018 г. – 118 063 тыс. рублей), в том числе:

- авансы, выданные поставщикам:

Наименование контрагента	Сумма на 31.12.2018 г., тыс. рублей	Сумма на 31.12.2019 г., тыс. рублей
АО «ДОМ.РФ»	295	295
ООО «ЗАКАМСКАЯ НЕЗАВИСИМАЯ ОЦЕНКА»	8	-
ИНТЕРФАКС АО	2	3
РСИЦ АО	-	1
ТМФ РУС ООО	-	28
Итого:	305	327

- задолженность по расчетам с разными дебиторами:

Наименование	Сумма на 31.12.2018 г., тыс. рублей	Сумма на 31.12.2019 г., тыс. рублей
Задолженность по неоплаченным процентам по правам (требованиям)	60 759	7 001
Задолженность по неоплаченным пеням по правам (требованиям)	54	55
Задолженность по государственным пошлинам по правам (требованиям)	55	92
Задолженность АО «ДОМ.РФ» перед Обществом по перечислению платежей заемщиков по правам (требованиям)	56 890	101 794
Итого:	117 758	108 942

По результатам проведенной инвентаризации просроченная задолженность не выявлена.

4.3 По строке 1240 «Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)» по состоянию на 31.12.2019 г. отражена стоимость прав (требований) в размере 569 568 тыс. рублей, которые были приобретены у АО «АИЖК» (переименован в АО «ДОМ.РФ»), срок погашения которых менее 12 месяцев (на 31.12.2018 г. – 754 686 тыс. рублей).

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. В ходе проверки финансовых вложений на обесценение по состоянию на 31.12.2019 г. было выявлено 61 право (требование) с задержкой уплаты аннуитетных платежей более 90 дней (по состоянию на 31.12.2018г. 62 права (требования), доля приходящаяся на дефолтные кредиты – 0,79%), вероятность взыскания денежных средств по которым является сомнительной. По отношению к общей задолженности доля, приходящаяся на данные права (требования) составляет 0,94%.

Резерв под обесценение финансовых вложений по состоянию на 31.12.2018 г. и на 31.12.2019 г. не создавался.

4.4 По строке 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты» по состоянию на 31.12.2019 г. отражена сумма остатка на расчетных счетах денежных средств в размере 621 319 тыс. рублей (на 31.12.2018 г. – 673 090 тыс. рублей).

- остаток денежных средств на расчетных счетах Общества:

Расчетный счет	Сумма на 31.12.2018 г., тыс. рублей	Сумма на 31.12.2019 г., тыс. рублей
счет ипотечного покрытия в ПАО «БАНК ВТБ» 40701810200030000488	420 272	423 274
расчетный счет в ПАО «БАНК ВТБ» 40701810900030000487	252 728	197 939
расчетный счет в ФИЛИАЛЕ № 7701 БАНКА ВТБ (ПАО) 40701810301000000111	90	106
Итого:	673 090	621 319

Пассивы баланса

4.5 По строке 1310 «Уставный капитал» по состоянию на 31.12.2018 г., 31.12.2019 г. отражен уставный капитал Общества в размере 10 тыс. рублей.

Изменения величины уставного капитала в течении 2018 г., 2019 г. не происходило. Количество акций за указанные периоды не изменялось.

Средневзвешенное количество обыкновенных именных акций Общества 100 штук и равно общему количеству акций.

4.6 По строке 1360 «Резервный капитал» по состоянию на 31.12.2018 г., 31.12.2019 г. отражен резервный фонд общества в размере 1 тыс. рублей.

4.7 По строке 1370 «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)» по состоянию на 31.12.2019 г. отражена нераспределенная прибыль Общества в размере 668 081 тыс. рублей (на 31.12.2018 г. – 704 560 тыс. рублей).

4.8 По строке 1410 «Заемные средства» по состоянию на 31.12.2019 г. отражена сумма 3 990 672 тыс. рублей, которая включает в себя:

- долгосрочную часть основного долга по реализованным облигациям:

Вид займа	Количество облигаций, шт.	Номинальная стоимость 1 облигации, руб.	Стоимость облигаций, тыс. рублей.	Срок погашения облигаций
Облигации класса «А3»	6 323 000	615,32	3 890 669	11 июня 2046
Облигации класса «Б»	669 571	1 000,00	669 571	11 июня 2046

Общая стоимость облигаций (4 560 240 тыс. рублей) уменьшена на часть стоимости, подлежащей погашению в 2020 году (569 568 тыс. рублей). Данная сумма отражена по строке 15102 «Долгосрочные займы».

По строке 1410 «Заемные средства» по состоянию на 31.12.2018 г. отражена сумма 5 345 520 тыс. рублей, которая включает в себя:

- долгосрочную часть основного долга по реализованным облигациям:

Вид займа	Количество облигаций, шт.	Номинальная стоимость 1 облигации, руб.	Стоимость облигаций, тыс. рублей.	Срок погашения облигаций
Облигации класса «А3»	6 323 000	858,87	5 430 635	11 июня 2046
Облигации класса «Б»	669 571	1 000,00	669 571	11 июня 2046

Общая стоимость облигаций (6 100 206 тыс. рублей) уменьшена на часть стоимости, подлежащей погашению в 2019 году (754 686 тыс. рублей). Данная сумма отражена по строке 15102 «Долгосрочные займы».

4.9 По строке 1510 «Заемные средства» по состоянию на 31.12.2019 г. отражена сумма 587 715 тыс. рублей, которая включает в себя:

- сумма начисленных процентов по облигациям (купонов) к выплате 18 147 тыс. рублей. Данный купонный доход будет выплачен в следующем отчетном периоде.

Облигации	Ставка купона, %	Сумма купона, тыс. рублей	Дата выплаты купонного дохода
Класс «А3»	8,50	18 147	11 марта 2020

- краткосрочная часть стоимости облигаций, подлежащая погашению в 2020 году, в размере 569 568 тыс. рублей.

По строке 1510 «Заемные средства» по состоянию на 31.12.2018 г. отражена сумма 779 978 тыс. рублей, которая включает в себя:

- сумма начисленных процентов по облигациям (купонов) к выплате 25 292 тыс. рублей. Данный купонный доход будет выплачен в следующем отчетном периоде.

Облигации	Ставка купона, %	Сумма купона, тыс. рублей	Дата выплаты купонного дохода
Класс «А3»	8,50	25 292	11 марта 2019

- краткосрочная часть стоимости облигаций, подлежащая погашению в 2019 году, в размере 754 686 тыс. рублей.

4.10 По строке 1520 «Кредиторская задолженность» по состоянию на 31.12.2019 г. отражена сумма 4 523 тыс. рублей (на 31.12.2018 г. – 6 015 тыс. рублей), которая включает в себя:

Наименование контрагента	Сумма на 31.12.2018 г., тыс. рублей	Сумма на 31.12.2019 г., тыс. рублей
АО «ДОМ.РФ»	4 321	3 171
АО «БАНК ГПБ»	1 662	1 304
ООО «РМА СЕРВИС»	17	10
ООО «ТМФ РУС»	-	4
НКО АО НРД	2	2
АО «НЕЗАВИСИМАЯ РЕГИСТРАТОРСКАЯ КОМПАНИЯ»	8	9
АО «ПФ СКБ КОНТУР»	5	-
Итого:	6 015	4 500

- ошибочно перечисленные денежные средства по выкупленным правам (требованиям) по состоянию на 31.12.2019 г. в размере 23 тыс. руб.

Отчет о финансовых результатах содержит следующие показатели:

4.11 По строке 2320 «Проценты к получению» за 2019 г. отражена сумма доходов 618 867 тыс. рублей (за 2018 г. – 833 200 тыс. рублей), в том числе:

Строка 2320 Отчета о финансовых результатах	Сумма за 2018 г, тыс. рублей	Сумма за 2019 г, тыс. рублей
Процентный доход, начисленный на остаток денежных средств на расчетном счете	40 813	32 551
Проценты, начисленные по правам (требованиям)	792 387	586 316
Итого:	833 200	618 867

4.12 По строке 2330 «Проценты к уплате» за 2019 г. отражена сумма расходов в размере 588 793 тыс. рублей (за 2018 г. – 862 401 тыс. рублей), в том числе:

Строка 2330 Отчета о финансовых результатах	Сумма за 2018 г, тыс. рублей	Сумма за 2019 г, тыс. рублей
Проценты (купоны) по облигациям	862 401	588 793
Итого:	862 401	588 793

4.13 По строке 2340 «Прочие доходы» за 2019 г. отражена сумма доходов в размере 1 529 972 тыс. рублей (за 2018 г. – 2 268 345 тыс. рублей), в том числе:

Строка 2340 Отчета о финансовых результатах	Сумма за 2018 г, тыс. рублей	Сумма за 2019 г, тыс. рублей
Погашение прав (требований)	2 197 792	1 489 414
Реализация прав (требований) по обратному выкупу	66 746	37 946
Начисление пеней по правам (требованиям)	2 592	1 758
Госпошлины по правам (требованиям)	1 215	854
Итого:	2 268 345	1 529 972

4.14 По строке 2350 «Прочие расходы» за 2019 г. отражена сумма расходов в размере 1 596 525 тыс. рублей (за 2018 г. – 2 353 618 тыс. рублей), в том числе:

Строка 2350 Отчета о финансовых результатах	Сумма за 2018 г, тыс. рублей	Сумма за 2019 г, тыс. рублей
Погашение прав (требований)	2 197 792	1 489 414
Реализация прав (требований) по обратному выкупу	66 746	37 946
Бухгалтерские услуги	2 483	2 578
Госпошлина	1 003	760
Отклонения курса продажи (покупки) иностранной валюты от официального курса	23	10
Расходы в связи с взысканием и решением суда	30	-
Расходы на услуги банков	98	91
Управленческие услуги	1 931	1 907
Услуги по обслуживанию сайта	1	1
Услуги аудитора	155	155
Услуги биржи	120	110
Услуги за использование программного комплекса	15	12
Услуги независимой экспертизы, оценки	42	8
Услуги по раскрытию информации в ленте новостей	24	19
Услуги специализированного депозитария	22 500	16 880
Услуги по ведению реестра владельцев именных ценных бумаг	60	66
Услуги по изготовлению электронных ключей	8	8
Услуги по хранению сертификата и учету ценных бумаг	43	24
Услуги расчетного агента	1 180	1 180
Услуги рейтингового агентства	2 121	2 094
Услуги сервисного агента	57 243	43 262
Итого:	2 353 618	1 596 525

4.15 По строке 2300 «Прибыль (убыток) до налогообложения» за 2019 г. отражен убыток в размере 36 479 тыс. рублей (за 2018 г. - 114 474 тыс. рублей).

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

Общество является специализированной коммерческой организацией, и возникновение прибыли (убытка) объясняется структурой сделки. Все поступления по правам (требованиям), в том числе в виде процентов и основного долга распределяются за минусом расходов третьих лиц на выплату купонов по облигациям, а также погашение (амортизацию) облигаций.

Результирующий денежный поток по поступлениям и выплатам равен нулю, то есть поступления равны выплатам. Балансирующей величиной в уравнивании поступлений по процентам по кредитному пулу и выплатой купонов по старшему классу облигаций является переменная (плавающая) ставка по младшему классу (класс «Б»), которая рассчитывается расчетным агентом таким образом, чтобы выплатить по младшему классу весь остаток процентных поступлений (так называемая избыточная доходность) после выплаты купонов по старшему классу облигаций и расходов сторон, сопровождающих сделку. Денежный поток не может быть отрицательным.

Таким образом, чистые активы Общества должны в конечном итоге сравняться с денежными потоками и достигнуть нулевой величины.

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

- Условный доход по налогу на прибыль по итогам 2018 г. составляет 22 895 тыс. рублей
- Условный доход по налогу на прибыль по итогам 2019 г. составляет 7 296 тыс. рублей
- Постоянные налоговые обязательства по итогам 2018 г. составляют 22 895 тыс. рублей
- Постоянные налоговые обязательства по итогам 2019 г. составляют 7 296 тыс. рублей

4.17 По строке 2500 «Совокупный финансовый результат периода» отражен убыток по итогам 2019 г. в размере 36 479 тыс. рублей (за 2018 г. – 114 474 тыс. рублей).

4.18 По строке 2900 базовый убыток за 2019 г. на одну акцию составил 365 тыс. рублей (за 2018 г. – 1 145 тыс. рублей на акцию.)

Общество не имеет конвертируемых ценных бумаг или договоров купли-продажи обыкновенных акций по цене ниже их рыночной стоимости. В связи с этим показатель разводненной прибыли на акцию не приводится.

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

Обеспечения, полученные при покупке прав (требований), подлежат учету за балансом. Запись по забалансовому счету, на сумму полученного обеспечения исполнения обязательств, производится в соответствии с актом приема-передачи залладных к договору купли-продажи залладных между Обществом и АО «АИЖК» (переименован в АО «ДОМ.РФ»).

По состоянию на 31.12.2019 г. полученное обеспечение в виде заложенного имущества составляет 18 537 190 тыс. рублей (на 31.12.2018 г.- 23 113 345 тыс. рублей). Полученные обеспечения не подлежат переоценке в соответствии с РСБУ. Оценка справедливой стоимости залога по состоянию на 31.12.2018 г. и на 31.12.2019 г. не менялась.

В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения должником обеспеченного залогом обязательства на заложенное имущество может быть обращено взыскание для удовлетворения требований Общества. Вырученные денежные средства будут включаться в состав ипотечного покрытия.

6. ИНФОРМАЦИЯ О ВЫДАННЫХ ОБЕСПЕЧЕНИЯХ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ И ПЛАТЕЖАХ ВЫДАННЫХ

Согласно Справке о размере ипотечного покрытия на 31.12.2019 г., размер ипотечного покрытия, выданного под обеспечение облигаций Общества, составляет 6 512 472 тыс. рублей (на 31.12.2018 г. – 8 894 336 тыс. рублей).

7. СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ

Единоличным исполнительным органом Общества является Управляющая организация в лице ООО «ТМФ РУС». С ООО «ТМФ РУС» заключен договор о передаче полномочий единоличного исполнительного органа от 09.10.2013 г.

Специализированной организацией, которой переданы функции по ведению бухгалтерского и налогового учета Общества является Бухгалтерская организация в лице ООО «РМА СЕРВИС». С ООО «РМА СЕРВИС» заключен договор об оказании услуг по ведению бухгалтерского и налогового учета от 09.10.2013 г.

Штихтинг МОСКОУ МОРТГЕДЖИЗ XI является учредителем Общества, которому принадлежит 50% Уставного капитала. За 2018 г., 2019 г. операции между Обществом и Штихтинг МОСКОУ МОРТГЕДЖИЗ XI не осуществлялись.

Штихтинг МОСКОУ МОРТГЕДЖИЗ XII является учредителем Общества, которому принадлежит 50% Уставного капитала. За 2018 г., 2019 г. операции между Обществом и Штихтинг МОСКОУ МОРТГЕДЖИЗ XII не осуществлялись.

Общество информирует об отсутствии физических лиц, которые прямо или косвенно (через третьих лиц) владеют либо имеют преобладающее участие более 25 процентов в капитале Общества, либо имеют возможность контролировать действия Общества, так как в соответствии с законодательством Королевства Нидерланды (Книга 2, ст. 285 Гражданского Кодекса Нидерландов), у голландских фондов (штихтингов) отсутствуют акционеры, участники или бенефициары.

Детальная информация об операциях со связанными сторонами за 2019 г. приведена в таблице ниже:

Название связанной стороны	Характер отношений (в соответствии с п. 6 ПБУ 11/2008)	Виды операций	Стоимость услуг за 2019 год (тыс. рублей)	Задолженность на 31.12.2019 г (тыс. рублей)	Срок погашения задолженности на 31.12.2019 г (мес.)	Резерв по сомнительным долгам на 31.12.2019 г	Списанная дебиторская задолженность, по которой срок исковой давности истек
ООО «ТМФ РУС»	Оказывает значительное влияние	Приобретение и продажа товаров, работ, услуг	1 907	4 (Кредиторская)	1	Нет	Нет
ООО «РМА СЕРВИС»	Оказывает значительное влияние	Приобретение и продажа товаров, работ, услуг	2 578	10 (Кредиторская)	1	Нет	Нет

Иных операций со связанными сторонами за 2019 г. Общество не осуществляло.

Детальная информация об операциях со связанными сторонами за 2018 г. приведена в таблице ниже:

Название связанной стороны	Характер отношений (в соответствии с п. 6 ПБУ 11/2008)	Виды операций	Стоимость услуг за 2018 год (тыс. рублей)	Задолженность на 31.12.2018 г (тыс. рублей)	Срок погашения задолженности на 31.12.2018 г (мес.)	Резерв по сомнительным долгам на 31.12.2018 г	Списанная дебиторская задолженность, по которой срок исковой давности истек
ООО «ТМФ РУС»	Оказывает значительное влияние	Приобретение и продажа товаров, работ, услуг	1 931	Отсутствует	1	Нет	Нет
ООО «РМА СЕРВИС»	Оказывает значительное влияние	Приобретение и продажа товаров, работ, услуг	2 483	17 (Кредиторская)	1	Нет	Нет

Иных операций со связанными сторонами за 2018 г. Общество не осуществляло.

Полный перечень аффилированных лиц, являющихся связанными сторонами, в соответствии с пп.а) п.4 ПБУ 11/2008, раскрыт на сайте www.maahm12014-1.ru

8. ПОТЕНЦИАЛЬНЫЕ ФИНАНСОВЫЕ РИСКИ

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

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

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

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

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

К иным рискам, связанным с деятельностью Общества, можно отнести риск изменения законодательства, регулирующего деятельность Общества. Принимая во внимание продолжающийся процесс внесения изменений в законодательство по рынку ипотечных ценных бумаг, и учитывая их характер, направленный на содействие развитию рынка ипотечных ценных бумаг в Российской Федерации, в настоящий момент Общество оценивает данные риски как незначительные. Тем не менее, Общество не исключает возможности внесения в действующее законодательство по рынку ценных бумаг, ипотечным ценным бумагам, ипотеке изменений, которые могут негативно отразиться на деятельности Общества.

9. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

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

У Общества отсутствует намерение прекратить деятельность или существенную часть деятельности организации.

Подпись:

A handwritten signature in blue ink is written over a circular blue stamp. The stamp contains the text: "ЗАО 'Ипотечный агент АИЖК 2014-1'", "AIJK Mortgage Agent of ANML", and "2014-1". The stamp also includes the words "ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ" and "МОСКВА" around the perimeter.

Ф.И.О.: Белая Оксана Юрьевна

Должность: Уполномоченный представитель ООО «ТМФ РУС» - управляющей организации ЗАО «Ипотечный агент АИЖК 2014-1» по доверенности № 11-19РОА/ТМФ от 08.08.2019 г.

М.П.

Дата: «17» марта 2020 г.