

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА**

о годовой бухгалтерской
(финансовой) отчетности
ЗАО «ИА ТФБ1»
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 ТФБ1»
ООО «ТКС-Управление» - управляющей организации
ЗАО «ИА ТФБ1»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ЗАО «ИА ТФБ1» (полное наименование: Закрытое акционерное общество «Ипотечный агент ТФБ1»; ОГРН 1147746331534; место нахождения: 119435, Российская Федерация, 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 ТФБ1» (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 оценочного 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 8 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.

Прочие сведения

Аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Организации за год, закончившийся 31 декабря 2018 года, был проведен другим аудитором, который выразил немодифицированное мнение в отношении данной отчетности 07 марта 2019 года.

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 его 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, Российская Федерация, г. Москва, 3-я ул. Ямского поля, д. 2, корп. 13, этаж 7,
помещение XV, комната 6;
член саморегулируемой организации аудиторов: Ассоциация «Содружество»;
ОПНЗ 11606074492

24.03.2020

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2019 г.

Форма по ОКУД
Дата (число, месяц, год)

Коды		
0710001		
31	12	2019
29250373		
7704860051		
64.99		
12267	34	
384		

Организация Закрытое акционерное общество "Ипотечный агент ТФ51"
Идентификационный номер налогоплательщика

по ОКПО
ИНН
по

Вид экономической деятельности Предоставление прочих финансовых услуг, кроме услуг по страхованию и пенсионному обеспечению, не включенных в другие группировки
Организационно-правовая форма/форма собственности

ОКВЭД 2

Непубличные акционерные общества / Совместная частная и иностранная собственность

Единица измерения: тыс. руб.

по ОКОПФ/ОКФС

Местонахождение (адрес)

по ОКЕИ

119435, Москва г, Саввинский Б. пер, дом № 10, строение 2А

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту

☒ ДА ☐ НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора ООО "Интерком-Аудит"

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

ИНН
ОГРН/
ОГРНИП

7729744770
1137748561787

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	615 570	841 106	1 215 387
	Закладные	1171	615 570	841 106	1 215 387
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	615 570	841 106	1 215 387
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
3.2	Дебиторская задолженность	1230	43 206	41 278	43 140
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	1231	1 955	2 118	2 248
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	1232	43 251	39 160	40 892
3.3	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	73 055	93 161	104 900
	Закладные	1241	73 055	93 161	104 900
3.4	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	93 632	101 957	104 569
	Расчетные счета	1251	93 632	101 957	104 569
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	211 893	235 496	252 609
	БАЛАНС	1600	827 463	1 076 602	1 468 096

ИНТЕРКОМ
АУДИТ

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 20 19 г.	На 31 декабря 20 18 г.	На 31 декабря 20 17 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
3.5	Уставный капитал (сладочный 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	1380	1	1	1
3.7	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	41 196	29 593	44 102
	Итого по разделу III	1300	41 207	29 604	44 113
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
3.8	Заемные средства	1410	401 943	681 660	1 117 289
	Облигационные займы (ОД)	1411	273 614	561 902	1 006 102
	Прочие долгосрочные заемные средства (ОД)	1412	85 708	85 708	85 708
	Прочие долгосрочные заемные средства (проценты)	1413	42 621	34 050	25 479
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	401 943	681 660	1 117 289
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
3.9	Заемные средства	1510	363 369	362 687	304 802
	Облигационные займы (НКД)	1511	782	1 187	1 758
	Облигационные займы (ОД)	1512	362 587	361 700	303 043
3.10	Кредиторская задолженность	1520	944	2 451	1 792
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	1521	944	2 451	1 792
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	364 313	365 338	306 594
	БАЛАНС	1700	827 463	1 076 602	1 467 996

Директор ООО "ТКС-Управление" - Уполномоченный организации
ЗАО "Ипотечный агент ТФБ"

" 20 " марта 20 20 г.



(подпись)

Лесная Луиза Владимировна
(подпись)

Отчет о финансовых результатах
за Январь-Декабрь 20 19 г.

Форма по ОКУД
Дата (число, месяц, год)

Организация Закрытое акционерное общество "Ипотечный агент ТФБ-1"
Идентификационный номер налогоплательщика

по ОКПО
ИНН
по

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

Организационно-правовая форма/форма собственности

ОКВЭД 2

Непубличные акционерные общества / Совместная частная и иностранная собственность

Единица измерения: тыс. руб.

по ОКОПФ/ОКФС
по ОКЕИ

Коды		
0710002		
31	12	2019
29250373		
7704850051		
64.99		
12267	34	
384		

Полное наименование	Наименование показателя	Код	За Январь-Декабрь 20 <u>19</u> г.	За Январь-Декабрь 20 <u>18</u> 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	108 752	154 334
	Проценты к получению (по закладным)	2321	102 263	146 254
	Проценты к получению (банковские)	2322	6 489	8 070
3.12	Проценты к уплате	2330	(82 566)	(123 298)
3.13	Прочие доходы	2340	242 564	387 745
	Доходы, связанные с реализацией закладных	2341	236 181	386 020
	Прочие доходы	2342	4 383	1 725
3.14	Прочие расходы	2350	(257 153)	(433 269)
	Расходы, связанные с реализацией закладных	2351	(236 181)	(386 020)
	Расходы на управление и бухгалтерское обслуживание	2352	(3 284)	(3 094)
	Расходы на услуги по обслуживанию закладных	2353	(10 040)	(14 008)
	Прочие расходы	2354	(5 648)	(30 167)
3.15	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	11 603	(14 509)
	Налог на прибыль	2410	-	-
	в т.ч. текущий налог на прибыль	2411	-	-
	Отложенный налог на прибыль	2412	-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	11 603	(14 509)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь-Декабрь	За Январь-Декабрь
			20 19 г.	20 18 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	11 603	(14 509)
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	1	(2)
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Директор ООО "ТКС-Управление" -
Управляющей организации ЗАО "Ипотечный
агент ТФБ1"

" 20 " марта



(Подпись)

Лесная Луиза Владимировна
(расшифровка подписи)

Приложение № 2

к Приказу Министерства финансов
Российской Федерации
от 02.07.2010 № 66н

66 ред. Приказом 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 20 19 г.

Коды			
0710004			
31	12	2019	
29250373			
7704860051			
64.99			
12267		34	
384			

форма по ОКУД
Дата (число, месяц, год)

Организация: Закрытое акционерное общество "Ипотечный агент ТФБ1" по ОКПО
Идентификационный номер налогоплательщика ИИН

Предоставление прочих финансовых услуг, кроме
Вид экономической деятельности: услуг по страхованию и пенсионному обеспечению,
не включенных в другие группировки по ОКВЭД 2

Организационно-правовая форма собственности
Непубличные акционерные общества / Совместная частная и
иностранная собственность по 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
Выручка капитала на 31 декабря 20 17 г.	3100	10	-	-	1	44 102	44 113
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
перевод из 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	-	-	-	-	{ 14 509 }	{ 14 509 }
в том числе:							
убыток	3221	x	x	x	x	{ 14 509 }	{ 14 509 }
переоценка имущества	3222	x	x	-	x	{ 14 509 }	{ 14 509 }
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	-	-	-	-
Изменение резервного капитала	3240	x	x	x	-	-	x
Величина капитала на 31 декабря 20 18 г.	3200	10	-	-	1	29 593	29 504
За 20 19 г.							
Увеличение капитала - всего	3310	-	-	-	-	11 603	11 603
в том числе:							
чистая прибыль	3311	x	x	x	x	11 603	11 603
переоценка имущества	3312	x	x	-	x	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	x	x	-	x	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	x	x	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	x	-	x
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3321	x	x	x	x	-	-
переоценка имущества	3322	x	x	-	x	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	x	x	-	x	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	x	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	x	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	x	x	x	x	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	x	x	-	-	-	x
Изменение резервного капитала	3340	x	x	x	-	-	x
Величина капитала на 31 декабря 20 19 г.	3300	10	-	-	1	41 199	41 207

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	-	-	-	-


 INTER-AUDIT

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	41 207	29 604	44 113

Директор ООО "ТКС-Управление"
Управляющей организации ЗАО "Искатель"
агент ТФБТ"

" 20 " _____ марта




(подпись)

Лилия Луиза Владимировна
(расшифровка подписи)

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

Организация Закрытое акционерное общество "Ипотечный агентТФБ1" 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 _____ по ОКОПФ/ОКФС
Непубличные акционерные общества / Совместная частная и иностранная собственность по ОКЕИ
Единица измерения: тыс. руб.

Коды		
0710005		
31	12	2019
29250373		
7704860051		
64.99		
12267	34	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь-Декабрь	За Январь-Декабрь
		20 <u>19</u> г.	20 <u>18</u> г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	6 507	8 070
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	-	-
прочие поступления	4119	6 507	8 070
Платежи - всего	4120	(95 410)	(161 780)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(17 061)	(19 877)
в связи с оплатой труда работников	4122	-	-
процентов по долговым обязательствам	4123	(74 394)	(115 300)
налога на прибыль организаций	4124	-	-
госпошлина	4125	(936)	(1 772)
прочие платежи	4129	(3 019)	(24 831)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(88 903)	(153 710)

Форма 0710005 с. 2

Наименование показателя	Код	За Январь- Декабрь	За Январь- Декабрь
		20 19 г.	20 18 г.
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	348 879	535 740
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	239 755	389 306
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	102 143	142 877
Пени (штрафы)	4215	6 981	3 557
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	-	-
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	348 879	535 740
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 20 19 г.	За Январь- Декабрь 20 18 г.
Платежи - всего	4320	(267 401)	(385 542)
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	-	-
выплата номинальной стоимости по облигациям	4324	(267 401)	(385 542)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	(267 401)	(385 542)
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(7 425)	(3 512)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	101 057	104 569
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	93 632	101 057
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Директор ООО "ТКС-Управление" - Управляющей
организации ЗАО "Ипотечный агент ТФБ1"

" 20 " марта 20 20



(подпись)

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 «Ипотечный агент ТФБ1» (далее – «Общество» или ЗАО «ИА ТФБ1») зарегистрировано в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 46 г. Москвы 28.03.2014 года. (Основной государственный регистрационный номер – 1147746331534). Обществу присвоен идентификационный номер налогоплательщика 7704860051/770401001.

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

Высшим органом управления Общества является Общее собрание акционеров.

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

На основании Протокола № 1 Учредительного собрания акционеров Общества от 07 марта 2014 г. общее собрание акционеров Общества приняло решение о передаче полномочий единоличного исполнительного органа коммерческой организации - ООО «ТКС-Управление» на основании договора б/н от 24.04.2014 г. Членами исполнительного и контрольного органа управляющей компании ООО «ТКС-Управление» является директор Лесная Луиза Владимировна.

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

На основании Протокола № 1 Учредительного собрания акционеров Общества от 07 марта 2014 г. общее собрание акционеров Общества приняло решение о передаче ведения бухгалтерского учета специализированной организации - ООО «ТКС» на основании договора б/н от 24.04.2014 г. Членами специализированной организации - ООО «ТКС» являются:

- генеральный директор Качалина Татьяна Валентиновна;
- главный бухгалтер Мадан Евгения Николаевна.

Контролирующим органом за финансово-хозяйственной деятельностью Общества является Ревизор – Курбатова Юлия Сергеевна, действующий на основании решения № 01/2019/МА ТФБ1 от 18.06.2019 года.

В соответствии с Уставом предметом деятельности ЗАО «ИА ТФБ1» является приобретение закладных для осуществления эмиссий облигаций с ипотечным покрытием, обслуживания этих выпусков облигаций и осуществления действий, связанных с выпуском, обращением и погашением облигаций с ипотечным покрытием. ЗАО «ИА ТФБ1» не вправе заключать возмездные договоры с физическими лицами и осуществлять виды предпринимательской деятельности, не предусмотренные Федеральным Законом «Об ипотечных ценных бумагах». Общим решением акционера-владельца всех голосующих акций Общества, Решение № 01/2019/МА ТФБ1 от 18.06.2019 года, решено утвердить Общество с ограниченной ответственностью «Интерком-Аудит» аудитором Общества.

В соответствии с Федеральным Законом № 135-ФЗ от 26.07.2006 г. к связанным сторонам ЗАО «ИА ТФБ1» относятся лица, указанные в приложении 1 к настоящим пояснениям, размещенном на страницах 30-33 и являющимся неотъемлемой частью настоящих Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2019 год.

Доходы в виде имущества, включая денежные средства, и (или) имущественных прав, которые получены Обществом, будут предназначены в основном для:

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

В рамках уставной деятельности Общество выполняет следующие виды хозяйственных операций:

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

Все расчеты с контрагентами Общества производятся в безналичной форме.

2. КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ И ПРИМЕНЕНИЕ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ

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

Приобретаемые закладные (портфель закладных) являются именными ценными бумагами (п.2 ст.13 Федерального Закона от 16.07.1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»), включаются в состав финансовых вложений и принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью финансовых вложений, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат Общества на их приобретение

(за исключением налога на добавленную стоимость (далее – «НДС») и других возмещаемых налогов).

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

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

Финансовые вложения подразделяются в зависимости от срока обращения (погашения) на краткосрочные и долгосрочные. Активы и обязательства относятся к краткосрочным, 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 относятся к долгосрочным.

В бухгалтерской отчетности производится расчет краткосрочных и долгосрочных финансовых вложений на основании документов Сервисного агента (письма о плановых погашениях, графики платежей и пр.). Специалисты Управляющей организации осуществляют проверку корректности и справедливости методики расчета оценочных показателей, содержащихся в информационных письмах Сервисного агента. Управляющая организация заверяет, что методика расчета оценочных показателей, представленная в письмах Сервисного агента отражена полно, достоверно и составлена исключительно в соответствии с положениями решения о выпуске ипотечных ценных бумаг Общества.

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

Доход от выбытия закладных признается в момент их полного или частичного погашения.

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

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

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.).

Специалисты Управляющей организации осуществляют проверку корректности и справедливости методики расчета оценочных показателей, содержащихся в информационных письмах Расчетного агента. Управляющая организация заверяет, что методика расчета оценочных показателей, представленная в письмах Расчетного агента отражена полно, достоверно и составлена исключительно в соответствии с положениями решения о выпуске ипотечных ценных бумаг Общества.

Методика расчета определяется на основании Решения о выпуске ценных бумаг, исходя из общих параметров самой облигации с учетом текущего состояния по ней. – –

Расчет планового погашения номинальной стоимости облигаций

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 в конкретной сумме, поэтому часть номинальности стоимости облигаций, подлежащая погашению в ближайшие 12 месяцев после отчетной даты, определяется оценочным значением и рассчитывается расчетным агентом АО «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: $K = (\sum DCO + ARA + BRA + PA + M) / N$, где $\sum DCO$ - сумма денежных средств, полученных эмитентом в счет возврата основной суммы долга по обеспеченным ипотекой обязательствам, не являющимся дефолтными закладными, за расчетный период, относящийся к соответствующей дате расчета, и перечисленных на счет эмитента до даты расчета. При определении переменной $\sum DCO$ используются данные, предоставленные сервисным агентом в рамках прогноза поступлений по закладным; ARA , 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 являющимся дефолтными закладными, за расчетный период, относящийся к соответствующей дате расчета. Данные предоставлены сервисным агентом в рамках прогноза поступлений по закладным; M - 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 о погашения	Прогноз расчетного агента ДОМ.РФ согласно методике определения оценочного значения	Отклонение от фактического о погашения
2016 год	303 024 321,27	153 886 000,00	49,22	325 997 871,00	- 7,58
2017 год	385 542 352,80	104 900 000,00	72,79	303 043 000,00	21,40
2018 год	267 401 294,82	93 160 706,42	65,16	361 700 339,00	- 35,26

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.

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

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

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

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

1) Резервы предстоящих расходов и платежей

В 2018 году 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 2019 году Обществом принято решение не создавать резервы предстоящих расходов и платежей в связи с тем, что перечень расходов Общества с течением времени не меняется, все расходы строго лимитированы в эмиссионных документах и учтены в расчетах по частичному досрочному погашению облигаций. В связи с этим, Обществом не ожидается значительных колебаний сумм расходов в течение года.

2) Резерв под обесценение финансовых вложений

По состоянию на **31 декабря 2018** года общий объем портфеля залладных Общества составляет 1 364 штуки на общую сумму 934 267 тыс. рублей, из них залладные с задержкой уплаты аннуитетных платежей более 90 дней в количестве 56 штук на сумму 85 680 тыс. руб., что составляет 9,2 процента от общего портфеля залладных.

По состоянию на **31 декабря 2019** года общий объем портфеля залладных Общества составляет 1 092 штуки на общую сумму 688 625 тыс. рублей, из них залладные с задержкой уплаты аннуитетных платежей более 90 дней в количестве 30 штук на сумму 24 846 тыс. руб., что составляет 3,6 процента от общего портфеля залладных.

В результате анализа финансовых вложений была также проанализирована информация, полученная от АО «ДОМ.РФ» (далее – сервисный агент), так как в соответствии со спецификой деятельности ипотечного агента, а также на основании Договора об оказании услуг по резервному обслуживанию залладных № 02/15089-14 от 17.11.2014 г. и выданных доверенностей, все функции по контролю, обслуживанию и взаимодействию с заемщиками по залладным, (в т.ч. по залладным в процессе обращения взыскания) переданы Сервисному агенту. На основании полученной информации можно сделать вывод о том, что Сервисным агентом ведется непрерывная работа по взысканию просроченной задолженности.

Законодательство по бухгалтерскому учету предусматривает обязанность создавать оценочные резервы под обесценение финансовых вложений, по которым не определяется их текущая рыночная стоимость, включая вклады в уставные капиталы других организаций. Резерв под обесценение финансовых вложений формируется в соответствии с порядком, установленном в п. 37, 38 ПБУ 19/02.

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

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

Устойчивое снижение стоимости финансовых вложений характеризуется одновременным наличием следующих условий:

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

При возникновении задержек в платежах по кредитам, Общество может использовать следующие возможности для возмещения задолженности:

- направить в адрес Сервисного агента требование об обратном выкупе дефолтных залладных;
- договориться с заемщиком о возобновлении платежей;
- реструктурировать задолженность;
- получить страховое возмещение (в случае наступления страхового случая);
- реализовать залладную 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 залладных, т.к. они по-прежнему обеспечены предметом залога и получение убытков от реализации предмета залога в случае существенных просрочек платежей крайне маловероятно.

В связи с этим можно сделать вывод, что не выполняется первое из трех условий устойчивого снижения стоимости финансовых вложений, предусмотренное п. 37 ПБУ 19/02 и так как договором сервисного обслуживания предусмотрено право выкупа дефолтных залладных ЗАО «ИА ТФБ1» будет направлено в адрес Сервисного агента АО «ДОМ.РФ» Требование о выкупе дефолтных залладных. В связи с вышеизложенным было принято решение не создавать резерв под обесценение финансовых вложений по состоянию на 31 декабря 2018 г. и на 31 декабря 2019 г.

3) Резерв по сомнительным долгам

Согласно п. 70 Положения по ведению бухгалтерского учета и отчетности в Российской Федерации, утвержденного приказом Министерства Финансов Российской Федерации от 29 июля 1998 года №34Н, организация создает резервы сомнительных долгов в случае признания дебиторской задолженности сомнительной с отнесением сумм резервов на финансовые результаты организации.

Сомнительной считается дебиторская задолженность организации, которая не погашена или с высокой степенью вероятности не будет погашена в сроки, установленные договором, и не обеспечена залогом, поручительством, банковской гарантией. Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично. Сумма резерва по сомнительным долгам определяется по результатам проведенной на последнее число отчетного (налогового) периода инвентаризации дебиторской задолженности и исчисляется следующим образом:

1) по сомнительной задолженности со сроком возникновения свыше 90 календарных дней - в сумму создаваемого резерва включается полная сумма выявленной на основании инвентаризации задолженности;

2) по сомнительной задолженности со сроком возникновения от 45 до 90 календарных дней (включительно) - в сумму резерва включается 50 процентов от суммы выявленной на основании инвентаризации задолженности;

3) по сомнительной задолженности со сроком возникновения до 45 дней - не увеличивает сумму создаваемого резерва.

В результате анализа дебиторской задолженности, Обществом было принято решение создать резерв по сомнительным долгам по состоянию на 31 декабря 2016 года в размере 15 916 тыс. рублей, в 2018 году 21 715 тыс. рублей.

В декабре 2017 года ПАО «Татфондбанк» в лице конкурсного управляющего Государственной корпорации «Агентство по страхованию вкладов» подало исковое заявление к Эмитенту о признании недействительной и применения последствий недействительности сделки, а именно банковских операций по исполнению платежных поручений, которые были совершены в течение трех месяцев до назначения временной администрации ПАО «Татфондбанк». Определением Арбитражного суда республики Татарстан от 13.08.2018 заявление конкурсного управляющего удовлетворено, 10.12.2018 г. постановлением Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда апелляционная жалоба Эмитента оставлена без удовлетворения. Определение Арбитражного суда республики Татарстан от 13.08.2018 без изменения, 16.01.2019 Эмитент направил в суд кассационную жалобу на определение Арбитражного суда республики Татарстан от 13.08.2018г. и постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 10.12.2018г..

Поскольку общая сумма исковых требований, включая требование о возмещении уплаченной истцом государственной пошлины, составляет 21 715 185,7 рублей, Эмитент не усматривает существенных рисков, связанных с данным судебным процессом.

По состоянию на 31 декабря 2019 года сумма резерва составляет 37 631 тыс. рублей.

В результате анализа была выявлена просроченная дебиторская задолженность по закладным, планируемая к обратному выкупу. Обществом было принято решение не создавать резерв по сомнительным долгам по состоянию на 31 декабря 2019 г. так как кредиты (закладные) обеспечены предметом залога и получение убытков от реализации предмета залога в случае существенных просрочек платежей крайне маловероятно.

3. БУХГАЛТЕРСКАЯ ОТЧЕТНОСТЬ

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

Бухгалтерский баланс содержит следующие показатели:

Раздел I. Внеоборотные активы

3.1. По строке 1170 «Финансовые вложения»:

- по состоянию на **31 декабря 2018 года** раскрыта стоимость закладных в размере 841 106 тыс. рублей, которые были приобретены у ПАО «Татфондбанк».

Сумма в размере 93 161 тыс. рублей раскрыта в краткосрочных финансовых вложениях по строке 1240.

- по состоянию на **31 декабря 2019 года** раскрыта стоимость закладных в размере 615 570 тыс. рублей, которые были приобретены у ПАО «Татфондбанк».

Сумма в размере 73 055 тыс. рублей раскрыта в краткосрочных финансовых вложениях по строке 1240.

Раздел II. Оборотные активы

3.2. По строке 1230 «Дебиторская задолженность»:



- по состоянию на 31 декабря 2018 года раскрыта сумма в размере 41 278 тыс. рублей, которая включает в себя, тыс. руб.:

Наименование контрагента	На 01.01.2018	Поступило	Выбыло	На 31.12.2018
ООО «ТКС-Управление»	402	1 714	1 665	451
ООО «ТКС»	438	1 862	1 809	491
АО «ДОМ.РФ»	648	2 136	2 331	453
АО «Интерфакс»	7	8	7	8
АО «ИнфоТеКС Интернет Траст»	2	3	3	2
АО «ДК Регион»	2	1	3	-
НКО АО НРД	676	0	24	652
ООО «ТРЕВЕЧ-Представитель»	10	110	120	-
ООО «НайнДизайн»	62	59	62	59
Нотариус города Москвы Нечаева М.И.	-	7	5	2
АО «РСИЦ»	1	3	4	-
ПАО «ТАТФОНДБАНК»	15 916	21 715	0	37 631
АО «ДОМ.РФ»	15 836	532 270	535 740	12 366
Расчеты по процентам	25 056	143 101	142 754	25 403
Расчеты по штрафам и пени	-	4 886	(3 495)	1 391
Итого	59 056	707 875	688 022	78 909

Информация о наличии и движении Резерва по сомнительным долгам за 2018 год, тыс. руб.:

Наименование контрагента	На 01.01.2018	Поступило	Выбыло	На 31.12.2018
ПАО «ТАТФОНДБАНК»	15 916	21 715	-	37 631
Итого	15 916	21 715	-	37 631

- по состоянию на 31 декабря 2019 года раскрыта сумма в размере 45 206 тыс. рублей, которая включает в себя, тыс. руб.:

Наименование контрагента	На 01.01.2019	Поступило	Выбыло	На 31.12.2019
ООО «ТКС-Управление»	451	1 811	1 820	442
ООО «ТКС»	491	1 968	1 978	481
АО «ДОМ.РФ»	453	1 456	1 595	314
АО «Интерфакс»	8	4	8	4
АО «ИнфоТеКС Интернет Траст»	2	-	2	-
НКО АО НРД	652	-	23	629
Нотариус города Москвы Нечаева М.И.	2	-	2	-
ООО «НайнДизайн»	59	56	87	28
ООО «ТРЕВЕЧ-Представитель»	0	132	120	12

Наименование контрагента	На 01.01.2019	Поступило	Выбыло	На 31.12.2019
ООО «Интерком-Аудит»	0	45	-	45
ПАО «ТАТФОНДБАНК»	37 631	-	-	37 631
АО «ДОМ.РФ»	12 366	348 873	348 879	12 360
Расчеты по процентам	25 403	102 074	111 232	16 245
Расчеты по штрафам и пени	1 391	4 365	2 819	2 937
Расчеты по необеспеченной задолженности	-	11 008	-	11 008
Возврат переплаты по закладным	-	701	-	701
Итого	78 909	472 493	468 565	82 837

Информация о наличии и движении Резерва по сомнительным долгам за 2019 год, тыс. руб.:

Наименование контрагента	На 01.01.2019	Поступило	Выбыло	На 31.12.2019
ПАО «ТАТФОНДБАНК»	37 631	-	-	37 631
Итого	15 916	-	-	37 631

3.3. По строке 1240 «Финансовые вложения»:

- по состоянию на **31 декабря 2018 года** раскрыта стоимость краткосрочной части закладных в размере 93 161 тыс. рублей, которые были приобретены у ПАО «Татфондбанк». Движение по долгосрочным и краткосрочным финансовым вложениям в течение отчетного периода представлено следующим образом, тыс. руб.:

Остаток на 01.01.2018	Поступление закладных	Выбытие закладных	Остаток на 31.12.2018
1 320 287	-	386 020	934 267

В остаток суммы 934 267 тыс. рублей входят краткосрочные финансовые вложения, которые рассчитаны с учетом планируемых платежей на 2019 год на основании предоставленной информации Сервисного агента АО «ДОМ.РФ» в виде официального письма за период с января 2019 по декабрь 2019 года, и результатов проверки корректности и справедливости методики расчета оценочных показателей Управляющей Компанией, данная сумма в размере 93 161 тыс. рублей раскрыта в краткосрочных финансовых вложениях по строке 1240 «Финансовые вложения».

- по состоянию на **31 декабря 2019 года** раскрыта стоимость краткосрочной части закладных в размере 73 055 тыс. рублей, которые были приобретены у ПАО «Татфондбанк». Движение по долгосрочным и краткосрочным финансовым вложениям в течение отчетного периода представлено следующим образом, тыс. руб.:

Остаток на 01.01.2019	Поступление закладных	Выбытие закладных	Остаток на 31.12.2019
934 267	-	245 642	688 625

В остаток суммы 688 625 тыс. рублей входят краткосрочные финансовые вложения, которые рассчитаны с учетом планируемых платежей на 2020 год на основании предоставленной информации Сервисного агента АО «ДОМ.РФ» в виде официального письма за период с января

2020 по декабрь 2020 года, и результатов проверки корректности и справедливости методики расчета оценочных показателей Управляющей Компанией, данная сумма в размере 73 055 тыс. рублей раскрыта в краткосрочных финансовых вложениях 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.

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

- по состоянию на **31 декабря 2018** года раскрыты суммы денежных средств в размере 101 057 тыс. рублей, в том числе:

- на расчетном счете ипотечного покрытия № 40702810700000162427 в ПАО «РОСБАНК» в размере 82 738 тыс. рублей,
- на расчетном счете № 40702810800000062427 в ПАО «РОСБАНК» в размере 18 319 тыс. рублей.

- по состоянию на **31 декабря 2019** года раскрыты суммы денежных средств в размере 93 632 тыс. рублей, в том числе:

- на расчетном счете ипотечного покрытия № 40702810700000162427 в ПАО «РОСБАНК» в размере 83 109 тыс. рублей,
- на расчетном счете № 40702810800000062427 в ПАО «РОСБАНК» в размере 10 523 тыс. рублей.

Раздел III. Капитал и резервы

3.5. По строке 1310 «Уставный капитал»:

- по состоянию на **31 декабря 2018** года Уставный капитал Общества составляет 10 тыс. рублей, Уставный капитал Общества разделен на 9 001 (Девять тысяч одна) обыкновенная именная бездокументарная акция номинальной стоимостью 1 (Один) рубль каждая и 999 (Девятьсот девяносто девять) привилегированных именных бездокументарных акций номинальной стоимостью 1 (Один) рубль каждая. В соответствии с протоколом Учредительного собрания ЗАО «ИА ТФБ1» от 07 марта 2014 г Девять тысяч одна штука обыкновенных акций принадлежат Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования «ТФБ1», девятьсот девяносто девять привилегированных именных бездокументарных акций ПАО «Татфондбанк». За заверченный финансовый год, размер уставного капитала не менялся. Средневзвешенное количество обыкновенных акций составляет 9 001 (Девять тысяч одна) и привилегированных именных бездокументарных акций составляет 999 (Девятьсот девяносто девять) и равно количеству акций 10 000 (Десять тысяч) штук, поскольку движения не было.

- по состоянию на **31 декабря 2019** года Уставный капитал Общества составляет 10 тыс. рублей, Уставный капитал Общества разделен на 9 001 (Девять тысяч одна) обыкновенная именная бездокументарная акция номинальной стоимостью 1 (Один) рубль каждая и 999 (Девятьсот девяносто девять) привилегированных именных бездокументарных акций номинальной стоимостью 1 (Один) рубль каждая. В соответствии с протоколом Учредительного собрания ЗАО «ИА ТФБ1» от 07 марта 2014 г Девять тысяч одна штука

обыкновенных акций принадлежат Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования «ТФБ 1», девятьсот девяносто девять привилегированных именных бездокументарных акций ПАО «Татфондбанк». За последний завершённый финансовый год, размер уставного капитала не менялся. Средневзвешенное количество обыкновенных акций составляет 9 001 (Девять тысяч одна) и привилегированных именных бездокументарных акций составляет 999 (Девятьсот девяносто девять) и равно количеству акций 10 000 (Десять тысяч) штук, поскольку движения не было.

Сведения об акционерах:

- Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования «ТФБ 1» фонд, созданный и действующий в соответствии с законодательством РФ, ОГРН 1157700010896, место нахождения зарегистрированного офиса по адресу: 119435, Российская Федерация, г. Москва, Большой Саваинский переулок, д. 10, строение 2А, является акционером Эмитента и владеет 100% обыкновенных акций Эмитента, что составляет 90,01% уставного капитала Эмитента.
- ПАО «Татфондбанк» юридическое лицо, созданное в соответствии с законодательством Российской Федерации, место нахождения: 420111, Российская Федерация, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Чернышевского 43/2, ОГРН 1026000000036, является акционером Эмитента и владеет 100% привилегированных акций Эмитента, что составляет 9,99% уставного капитала Эмитента.

Акционеры – владельцы обыкновенных акций Общества имеют следующие права:

- право на участие в общем собрании акционеров Общества с правом голоса по всем вопросам его компетенции;
- право на получение объявленных дивидендов в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации;
- право на получение части имущества Общества в случае его ликвидации;
- право знакомиться с документами Общества в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации;
- иные права, предусмотренные законодательством Российской Федерации.

Акционеры - владельцы привилегированных акций Общества имеют следующие права:

- право участвовать в общем собрании акционеров Общества с правом голоса при решении вопроса о ликвидации Общества, а также в иных случаях, установленных Законом об акционерных обществах;
- право на получение дивидендов в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации, наравне с владельцами обыкновенных акций Общества;
- право на получение части имущества Общества (ликвидационной стоимости привилегированных акций) в случае его ликвидации в порядке и с соблюдением очередности, установленной Законом об акционерных обществах;
- право знакомиться с документами Общества в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации;
- право оказать Обществу целевую безвозмездную финансовую помощь в целях обеспечения осуществления исключительного предмета деятельности и достижения целей деятельности Общества как ипотечного агента;
- иные права, предусмотренные законодательством Российской Федерации.

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

- по состоянию на **31 декабря 2018** года раскрыта величина резервного капитала Общества, который составляет 1 тыс. рублей. Резерв создан на основании протокола № 02/2016/МА ТФВ1 от 21.11.2016 г.
- по состоянию на **31 декабря 2019** года раскрыта величина резервного капитала Общества, который составляет 1 тыс. рублей. Резерв создан на основании протокола № 02/2016/МА ТФВ1 от 21.11.2016 г.

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

- по состоянию на **31 декабря 2018** года раскрыта величина нераспределенной прибыли Общества в размере 29 593 тыс. рублей.
- по состоянию на **31 декабря 2019** года раскрыта величина нераспределенной прибыли Общества в размере 41 196 тыс. рублей.

Раздел IV. Долгосрочные Обязательства

Для сопоставимости с отчетным периодом показатели Бухгалтерского баланса на 31.12.2017 год скорректированы с учетом ретроспективного отражения в связи с изменением учетной политики, тыс. руб.:

Наименование показателя бухгалтерского баланса	код строки	на 31 декабря 2017		Сумма корректировок	Пояснения
		было	стало		
Долгосрочные заемные средства	1410	1 312 771	1 117 289	-195 482	Уменьшение по строке на сумму, подлежащую погашению в течение 12 мес. после отчетной даты
Итого по разделу IV	1400	1 312 771	1 117 289		
Краткосрочные заемные средства	1510	109 320	304 802	195 482	Часть облигаций, подлежащая погашению в течение 12 мес. после отчетной даты
Итого по разделу V	1500	111 112	306 594		

Исправления внесены на основании внесения изменений в учетную политику.

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

- по состоянию на **31 декабря 2018** года раскрыта сумма 681 660 тыс. рублей, которая включает в себя:

- сумму долгосрочной части основного долга по реализованным облигациям в размере 561 902 тыс. рублей:

Вид облигационного займа	Количество облигаций, шт	Номинальная стоимость 1 облигации на 31.12.2018, руб.	Общая стоимость облигаций, тыс. руб.	Срок Погашения
Класс А (4-02-82233-Н от 09.12.2014)	2 382 831	120,9855	288 288	26.03.2047
Класс Б (4-03-82233-Н от 09.12.14)	132 822	1 000	132 822	26.03.2047
Класс В (4-01-82233-Н от 09.12.14)	140 792	1 000	140 792	26.03.2047

- задолженности по Кредитным договорам в размере 119 758 тыс. рублей:

Банк кредитор	Номер и дата КД	Остаток задолженности по ОД на 31.12.2018, тыс. руб.	Остаток задолженности по % на 31.12.2018, тыс. руб.	Срок погашения
ПАО «Татфондбанк»	159/14 от 13.08.2014	3 258	1 387	31.12.2046
ПАО «Татфондбанк»	200/14 от 26.09.2014	82 450	32 663	31.12.2046

- по состоянию на 31 декабря 2019 года раскрыта сумма 401 493 тыс. рублей, которая включает в себя:

- сумму долгосрочной части основного долга по реализованным облигациям в размере 273 614 тыс. рублей:

Вид облигационного займа	Количество облигаций, шт	Номинальная стоимость 1 облигации на 31.12.2019, руб.	Общая стоимость облигаций, тыс. руб.	Срок Погашения
Класс Б (4-03-82233-Н от 09.12.14)	132 822	1 000	132 822	26.03.2047
Класс В (4-01-82233-Н от 09.12.14)	140 792	1 000	140 792	26.03.2047

- задолженности по Кредитным договорам в размере 128 329 тыс. рублей:

Банк кредитор	Номер и дата КД	Остаток задолженности по ОД на 31.12.2019, тыс. руб.	Остаток задолженности по % на 31.12.2019, тыс. руб.	Срок погашения
ПАО «Татфондбанк»	159/14 от 13.08.2014	3 258	1 712	31.12.2046
ПАО «Татфондбанк»	200/14 от 26.09.2014	82 450	40 909	31.12.2046

Раздел V. Краткосрочные обязательства

3.9. По строке 1510 «Заемные средства»:

- по состоянию на **31 декабря 2018 года** раскрыта сумма в размере 362 887 тыс. рублей, которая включает в себя:

- сумму краткосрочной части основного долга по реализованным облигациям в размере 361 700 тыс. рублей:

Вид облигационного займа	Количество облигаций, шт	Номинальная стоимость 1 облигации на 31.12.2018	Общая стоимость облигаций, тыс. руб.	Срок Погашения
Класс А (4-02-82233-Н от 09.12.2014)	2 382 831	151,7943	361 700	26.03.2047

Краткосрочная часть обязательств рассчитана на основании предоставленной информации от Расчетного агента АО «ДОМ.РФ» в виде официального письма за период с января 2019 по декабрь 2019 года, и результатов проверки корректности и справедливости методики расчета оценочных показателей Управляющей Компанией.

- процентный (купонный) доход по облигациям в размере 1 187 тыс. рублей:

Вид облигационного займа	Количество облигаций, шт	Ставка, %	Общая стоимость облигаций, тыс. руб.	Срок погашения
Класс А (4-02-82233-Н от 09.12.2014)	2 382 831	11	977	26.03.2047
Класс Б (4-03-82233-Н от 09.12.14)	132 822	11,5	210	26.03.2047
Класс В (4-01-82233-Н от 09.12.14)	140 792	-	-	26.03.2047

- по состоянию на **31 декабря 2019 года** раскрыта сумма в размере 383 369 тыс. рублей, которая включает в себя:

- сумму краткосрочной части основного долга по реализованным облигациям в размере 382 587 тыс. рублей:

Вид облигационного займа	Количество облигаций, шт.	Номинальная стоимость 1 облигации на 31.12.2019	Общая стоимость облигаций, тыс. руб.	Срок Погашения
Класс А (4-02-82233-Н от 09.12.2014)	2 382 831	160,5599	382 587	26.03.2047

Краткосрочная часть обязательств рассчитана на основании предоставленной информации от Расчетного агента АО «ДОМ.РФ» в виде официального письма за период с января 2020 по декабрь 2020 года, и результатов проверки корректности и справедливости методики расчета оценочных показателей Управляющей Компанией.

- процентный (купонный) доход по облигациям в размере 782 тыс. рублей:

Вид облигационного займа	Количество облигаций, шт.	Ставка, %	Общая стоимость облигаций, тыс. руб.	Срок погашения
Класс А (4-02-82233-Н от 09.12.2014)	2 382 831	11	572	26.03.2047
Класс Б (4-03-82233-Н от 09.12.14)	132 822	11,5	210	26.03.2047
Класс В (4-01-82233-Н от 09.12.14)	140 792	-	-	26.03.2047

3.10. По строке 1520 «Кредиторская задолженность»:

- по состоянию на 31 декабря 2018 года раскрыта сумма в размере 2 451 тыс. рублей, которая включает в себя:

Наименование контрагента	На 01.01.2018	Поступило	Выбыло	На 31.12.2018
ООО «ТКС-Управление»	24	117	127	14
АО «ДОМ.РФ»	1 623	18 861	18 098	2 386
АО «ДК Регион»	67	688	705	50
ПАО «ТАТФОНДБАНК»	74	0	74	0
ООО «ТКС»	4	15	18	1
Итого	1 792	19 681	19 022	2 451

- по состоянию на 31 декабря 2019 года раскрыта сумма в размере 944 тыс. рублей, которая включает в себя:

Наименование контрагента	На 01.01.2019	Поступило	Выбыло	На 31.12.2019
ООО «ТКС-Управление»	14	103	109	8
АО «ДОМ.РФ»	2 386	12 048	13 561	873
АО «ДК Регион»	50	604	603	51
КАЗ ФЛ N 2 ООО «ЕАР»	-	34	25	9
ООО «ТКС»	1	19	17	3
Итого	2 451	12 808	14 315	944

Отчет о финансовых результатах содержит следующие показатели:

3.11. По строке 2320 «Проценты к получению»:

- за 2018 год раскрыта сумма доходов в размере 154 334 тыс. рублей, которая представляет собой начисленный процентный доход по закладным в размере 146 264 тыс. рублей и

проценты, полученные на расчетный счет от ПАО «РОСБАНК» за использование денежных средств Общества в размере 8 070 тыс. рублей.

- за 2019 год раскрыта сумма доходов в размере 108 752 тыс. рублей, которая представляет собой начисленный процентный доход по вкладам в размере 102 263 тыс. рублей и проценты, полученные на расчетный счет от ПАО «РОСБАНК» за использование денежных средств Общества в 6 489 тыс. рублей.

3.12. По строке 2330 «Проценты к уплате»:

- за 2018 год раскрыта сумма расходов в размере 123 299 тыс. рублей, состоящая из расходов, возникших в результате начисления купонного дохода по облигациям с ипотечным покрытием в размере 114 728 тыс. рублей, а также процентов по кредитам в размере 8 571 тыс. рублей.

- за 2019 год раскрыта сумма расходов в размере 82 560 тыс. рублей, состоящая из расходов, возникших в результате начисления купонного дохода по облигациям с ипотечным покрытием в размере 73 989 тыс. рублей, а также процентов по кредитам в размере 8 571 тыс. рублей.

3.13. По строке 2340 «Прочие доходы»:

- за 2018 год раскрыты суммы доходов в размере 387 745 тыс. рублей, которые были получены в результате полного и/или частичного погашения реализованных долговых ценных бумаг (закладных) в размере 386 020 тыс. рублей, а также сумма прочих доходов в размере 1 725 тыс. рублей, которая состоит из штрафов и пеней к получению в размере 1 724 тыс. рублей, а также возврата комиссии Банка в размере 1 тыс. рублей.

- за 2019 год раскрыты суммы доходов в размере 242 564 тыс. рублей, которые были получены в результате полного и/или частичного погашения реализованных долговых ценных бумаг (закладных) в размере 238 181 тыс. рублей, а также сумма прочих доходов в размере 4 383 тыс. рублей, которая состоит из штрафов и пеней к получению в размере 4 365 тыс. рублей, а также госпошлины в размере 18 тыс. рублей.

3.14. По строке 2350 «Прочие расходы»:

- за 2018 год раскрыты суммы расходов в размере 433 289 тыс. рублей, которые были получены в результате полного и/или частичного погашения реализованных долговых ценных бумаг (закладных) в размере 386 020 тыс. рублей, расходы на управление и бухгалтерское сопровождение в размере 3 094 тыс. рублей, расходы на сервисное обслуживание закладных в размере 14 008 тыс. рублей а также прочие расходы в размере 30 167 тыс. рублей, из них:

Наименование вида расходов	Сумма, тыс. рублей
Ведение реестра акционеров	34
Гос. пошлина	1 772
Изготовление сертификата ЭП	3
НДС по услугам	3 153
Неисключительное право использования "СБИС"	12
Отчисления в резерв по сомнительным долгам	21 715
Прием и хранение сертификатов и учет ценных бумаг	23



Раскрытие информации	16
Расходы за услуги расчетного агента	320
Расходы на аудиторские услуги	141
Расходы на депозитарные услуги	13
Расходы на спец.депозитарные услуги	675
Расходы на услуги банков	56
Расходы на услуги биржи	64
Расходы на услуги представителя облигаций	120
Расходы по предоставлению поручительства	1 953
Расходы по услугам продления домена	3
Услуги НБКИ	4
Услуги нотариуса	28
Услуги по технической поддержке сайта	62

- за **2019** год раскрыты суммы расходов в размере 257 153 тыс. рублей, которые были получены в результате полного и/или частичного погашения реализованных долговых ценных бумаг (закладных) в размере 238 181 тыс. рублей, расходы на управление и бухгалтерское сопровождение в размере 3 284 тыс. рублей, расходы на сервисное обслуживание закладных в размере 10 040 тыс. рублей а также прочие расходы в размере 5 648 тыс. рублей, из них:

Наименование вида расходов	Сумма, тыс. рублей
Ведение реестра акционеров	34
Гос. пошлина	235
Изготовление сертификата ЭП	2
НДС по услугам	2749
Неисключительное право использования "СБИС"	14
Прием и хранение сертификатов, и учет ценных бумаг	23
Раскрытие информации	19
Расходы за услуги расчетного агента	315
Расходы на аудиторские услуги	61
Расходы на депозитарные услуги	4
Расходы на спец.депозитарные услуги	600
Расходы на услуги банков	44
Расходы на услуги биржи	113
Расходы на услуги представителя облигаций	120
Расходы по предоставлению поручительства	1218
Расходы по услугам продления домена	3
Услуги НБКИ	4
Услуги нотариуса	3
Услуги по технической поддержке сайта	87

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

- за **2018** год раскрыта сумма убытка в размере 14 509 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, раскрытой в строке **2300**.

- за **2019 год** раскрыта сумма прибыли в размере 11 603 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, раскрытой в строке **2300**.

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

- по состоянию на **31 декабря 2018 года** раскрыта сумма убытка в размере 14 509 тыс. рублей.

- по состоянию на **31 декабря 2019 года** раскрыта сумма прибыли в размере 11 603 тыс. рублей.

Общество является специализированной коммерческой организацией, и возникновение прибыли (убытка) объясняется структурой сделки по секьюритизации ипотечных активов. Согласно уставу, исключительным предметом деятельности Общества является приобретение требований по закладным.

Целью деятельности Общества является обеспечение финансирования и рефинансирования кредитов (займов), обеспеченных ипотекой, путем выпуска облигаций с ипотечным покрытием. Таким образом, ведение коммерческой деятельности с целью получения максимальной прибыли не является целью общества и противоречит Федеральному закону «Об ипотечных ценных бумагах» от 11.11.2003 № 152-ФЗ.

Исходя из эмиссионной документации:

Все поступления по правам (требованиям), в том числе в виде процентов и основного долга будут распределяться за минусом расходов третьих лиц на выплату купонов по облигациям, а также погашение (амортизацию) облигаций.

4. ПБУ 18/02

Общество в **2018 году** получило убыток по данным бухгалтерского учета в размере 14 509 тыс. рублей, в налоговом учете прибыль равна нулю. В связи с этим возникает условный доход по налогу на прибыль в размере 2 902 тыс. рублей и Постоянный налоговый доход в размере 2 902 тыс. рублей.

Общество в **2019 году** получило прибыль по данным бухгалтерского учета в размере 11 603 тыс. рублей, в налоговом учете прибыль равна нулю. В связи с этим возникает условный расход по налогу на прибыль в размере 2 321 тыс. рублей постоянный налоговый расход в размере 2 321 тыс. 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 **4119** «Прочие поступления»:

- за **2018** год раскрыта сумма поступивших денежных средств в виде процентов на остаток по расчетному счету в размере 8 070 тыс. рублей.

- за **2019** год раскрыта сумма денежных средств в размере 6 507 которая состоит из следующих платежей:

- проценты на остаток по расчетному счету в размере 6 489 тыс. рублей;
- госпошлина в размере 18 тыс. рублей.

По строке **4129** «Прочие платежи»:

- за **2018** год раскрыта сумма платежей в размере 24 831 тыс. рублей, которая состоит из следующих платежей:

- сумма НДС по приобретенным услугам – 3 060 тыс. рублей;
- расходы на услуги банков – 56 тыс. рублей;
- списание денежных средств по исполнительному документу в размере 21 715 тыс. рублей.

- за **2019** год раскрыта сумма платежей в размере 3 019 тыс. рублей, которая состоит из следующих платежей:

- сумма НДС по приобретенным услугам – 2 975 тыс. рублей;
- расходы на услуги банков – 44 тыс. рублей.

6. СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ

В **2018** году на счетах Общества раскрыта следующая дебиторская задолженность связанных сторон:

Наименование контрагента	Сумма, тыс. рублей
ООО «ТКС-Управление»	451
ООО «ТКС»	491
того	942

Данная задолженность включена по строке **1230** Бухгалтерского баланса «Дебиторская задолженность» по состоянию на 31 декабря 2018 года



На счетах Общества раскрыта следующая кредиторская задолженность связанных сторон:

Наименование контрагента	Сумма, тыс. рублей
ООО «ТКС-Управление»	
ООО «ТКС»	14
того	1
	15

Данная задолженность включена по строке **1520** Бухгалтерского баланса «Кредиторская задолженность» по состоянию на 31 декабря 2018 года

Общая сумма расходов на управление и бухгалтерское сопровождение, оказанных Обществу за период с 01 января по 31 декабря 2018 года, составила 3 094 тыс. рублей. Стоимость данных услуг раскрыта по строке **2352** «Расходы на управление и бухгалтерское обслуживание» Отчета о финансовых результатах.

Перечень связанных сторон приведен в приложении № 1, размещенном на страницах 30-36 и являющимся неотъемлемой частью настоящих Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2019 год.

Общество контролируется Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования «ТФБ1», которому принадлежит 90,01 % уставного капитала Общества и ПАО «Татфондбанк», которому принадлежит 9,99 % уставного капитала.

В 2018 году Общество проводило операции со следующими связанными сторонами:

Название связанной стороны	Характер отношений (в соответствии с 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 и задолженность, по которой срок исковой давности истек
ООО «ТКС-Управление»	Оказывает значительное влияние	Услуги	111	14 Кредиторская	1	нет	нет
ООО «ТКС-Управление»	Оказывает значительное влияние	Услуги	1 436	451 Дебиторская	3	нет	нет
ООО «ТКС»	Оказывает значительное влияние	Услуги	14	1 Кредиторская	1	нет	нет
ООО «ТКС»	Оказывает значительное влияние	Услуги	1 533	491 Дебиторская	3	нет	нет

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

В 2019 году на счетах Общества раскрыта следующая дебиторская задолженность связанных сторон:

Наименование контрагента	Сумма, тыс. рублей
ООО «ТКС-Управление»	
ООО «ТКС»	442
того	481
	923



Данная задолженность включена по строке **1230** Бухгалтерского баланса «Дебиторская задолженность» по состоянию на 31 декабря 2019 года

На счетах Общества раскрыта следующая кредиторская задолженность связанных сторон:

Наименование контрагента	Сумма, тыс. рублей
ООО «ТКС-Управление»	
ООО «ТКС»	8
того	3
	11

Данная задолженность включена по строке **1520** Бухгалтерского баланса «Кредиторская задолженность» по состоянию на 31 декабря 2019 года

Общая сумма расходов на управление и бухгалтерское сопровождение, оказанных Обществу за период с 01 января по 31 декабря 2019 года, составила 3 284 тыс. рублей. Стоимость данных услуг раскрыта по строке **2352** «Расходы на управление и бухгалтерское обслуживание» Отчета о финансовых результатах.

Перечень связанных сторон приведен в приложении № 1, размещенном на страницах 30-36 и являющимся неотъемлемой частью настоящих Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2019 год.

Общество контролируется Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования «ТФБ1», которому принадлежит 90,01 % уставного капитала Общества и ПАО «Татфондбанк», которому принадлежит 9,99 % уставного капитала.

В 2019 году Общество проводило операции со следующими связанными сторонами:

Название связанной стороны	Характер отношений (в соответствии с 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 и задолженность, по которой срок исковой давности истек
ООО «ТКС-Управление»	Оказывает значительное влияние	Услуги	99	8 Кредиторская	1	нет	нет
ООО «ТКС-Управление»	Оказывает значительное влияние	Услуги	1 517	442 Дебиторская	3	нет	нет
ООО «ТКС»	Оказывает значительное влияние	Услуги	19	3 Кредиторская	1	нет	нет
ООО «ТКС»	Оказывает значительное влияние	Услуги	1 649	481 Дебиторская	3	нет	нет

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

7. ПРИБЫЛЬ НА АКЦИЮ

Базовая прибыль (убыток) на **31 декабря 2018 года** составляет (14 509) тыс. рублей. Базовая прибыль (убыток) на акцию составляет (2) тыс. рублей.

Базовая прибыль (убыток) на 31 декабря 2019 года составляет 11 603 тыс. рублей. Базовая прибыль (убыток) на акцию составляет 1 тыс. рублей.

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.

8. ПОТЕНЦИАЛЬНЫЕ ФИНАНСОВЫЕ РИСКИ

Политика по управлению рисками направлена на повышение эффективности деятельности, обеспечение непрерывности бизнес-процессов и обеспечение высокого уровня собственной кредитоспособности и безусловного исполнения обязательств Компании. Действующие процедуры нацелены на определение, анализ и управление рисками, которым подвержена Компания, на установление лимитов рисков и соответствующих контролей, а также на постоянную оценку уровня риска и его соответствия установленным лимитам. Политика и процедуры по управлению рисками пересматриваются на регулярной основе с целью отражения изменений рыночной ситуации и учета накопленного опыта.

Страновые риски

Основные страновые риски, влияющие на Компанию, это риски Российской Федерации. Политическая нестабильность может негативно отразиться на деятельности и финансовом положении. В последнее время в Российской политической системе наблюдается стабилизация, однако, в целом она в существенной степени подтверждена различным формам волнений. Социальная нестабильность может привести к расширению поддержки возобновленного государственного централизма, национализма или насилия, оказав тем самым существенное неблагоприятное влияние на возможности Компании по эффективному ведению бизнеса. Слабость российской юридической системы и российского законодательства создает неопределенную среду для инвестиций и хозяйственной деятельности. Ухудшения ситуации в регионе и в России в целом, которые в ближайшее время могут негативно повлиять на деятельность и экономическое положение Компании, Руководством не прогнозируется.

Отраслевые риски

Согласно требованиям Закона об ипотечных ценных бумагах, правоспособность Компании ограничена, в связи с чем Компания не ведет никакой хозяйственной деятельности, за исключением видов деятельности, предусмотренных уставом. Согласно уставу исключительным предметом деятельности Компании является приобретение требований по кредитам, обеспеченным ипотекой, и (или) зкладных. К рискам, которые могут повлиять на деятельность Компании и исполнение Компанией обязательств по облигациям, связанным с возможным ухудшением экономической ситуации на российском рынке ипотечного кредитования, и являющимся наиболее значимыми, по мнению Компании, относятся следующие:

Кредитный риск по зкладным, входящим в состав ипотечного покрытия

Данный риск связан с потенциальной неспособностью или нежеланием заемщиков выполнять свои обязанности по обеспеченным ипотекой обязательствам, удостоверенным зкладными, входящими в состав ипотечного покрытия облигаций. Неисполнение обязательств по зкладным может быть вызвано как снижением доходов заемщиков, так и увеличением их

расходов. При этом следует отметить, что снижение доходов заемщиков может быть вызвано как внутренними факторами (снижение заработной платы одного или нескольких из созаемщиков и др.), так и внешними факторами (общее ухудшение макроэкономической ситуации в стране, снижение темпов роста экономики, увеличение темпов инфляции и др.). Согласно требованиям Закона об ипотечных ценных бумагах предмет ипотеки страхуется заемщиком от риска утраты и/или повреждения. Страховая сумма в течение всего срока действия обязательств по каждому договору должна быть не менее, чем размер (сумма) обеспеченного ипотекой требования о возврате суммы основного долга.

Риск падения цен на недвижимое имущество на рынке РФ

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

Кредитный риск

Кредитный риск определен как вероятность убытков из-за неспособности другого участника операции с данным финансовым инструментом выполнить условия договора. Цель управления кредитным риском заключается в предотвращении потери ликвидных средств, депонированных у таких контрагентов или инвестированных в них. Финансовые активы, которые потенциально подвергают Компанию кредитному риску, состоят, в основном, из закладных с учётом начисленных процентов, денежных средств на расчётных счетах и прочей дебиторской задолженности.

Политика и процедуры управления кредитным риском включают требования к выкупаемым закладным и оценке платежеспособности заемщиков, лимиты рефинансирования на поставщиков закладных, требования к сервисным агентам, которые обеспечивают обслуживание закладных Компании.

Компания приобретает закладные по кредитам, предоставленным для приобретения и строительства жилой недвижимости, которые удовлетворяют установленным требованиям. Все закладные обеспечены залогом жилой недвижимости.

Требования к приобретаемым закладным включают соответствие интервалу текущего значения коэффициента соотношения суммы ипотечного кредита к сумме стоимости обеспечения, что подтверждается независимой оценкой.

Страхование жизни и потери трудоспособности заемщика не является обязательным требованием Компании. Однако в случае отсутствия данного вида страхования к процентной ставке по кредиту или займу устанавливается дополнительная надбавка за отсутствие личного страхования. Требованием Компании является страхование квалифицированными страховыми компаниями имущества, находящегося в обеспечении по ипотечным кредитам. Компания устанавливает минимальные требования к финансовому положению заемщиков, а также определяет максимальную сумму кредита и объем ежемесячных выплат в зависимости от финансового положения заемщика.

Компания ежемесячно отслеживает своевременность выплат по закладным и выявляет закладные с просроченными выплатами. Компанией разработаны политика и процедуры в отношении взыскания задолженности по просроченным и дефолтным закладным.

Рыночный риск

Рыночный риск — это риск того, что справедливая стоимость будущих денежных потоков по финансовым инструментам будет колебаться вследствие изменений в рыночных параметрах. Рыночный риск состоит из валютного риска, риска изменения процентных ставок, а также других ценовых рисков.

Валютный риск

Преимущественно, Компания не подвержена рискам, связанным с изменением курса обмена иностранных валют, т.к. операции по основной деятельности, а также текущие расходы выражены, как правило, в российских рублях. Таким образом, колебания курса валют не могут влиять на финансовый результат Компании.

Риск изменения процентных ставок

Риск изменения процентной ставки возникает вследствие возможности того, что изменения в процентных ставках окажут влияние на будущие денежные потоки или справедливую стоимость финансовых инструментов.

Для управления риском изменения процентных ставок Компания:

выбирает параметры выпуска облигаций с учетом ожидаемого среднего срока жизни портфеля закладных;

- выпускает облигации с правом досрочного погашения части номинала;
- прогнозирует уровень досрочного погашения закладных;
- осуществляет финансовое планирование и моделирование параметров с целью оптимизации условий выпуска облигаций.

Большинство активов и обязательств Компании состоит из активов и обязательств с процентной ставкой, фиксированной на весь срок кредита, и сроком погашения более года после отчетной даты.

Руководство Компании считает, что подверженность и чувствительность к процентному риску незначительна.

Ценовой риск

Ценовой риск — это риск колебаний стоимости финансового инструмента в результате изменения рыночных цен, вне зависимости от того, были ли подобные изменения вызваны факторами, характерными для данного конкретного инструмента или же факторами, влияющими на все инструменты, обращающиеся на рынке. Ценовой риск возникает тогда, когда Компания имеет длинную или короткую позицию по финансовому инструменту.

По состоянию на 31 декабря 2019 Общество в целом не была подвержена значительному ценовому риску.

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.

Руководство Эмитента оценивает вероятность возникновения у Эмитента непредвиденных (дополнительных) налоговых и иных обязательств (в том числе начислению соответствующих штрафов и пеней) в будущем незначительной и не планирует создавать каких-либо резервов в отношении соответствующих платежей.

Обществом в полной мере соблюдается действующее российское налоговое законодательство.

Репутационный риск

Риск возникновения у Общества 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.

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

Стратегический риск

Риск возникновения у Общества 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 Общества, неправильном или недостаточно обоснованном определении перспективных направлений деятельности, в которых Общество 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 Общества.

Основной целью управления стратегическим риском является поддержание принимаемого на себя Обществом 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 Общество 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 Общество может достичь наивысших результатов, в отсутствии или обеспечении в полном объеме необходимых ресурсов (финансовых, материально-технических, людских) и организационных мер (управленческих решений), которые должны обеспечить достижение стратегических целей деятельности Общества.

Риски, связанные с деятельностью Общества

В настоящее время Общество не участвует в судебных процессах, которые могут существенным образом отразиться на его финансово-хозяйственной деятельности. Судебная практика по спорам, относящимся к основной деятельности Общества, связанным с

применением Закона об ипотечных ценных бумагах ипотечными агентами и инвесторами по ипотечным ценным бумагам, отсутствует. Таким образом, риски, связанные с текущими судебными процессами, отсутствуют, поскольку Общество не участвует в судебных процессах.

9. ОСНОВНЫЕ ВИДЫ ЗАЙМОВ, КРЕДИТОВ

На 31 декабря 2019 года Общество имеет следующие открытые кредитные договора:

- Кредитный договор №159/14 от 13.08.2014 со сроком погашения до 31.12.2046 года с процентной ставкой 10% годовых. Общий объем кредитного договора составляет 6 000 тыс. рублей. Кредит используется на следующие цели:
 - оплата расходов, связанных с подготовкой и размещением выпусков Облигаций;

По кредитному договору на 31 декабря 2019 года было получено и использовано 3 258 тыс. рублей. Сумма задолженности по основному долгу составляет 3 258 тыс. рублей, по процентам – 1 712 тыс. рублей.

- Кредитный договор №200/14 от 26.09.2014 со сроком погашения до 31.12.2046 года с процентной ставкой 10% годовых. Общий объем кредитного договора составляет 91 000 тыс. рублей. Кредит используется на следующие цели:
 - формирование резервных фондов специального назначения;
 - оплата страхования финансового риска кредитора.

По кредитной линии по состоянию на 31 декабря 2019 года было получено и использовано 82 450 тыс. рублей. Сумма задолженности по основному долгу составляет 82 450 тыс. рублей, по процентам – 40 909 тыс. рублей.

- облигационный заем класса «А» (4-02-82233-Н от 09.12.2014) со сроком погашения 26 марта 2047 г. Сумма задолженности по состоянию на 31 декабря 2019 г составляет 382 587 тыс. рублей.

- облигационный заем класса «Б» (4-03-82233-Н от 09.12.14) со сроком погашения 26 марта 2047 г. Сумма задолженности по состоянию на 31 декабря 2019 г составляет 132 822 тыс. рублей.

- облигационный заем класса «В» (4-01-82233-Н от 09.12.14) со сроком погашения 26 марта 2047 г. Сумма задолженности по состоянию на 31 декабря 2019 г составляет 140 792 тыс. рублей.

10. ИНФОРМАЦИЯ О НЕДОПОЛУЧЕННЫХ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВАХ ПО ЗАЙМАМ, КРЕДИТАМ

По состоянию на 31.12.2019 г. размер недополученных денежных средств по кредитным договорам составляет:

- по кредитному договору №159/14 от 13.08.2014 недополученная сумма кредита составляет 2 742 тыс. рублей
- по кредитному договору №200/14 от 26.09.2014 недополученная сумма кредита составляет 8 550 тыс. рублей.

11. 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 года** рыночная стоимость полученного обеспечения в виде заложенного имущества (недвижимость) по результатам оценки независимыми оценщиками составляет 3 263 257 тыс. рублей. Полученные обеспечения учитываются за балансом общества и с момента постановки на учет не подлежат переоценке по правилам РСБУ. Справедливая стоимость залога в соответствии с письмом сервисного агента по состоянию на 31.12.2018 года не изменилась.

По состоянию на **31 декабря 2019 года** рыночная стоимость полученного обеспечения в виде заложенного имущества (недвижимость) по результатам оценки независимыми оценщиками составляет 2 584 897 тыс. рублей. Полученные обеспечения учитываются за балансом общества и с момента постановки на учет не подлежат переоценке по правилам РСБУ. Справедливая стоимость залога в соответствии с письмом сервисного агента по состоянию на 31.12.2019 года не изменилась.

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

АО «ДОМ.РФ» является поручителем ЗАО «Ипотечный агент ТФБ1» на основании договора № б/н от 26.09.2014г. Поручитель несет солидарную ответственность с Эмитентом перед владельцами Облигаций. Поручитель обязуется отвечать за исполнение Эмитентом Обязательств Эмитента только в случае наступления События Неисполнения Обязательств и только в Объеме Неисполненных Обязательств, как они определены в п. 12.2.9 Решения о выпуске ипотечных ценных бумаг и указаны в п. 9.1.2. Проспекта ценных бумаг. Размер обязательств АО «ДОМ.РФ» как поручителя на 31.12.19 г. составляет 382 587 тыс. рублей. Поручитель обязан раскрывать информацию о своей финансово-хозяйственной деятельности, в том числе в форме ежеквартальных отчетов, консолидированной финансовой отчетности и сообщений о существенных фактах. Адрес страницы в сети Интернет, на которой осуществляется раскрытие информации Поручителем: <http://www.e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=1263>, www.rosipoteka.ru.

Согласно Справке о размере ипотечного покрытия на **31 декабря 2018 года**, размер ипотечного покрытия облигаций Общества составляет 1 433 076 тыс. рублей.

В состав ипотечного покрытия на 31.12.2018 входят:

- денежные средства в размере 82 738 тыс. рублей.
- обеспеченные ипотекой требования, удостоверенные закладными в размере 1 350 338 тыс. рублей.

Согласно Справке о размере ипотечного покрытия на **31 декабря 2019 года**, размер ипотечного покрытия облигаций Общества составляет 1 062 259 тыс. рублей.

В состав ипотечного покрытия на 31.12.2019 входят:

- денежные средства в размере 83 109 тыс. рублей.
- обеспеченные ипотекой требования, удостоверенные закладными в размере 979 150 тыс. рублей.

13. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

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

14. ИНАЯ СУЩЕСТВЕННАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ПОДЛЕЖАЩАЯ РАСКРЫТИЮ.

Общество не имеет планов и намерений по прекращению своей деятельности. Также у общества отсутствуют факторы, которые позволили бы сделать вывод в наличии сомнения или 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 ТФБ1» не планирует прекращение основной деятельности в будущем.

Подпись:

Ф.И.О.:

Должность:

Лесная Л.В.

Директор ООО «ТКС-Управление» -
Управляющей организации
ЗАО «ИА ТФБ1»



Дата:

«20» марта 2020 г.

Список связанных сторон

Закрытое акционерное общество «Ипотечный агент ТФБ1»

I. Состав связанных сторон на

3 1 1 2 2 0 1 9

N п/п	Полное фирменное наименование (наименование для некоммерческой организации) или фамилия, имя, отчество связанной стороны	Место нахождения юридического лица или место жительства физического лица (указывается только с согласия физического лица)	Основание (основания), в силу которого сторона признается связанной	Дата наступления основания (оснований)	Доля участия связанной стороны в уставном капитале акционерн ого общества, %	Доля принадле жащих связанно й стороне обыкновен ных акций акционер ного общества, %
1	2	3	4	5	6	7
1.	Штихтинг Союз 1 (Stichting Soyuz 1)	Нидерланды, Амстердам	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	28 марта 2014 г.	Нет	Нет
2.	Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования «Платформа 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 марта 2014 г.	Нет	Нет
3.	Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования «Платформа 2»	119345, РФ, г. Москва, Большой Саввинский пер., д.10, стр. 2А.	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	28 марта 2014 г.	Нет	Нет
4.	Общество с ограниченной ответственностью «Тревеч Корпоративный Сервис- Управление»	119345, РФ, г. Москва, Большой Саввинский пер., д.10, стр. 2А.	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо. Лицо, осуществляющее полномочия единоличного исполнительного органа эмитента.	28 марта 2014 г.	Нет	Нет
5.	Общество с ограниченной ответственностью «Тревеч Корпоративный Сервис»	119345, РФ, г. Москва, Большой Саввинский пер., д.10, стр. 2А.	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	28 марта 2014 г.	Нет	Нет
6.	Закрытое акционерное общество «Ипотечный агент АИЖК 2011-г»	119345, РФ, г. Москва, Большой Саввинский пер., д.10, стр. 2А.	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	28 марта 2014 г.	Нет	Нет
7.	Компания с ограниченной ответственностью ТРЕВЕЧ ИНВЕСТМЕНТС ЛТД	Кипр, Лимассол, 3026, ПРОТЕАС ХАУС, Авеню Архиепископу Макарию III, 155	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	28 марта 2014 г.	Нет	Нет

8.	Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования «Доступная ипотека 1»	119345, РФ, г. Москва, Большой Саввинский пер., д.10, стр. 2А.	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит юридическое лицо.	28 марта 2014 г.	Нет	Нет
9.	Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования «Доступная ипотека 2»	119345, РФ, г. Москва, Большой Саввинский пер., д.10, стр. 2А.	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит юридическое лицо.	28 марта 2014 г.	Нет	Нет
10.	Акционерное общество «Ипотечный агент ВТБ 2014»	119345, РФ, г. Москва, Большой Саввинский пер., д.10, стр. 2А.	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит юридическое лицо.	28 марта 2014 г.	Нет	Нет
11.	Качалова Татьяна Валентиновна	Российская Федерация, 121352, г. Москва, ул. Давыдовская, д.5, кв.38.	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит юридическое лицо.	28 марта 2014 г.	Нет	Нет
12.	Лебедева Надежда Леонидовна	Российская Федерация, 121308, г. Москва, ул. Куусинена, д.9, кв.80.	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит юридическое лицо.	28 марта 2014 г.	Нет	Нет
13.	Юлия Софоклеус	-	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит юридическое лицо.	08 января 2018 г.	Нет	Нет
14.	Закрытое акционерное общество «Восточно - Сибирский ипотечный агент 2012»	119345, РФ, г. Москва, Большой Саввинский пер., д.10, стр. 2А.	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит юридическое лицо.	28 марта 2014 г.	Нет	Нет
15.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированное финансовое общество Эгтия Энерго Финанс»	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит юридическое лицо.	19/10/2016	Нет	Нет
16.	Закрытое акционерное общество «Первый Санкт-Петербургский ипотечный агент»	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит юридическое лицо.	28 марта 2014 г.	Нет	Нет
17.	Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования Владелец I	119345, РФ, г. Москва, Большой Саввинский пер., д.10, стр. 2А, комната 202.	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит юридическое лицо.	28 марта 2014 г.	Нет	Нет
18.	Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования Владелец II	119345, РФ, г. Москва, Большой Саввинский пер., д.10, стр. 2А.	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит юридическое лицо.	28 марта 2014 г.	Нет	Нет
19.	Штафтинг Возрождение 3 Stichting Vozrozhdenie 3	Нидерланды, Амстердам.	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит юридическое лицо.	28 марта 2014 г.	Нет	Нет
20.	Штафтинг Возрождение 4 Stichting Vozrozhdenie 4	Нидерланды, Амстердам.	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит юридическое лицо.	28 марта 2014 г.	Нет	Нет
21.	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 юридическое лицо.	28 марта 2014 г.	Нет	Нет
22.	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 юридическое лицо.	28 марта 2014 г.	Нет	Нет

23.	Закрытое акционерное общество «Мультиинвестиционный 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.	28 марта 2014 г.	Нет	Нет
24.	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.	28 марта 2014 г.	Нет	Нет
25.	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
26.	Закрытое акционерное общество «Ипотечный Агент Пульсар-1»	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	24 апреля 2014 г.	Нет	Нет
27.	Закрытое акционерное общество «Ипотечный Агент Пульсар-2»	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	24 апреля 2014 г.	Нет	Нет
28.	Закрытое акционерное общество «Ипотечный агент АкБарс»	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	24 апреля 2014 г.	Нет	Нет
29.	Закрытое акционерное общество «Ипотечный агент 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.	24 апреля 2014 г.	Нет	Нет
30.	Закрытое акционерное общество «Ипотечный агент Надежный дом-1»	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	03 июня 2014 г.	Нет	Нет
31.	Штихтинг АИЖК I (Stichting AIZHK I)	Нидерланды, Амстердам	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	23 июня 2014 г.	Нет	Нет
32.	Штихтинг АИЖК II (Stichting AIZHK II)	Нидерланды, Амстердам	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	23 июня 2014 г.	Нет	Нет
33.	Закрытое акционерное общество «Ипотечный агент АИЖК 2014-3»	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	27 июня 2014 г.	Нет	Нет
34.	Закрытое акционерное общество «Ипотечный агент ФОРА 2014»	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	01 июля 2014 г.	Нет	Нет
35.	Закрытое акционерное общество «Ипотечный агент АИЖК 2014-2»	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	01 сентября 2014 г.	Нет	Нет
36.	Общество с ограниченной ответственностью «Тревич - Учет»	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	08 сентября 2014 г.	Нет	Нет
37.	Общество с ограниченной ответственностью «Тревич - Управление»	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	15 сентября 2014 г.	Нет	Нет

38.	Штихтинг Возрождение 5 Stichting Vozrozhdenie 5	Нидерланды, Амстердам	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	15 сентября 2014.	Нет	Нет
39.	Штихтинг Возрождение 6 Stichting Vozrozhdenie 6	Нидерланды, Амстердам	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	15 сентября 2014.	Нет	Нет
40.	Общество с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент СБ-2014»	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	23 сентября 2014 г.	Нет	Нет
41.	Акционерное общество «Ипотечный агент ВТБ-БМ 2»	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	29 октября 2014 г.	Нет	Нет
42.	Общество с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент Возрождение 4»	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	12 ноября 2014 г.	Нет	Нет
43.	Общество с ограниченной ответственностью «Мультиоригинаторный ипотечный агент 2»	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	14 января 2015	Нет	Нет
44.	Общество с ограниченной ответственностью «Ипотечный Агент Вега-1»	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	14 января 2015	Нет	Нет
45.	Общество с ограниченной ответственностью «Ипотечный Агент Вега-2»	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	14 января 2015	Нет	Нет
46.	Общество с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент Экспресс-1»	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	05 февраля 2015	Нет	Нет
47.	Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования «СПБ1»	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	18 марта 2015	Нет	Нет
48.	Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования «СПБ2»	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	26 марта 2015	Нет	Нет
49.	Общество с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент КМ»	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	04 июня 2015	Нет	Нет
50.	Общество с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент ВСПБ»	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	17 июля 2015	Нет	Нет
51.	Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования "ТФБ 1"	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо имеет право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, принадлежащих за голосующие лица данного юридического лица.	06 ноября 2015.	90,01%	100%
52.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированное финансовое общество Прочный залог»	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	10 сентября 2015	Нет	Нет

53.	Фонд содействия развитию рынка секьюритизации активов I	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	13 ноября 2015	Нет	Нет
54.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированное финансовое общество Пандора-1»	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	25 декабря 2015	Нет	Нет
55.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированное финансовое общество Пандора-2»	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	25 декабря 2015	Нет	Нет
56.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированное финансовое общество Корсар»	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	08 февраля 2016	Нет	Нет
57.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированное финансовое общество Корсар-2»	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	26 апреля 2016	Нет	Нет
58.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированное финансовое общество Корсар-3»	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	28 апреля 2016	Нет	Нет
59.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированное финансовое общество Корсар-4»	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	17 мая 2016	Нет	Нет
60.	Морозова Елена Михайловна	-	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	01 июня 2016	Нет	Нет
61.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированное финансовое общество Социальная инфраструктура 1»	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	16/06/2016	Нет	Нет
62.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированное финансовое общество АТЕ-2 (прежнее наименование Общество с ограниченной ответственностью «Специализированное финансовое общество Социальная инфраструктура 1») (ОГРН 1167746625254 от 04.07.2016)	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	04/07/2016	Нет	Нет
63.	Фонд содействия развитию рынка секьюритизации активов «Секьюритизационные решения I»	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	30/08/2016	Нет	Нет
64.	Фонд содействия развитию инфраструктурных проектов	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	12/09/2016	Нет	Нет
65.	Общество с ограниченной ответственностью «Социально-финансовая инфраструктура»	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	06/09/2016	Нет	Нет

66.	Общество с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент Титан-3»	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	18/11/2016	Нет	Нет
67.	Общество с ограниченной ответственностью «КТЖ Финанс»	119345, РФ, г. Москва, Большой Саввинский пер., д.10, стр. 2А.	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	29/03/2017	нет	нет
68.	Акционерное общество «Национальная компания «Казакстан 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
69.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированное финансовое общество «СБ Структурные Продукты»	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	20/11/2017	Нет	Нет
70.	Менделеев Сергей	-	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»	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А, офис 2 (202), этаж 2	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	26/11/2018	Нет	Нет
74.	Общество с ограниченной ответственностью Специализированное финансовое общество ВТБ Инвестиционные Продукты	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А, офис 2 (202), этаж 2	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	22/03/2019	Нет	Нет
75.	ООО БФ Прямые инвестиции	121059, 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.	Смеляков Василий Вячеславович	-	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	22/03/2019	Нет	Нет
77.	Общество с ограниченной ответственностью «Бизнес - Финанс»	101000, ГОРОД МОСКВА, УЛИЦА МЯСНИЦКАЯ, 35	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	22/03/2019	Нет	Нет
78.	Чибесков Иван Александрович	-	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	22/03/2019	Нет	Нет
79.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированное финансовое общество РуСол 1»	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А, комн. 202	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	14/05/2019	Нет	Нет
80.	ФОНД СОДЕЙСТВИЯ РАЗВИТИЮ РЫНКА СЕКЬЮРИТИЗАЦИИ АКТИВОВ "СЕКЬЮРИТИЗАЦИОННЫЕ РЕШЕНИЯ 2"	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А, помещение 9	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	20/06/2019	Нет	Нет

81.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированное финансовое общество МОС МСП 3»	119435, г. Москва, Большой Садовнический переулок, д. 10, стр. 2 А, помещение 9	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	14/08/2019	Нет	Нет
82.	Молотовский Дмитрий	-	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	22/08/2019	Нет	Нет
83.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированное финансовое общество Транспортная инфраструктура»	119435, г. Москва, Большой Садовнический переулок, д. 10, стр. 2 А, помещение 9, офис 2	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	27/08/2019	Нет	Нет

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

с 0 1 1 0 2 0 1 9 по 3 1 1 2 2 0 1 9

№ п/п	Содержание изменения			Дата наступления изменения		Дата внесения изменения в список связанных сторон
1	Исключение лица из списка 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 сторона 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 связанной стороне до изменения:						
1	2	3	4	5	6	7
Содержание сведений о связанной стороне после изменения:						
1	2	3	4	5	6	7

Директор ООО «ТКС-Управление» -

Управляющей организации

ЗАО «ИА ТФБ1»



(Handwritten signature)

Лесная Л.В.





Всего прошнуровано,
пронумеровано и скреплено
печатью 119/100-55 листа
/ Е.В. Коротких