

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ  
НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА**

о годовой бухгалтерской  
(финансовой) отчетности

ООО «ИАВ 4»

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

Участникам ООО «ИАВ 4»,  
ООО «ТКС-Управление» - управляющей организации ООО «ИАВ 4»

### Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО «ИАВ 4» (полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент Возрождение 4»; ОГРН 5147746328747; место нахождения: Российская Федерация, 19435, г. Москва, пер.Саввинский Б., д. 10, корп.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 ООО «ИАВ 4» (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 годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность Организации формируется с использованием оценочных значений, и это область повышенного оцененного риска существенного искажения отчетности, ключевым вопросом аудита мы определили резервы под обесценение закладных.

В связи с существенной долей прав (требований) в активе бухгалтерского баланса годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности на конец отчетного периода мы рассматриваем оценку методики формирования резерва под обесценение закладных, 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 Организации к оценке и управлению кредитным риском отражен в Разделе 9 пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2019 г. «Потенциальные финансовые риски».

На 31 декабря 2019 года резервы под обесценение финансовых вложений Организации не создавались ввиду отсутствия объективных признаков обесценения.

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

### **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 при этом вопроса о том, имеются ли существенные несоответствия между прочей информацией и годовой 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 нее 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, г. Москва, 3-я ул. Ямского поля, д. 2, корп. 13, этаж 7, помещение XV, комната 6;  
член саморегулируемой организации аудиторов: Ассоциация «Содружество»;  
ОРНЗ 11606074492

10.03.2020



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

Общество с ограниченной ответственностью  
Организация "Ипотечный агент Возрождение 4" по ОКПО  
Идентификационный номер налогоплательщика ИНН  
Вид экономической деятельности по  
Предоставление прочих финансовых услуг,  
кроме услуг по страхованию и пенсионному  
обеспечению, не включенных в другие  
группировки ОКВЭД 2  
Организационно-правовая форма/форма собственности  
Общество с Собственностью иностранных  
ограниченной / юридических лиц по ОКОПФ/ОКФС  
Единица измерения: тыс. руб. по ОКЕИ

Коды		
0710001		
31	12	2019
40112370		
7704879694		
64.99		
12300	23	
384		

Местонахождение (адрес)  
119435, Москва г, Большой Саввинский переулок, дом № 10, строение 2А

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ☒ ДА ☐ НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии)  
индивидуального аудитора

Общество с ограниченной ответственностью "Интерком-Аудит"

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

ИНН  
ОГРН/  
ОГРНИП

7729744770
1137746561787

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 20 19 г.	На 31 декабря 20 18 г.	На 31 декабря 20 17 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	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	633 152	948 005	1 563 751
	Закладные	1171	633 152	948 005	1 563 751
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	<b>Итого по разделу I</b>	<b>1100</b>	<b>633 152</b>	<b>948 005</b>	<b>1 563 751</b>
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Запасы	1210	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
3.2	Дебиторская задолженность	1230	980	2 742	17 616
	Расчеты с разными дебиторами	1231	268	2 001	16 764
3.3	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	82 133	108 857	179 583
	Закладные	1241	82 133	108 857	179 583
3.4	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	89 669	125 392	192 603
	Расчетные счета	1251	89 669	125 392	192 603
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	<b>Итого по разделу II</b>	<b>1200</b>	<b>172 782</b>	<b>236 991</b>	<b>389 802</b>
	<b>БАЛАНС</b>	<b>1600</b>	<b>805 934</b>	<b>1 184 996</b>	<b>1 953 553</b>



Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 20 <u>19</u> г.	На 31 декабря 20 <u>18</u> г.	На 31 декабря 20 <u>17</u> г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
3.5	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	10	10	10
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	( - )	( - )	( - )
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
3.6	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	13 277	22 685	19 363
	<b>Итого по разделу III</b>	<b>1300</b>	<b>13 287</b>	<b>22 695</b>	<b>19 373</b>
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
3.7	Заемные средства	1410	544 798	731 722	1 471 257
	Долгосрочные кредиты (ОД)	1411	495 058	511 492	546 807
	Облигационные займы (ОД)	1412	49 740	220 230	924 450
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	<b>Итого по разделу IV</b>	<b>1400</b>	<b>544 798</b>	<b>731 722</b>	<b>1 471 257</b>
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
3.8	Заемные средства	1510	247 679	430 352	462 743
	Облигационные займы (проценты)	1511	300	630	1 380
	Долгосрочные кредиты (проценты)	1512	1 619	932	803
	Облигационные займы (ОД)	1513	245 760	428 790	460 560
3.9	Кредиторская задолженность	1520	170	227	180
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	<b>Итого по разделу V</b>	<b>1500</b>	<b>247 849</b>	<b>430 579</b>	<b>462 923</b>
	<b>БАЛАНС</b>	<b>1700</b>	<b>805 934</b>	<b>1 184 996</b>	<b>1 953 553</b>

Директор  
ООО "ТКС-  
Управление" -  
Управляющей  
организации  
ООО "ИАВ 4"

Лесная Луиза Владимировна

(подпись)

(расшифровка подписи)

" 03 " марта 20 20 г.





**Отчет о финансовых результатах**  
за январь - декабрь 20 19 г.

Форма по ОКУД  
Дата (число, месяц, год)  
Общество с ограниченной ответственностью "Ипотечный агент"  
Организация Возрождение 4 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 Общество с ограниченной ответственностью / юридических лиц по ОКОПФ/ОКФС  
Единица измерения: тыс. руб. по ОКЕИ

Коды		
0710002		
31	12	2019
40112370		
7704879694		
64.99		
12300	23	
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	январь - За декабрь 20 19 г.	январь - За декабрь 20 18 г.
	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	( - )	( - )
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	( - )	( - )
	Управленческие расходы	2220	( - )	( - )
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	-	-
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
3.10	Проценты к получению	2320	115 949	181 973
	проценты к получению (по закладным)	23201	113 262	177 216
	проценты к получению (банковские)	23202	2 687	4 757
3.11	Проценты к уплате	2330	( 114 119 )	( 171 576 )
3.12	Прочие доходы	2340	342 026	686 747
	доходы, связанные с реализацией закладных	23401	324 416	674 747
	Прочие доходы	23402	17 610	12 000
3.13	Прочие расходы	2350	( 353 264 )	( 693 822 )
	расходы, связанные с реализацией закладных	23501	( 324 416 )	( 674 747 )
	расходы на управление и бухгалтерское обслуживание	23502	( 3 985 )	( 3 821 )
	расходы на услуги по обслуживанию закладных	23503	( 468 )	( 803 )
	прочие расходы	23504	( 24 395 )	( 14 451 )
3.14	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	( 9 408 )	3 322
	Налог на прибыль	2410	( - )	( - )
	в т.ч. текущий налог на прибыль	2411	-	-
	Отложенный налог на прибыль	2412	-	-
	Прочее	2460	-	-
3.14	Чистая прибыль (убыток)	2400	( 9 408 )	3 322

Форма 0710002 с. 2

Пояснения	Наименование показателя	Код	январь - За декабрь 20 19 г.	январь - За декабрь 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	-	-
3.15	Совокупный финансовый результат периода	2500	( 9 408 )	3 322
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	(1)	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Лесная Луиза Владимировна  
(расшифровка подписи)



# Отчет об изменениях капитала за 20 19 г.

Общество с ограниченной ответственностью "Ипотечный агент Возрождение 4"	Дата (число, месяц, год)	Форма по ОКУД
Идентификационный номер налогоплательщика	по ОКПО	0710004
Предоставление прочих финансовых услуг, кроме услуг по страхованию и пенсионному обеспечению, не включенных в другие группировки	ИНН	31 12 2019
Вид экономической деятельности	по ОКВЭД 2	40112370
Организационно-правовая форма/форма собственности		7704879694
Общество с ограниченной ответственностью / юридическое лицо	по ОКПО/ОКФС	64.99
Единица измерения: тыс. руб.	по ОКЕИ	12300 23
		384

## 1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 20 17 г.	3100	10	( - )	-	-	19 363	19 373
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	3 322	3 322
в том числе:							
чистая прибыль	3211	x	x	x	x	3 322	3 322
переоценка имущества	3212	x	x	-	x	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	x	x	-	x	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	x	x	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	x	-	x
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-



Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Уменьшение капитала - всего:	3220	( - - )	-	( - - )	( - - )	( - - )	( - - )
в том числе:							
убыток	3221	x	x	x	x	( - - )	( - - )
переоценка имущества	3222	x	x	( - - )	x	( - - )	( - - )
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	x	x	( - - )	x	( - - )	( - - )
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	( - - )	-	-	x	( - - )	( - - )
уменьшение количества акций	3225	( - - )	-	-	x	( - - )	( - - )
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	( - - )	( - - )
дивиденды	3227	x	x	x	x	( - - )	( - - )
Изменение добавочного капитала	3230	x	x	-	-	-	x
Изменение резервного капитала	3240	x	x	x	-	-	x
Величина капитала на 31 декабря 20 18 г.	3200	10	( - - )	-	-	22 685	22 695
3а 20 19 г.							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3311	x	x	x	x	-	-
переоценка имущества	3312	x	x	-	x	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	x	x	-	x	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	x	x	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	-	-	-
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	( - - )	-	( - - )	( - - )	( 9 408 )	( 9 408 )
в том числе:							
убыток	3321	x	x	x	x	( 9 408 )	( 9 408 )
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	( - - )	-	-	13 277	13 287



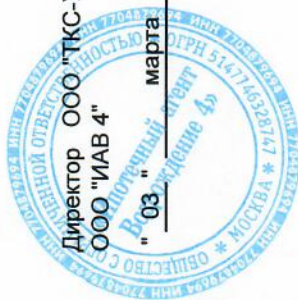
## 2. Корректировки в связи с изменением учетной политики и исправлением ошибок

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	
<b>Капитал - всего</b>					
до корректировок	3400	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	-	-	-	-
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	-	-	-	-
другие статьи капитала, по которым осуществлены корректировки: (по статьям)					
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-



### 3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 20 19 г.	На 31 декабря 20 18 г.	На 31 декабря 20 17 г.
Чистые активы	3600	13 287	22 695	19 373



Директор ООО "ТКС-Управление" - Управляющей организации  
ООО "ИАВ 4"

" 03 " марта 20 20 г.

  
(подпись)

Лесная Луиза Владимировна  
(расшифровка подписи)



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

Форма по ОКУД \_\_\_\_\_ Дата (число, месяц, год) \_\_\_\_\_

Общество с ограниченной ответственностью "Ипотечный  
агент Возрождение 4" \_\_\_\_\_ 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 Общество с ограниченной  
ответственностью / Собственность иностранных юридических лиц \_\_\_\_\_ по ОКОПФ/ОКФС \_\_\_\_\_

Единица измерения: тыс. руб. \_\_\_\_\_ по ОКЕИ \_\_\_\_\_

Коды		
<b>0710005</b>		
<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2019</b>
<b>40112370</b>		
<b>7704879694</b>		
<b>64.99</b>		
<b>12300</b>	<b>23</b>	
<b>384</b>		

Наименование показателя	Код	Январь - За <u>Декабрь</u> 20 <u>19</u> г.	Январь - За <u>Декабрь</u> 20 <u>18</u> г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	2 687	4 757
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	-	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
банковские проценты	4114	2 687	4 757
прочие поступления	4119	-	-
Платежи - всего	4120	( 125 482 )	( 179 389 )
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	( 10 766 )	( 6 220 )
в связи с оплатой труда работников	4122	( - )	( - )
процентов по долговым обязательствам	4123	( 113 766 )	( 172 196 )
комиссия банка	4124	( 71 )	( 162 )
расчеты по налогам и сборам	4125	( - )	( - )
прочие платежи	4129	( 879 )	( 811 )
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(122 795)	(174 632)



Наименование показателя	Код	Январь - За <u>Декабрь</u> 20 <u>19</u> г.	Январь - За <u>Декабрь</u> 20 <u>18</u> г.
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	456 738	878 726
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	324 416	674 747
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	114 225	191 724
пени и штрафы	4215	166	275
прочие поступления	4219	17 931	11 980
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	456 738	878 726
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
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	Январь - За <u>Декабрь</u> 20 <u>19</u> г.	Январь - За <u>Декабрь</u> 20 <u>18</u> г.
Платежи - всего	4320	( 369 950 )	( 771 305 )
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	( 369 950 )	( 771 305 )
прочие платежи	4329	( )	( )
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	(369 950)	(771 305)
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(36 007)	(67 211)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	125 392	192 603
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	89 669	125 392
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	284	-

Директор ООО "ТКС-Управление" - Управляющей  
организации ООО "ИАВ 4"



"03" марта 20 20 г.

(подпись)

Лесная Луиза Владимировна  
(расшифровка подписи)



# ПОЯСНЕНИЯ

## к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах за 2019 г.

### 1. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ДЕЯТЕЛЬНОСТИ КОМПАНИИ

Общество с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент Возрождение 4» (далее – «Общество») зарегистрировано в Инспекции Федеральной налоговой службы № 4 по г. Москве 10.11.2014 г. (Основной государственный регистрационный номер – 5147746328747, код ОКПО 40112370. Обществу присвоен идентификационный номер налогоплательщика 7704879694/770401001. Юридический адрес Общества: Российская Федерация, 119435, г. Москва, Большой Саввинский пер., д. 10, стр. 2А.

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

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

Высшим органом управления Общества является Общее собрание участников.

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

На основании Протокола № 1 Учредительного собрания Общества от 31 октября 2014 г. собрание Общества приняло решение о передаче полномочий единоличного исполнительного органа ООО «ТКС-Управление» на основании договора №02/650-15 от 15.01.2015г. Банк России 04 октября 2014 года включил ООО «ТКС-Управление» в Реестр управляющих компаний специализированных обществ. Членами исполнительного и контрольного органа управляющей компании ООО «ТКС-Управление» являются:

- директор Лесная Луиза Владимировна.

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

На основании Протокола № 1 Учредительного собрания Общества от 31 октября 2014 г. собрание участников Общества приняло решение о передаче ведения бухгалтерского и налогового учета ООО «ТКС» на основании договора №02/646-15 от 15.01.2015г.

Членами специализированной организации – ООО «ТКС» являются:

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

Ревизор Общества с начала года по 19 марта 2019 года - Антонова Наталья Сергеевна (на основании Протокола № 02/01/2018/MAV4 от 31 августа 2018 г.)

Ревизор Общества с 20 марта 2019 по настоящее время - Астанина Марина Владимировна (на основании протокола № 01/01/2019/MAV4 от 20 марта 2019 г.)

На основании Протокола № 01/01/2019/MAV4 от 20 марта 2019 г. общим собранием акционеров решено утвердить ООО «Интерком- Аудит» в качестве аудитора общества.



В соответствии с Уставом предметом деятельности Общества с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент Возрождение 4» является приобретение закладных для осуществления эмиссий выпуска облигаций с ипотечным покрытием, обслуживание этих выпусков облигаций и осуществление действий, связанных с выпуском, обращением и погашением облигаций с ипотечным покрытием.

Общество с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент Возрождение 4» не вправе заключать возмездные договоры с физическими лицами и осуществлять виды предпринимательской деятельности, не предусмотренные Федеральным Законом «Об ипотечных ценных бумагах».

В соответствии с Федеральным Законом № 135-ФЗ от 26.07.2006 г. к связанным сторонам Общества с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент Возрождение 4» относятся лица, указанные в приложении 1, размещенном на страницах 23-31 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) имущественные права, которые получены Ипотечным агентом, 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 Ипотечный агент выполняет следующие виды хозяйственных операций:

- приобретение Портфеля закладных;
- эмиссия выпусков облигаций с ипотечным покрытием;
- начисление процентов по закладным в конце каждого отчетного периода в соответствии с отчетами Сервисного агента;
- получение денежных средств по закладным в оплату основного долга и начисленных процентов, включая досрочное погашение задолженности по закладным;
- начисление процентов по выпущенным облигациям с ипотечным покрытием в соответствии с отчетами платежного агента и их выплата владельцам или номинальным держателям облигаций;
- реализация предмета залога по закладным в случае неплатежеспособности заемщика и (или) получение страхового возмещения при наступлении страхового случая по Договору страхования;
- досрочное погашение облигаций;
- размещение временно свободных денежных средств (вследствие наличия временного лага между датой их получения и датой уплаты) на депозите в банке с целью формирования дополнительных средств для покрытия потенциальных рисков, связанных с приобретенным ипотечным портфелем;
- вступление в договорные отношения со специализированными организациями в связи с формированием и обслуживанием ипотечного покрытия, выпуском облигаций и их обслуживанием и другими операциями, связанными с осуществлением уставной деятельности;



- продажа оставшихся непогашенными залладных после погашения всех облигаций.

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 залладные (портфель залладных) являются именными ценными бумагами (п.2 ст.13 Федерального Закона от 16.07.1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»), включаются в состав финансовых вложений и принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью финансовых вложений, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат Общества на их приобретение (за исключением налога на добавленную стоимость (далее – «НДС») и других возмещаемых налогов).

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

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

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

Доход от выбытия залладных признается в момент их полного/частичного погашения / реализации.

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

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

Указанный порядок учета залладных раскрывает экономическую суть проводимых операций. При получении аннуитетного платежа кредиторская задолженность не возникает, а уменьшается сумма требования по залладной. Таким образом, полученные аннуитетные платежи в части, относящейся к погашению задолженности по залладной,



частично уменьшают сумму задолженности по закладной. При этом отражаются доходы и расходы, возникающие в результате частичного выбытия финансовых вложений.

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

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

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

Для обобщения информации о доходах и расходах в рамках уставной деятельности Общества Рабочим планом счетов предусмотрен счет 91 "Прочие доходы и расходы" с соответствующими субсчетами. Аналитический учет по счету 91 "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:

- **Резервы предстоящих расходов и платежей**

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

- **Резерв под обесценение финансовых вложений**

Общий объем портфеля закладных Общества составляет 931 штук (ООД 1 056 862 тыс. руб.), из них по состоянию на 31 декабря 2018 г. 2 закладные (ООД 4 973 тыс. руб.) с задержкой уплаты аннуитетных платежей более 90 дней.

Общий объем портфеля закладных Общества составляет 680 штук (ООД 715 285 тыс. руб.), из них по состоянию на 31 декабря 2019 г. закладные с задержкой уплаты аннуитетных платежей более 90 дней отсутствуют.

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



Устойчивое снижение стоимости финансовых вложений характеризуется одновременным наличием следующих условий:

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

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

- договориться с заемщиком о возобновлении платежей;
- реструктурировать задолженность;
- получить страховое возмещение (в случае наступления страхового случая);
- реализовать закладную третьим лицам;
- реализовать предмет залога в досудебном порядке;
- реализовать предмет залога через суд.

Таким образом, возникновение просрочек по кредитам не обязательно влечет за собой обесценение закладных, т.к. они по-прежнему обеспечены предметом залога и получение убытков от реализации предмета залога в случае существенных просрочек платежей крайне маловероятно.

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

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

### 3. БУХГАЛТЕРСКАЯ ОТЧЕТНОСТЬ

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

*«Бухгалтерский баланс» содержит следующие показатели:*

#### Раздел I. Внеоборотные активы

##### 3.1. По строке 1170 «Финансовые вложения»

По состоянию на 31 декабря 2017 г. раскрыта стоимость долгосрочной части закладных в размере 1 563 751 тыс. рублей, которые были приобретены у Банка "Возрождение" (ПАО).

Общий остаток непогашенного основного долга по закладным составляет: 1 743 334 тыс. рублей и рассчитывается следующим образом:

тыс. руб.			
Остаток непогашенного ОД на 31.12.2016 г.	Поступило закладных	Выбытие закладных	Остаток непогашенного ОД на 31.12.2017 г.
2 397 930	0	654 596	1 743 334

В сумму 1 743 334 тыс. рублей входят краткосрочные закладные, которые рассчитаны с учетом планируемых платежей в 2018 году на основании предоставленной информации от Сервисного агента – Банк «Возрождение» (ПАО) в отчете сервисного агента за период с 01.01.2018 г. по 31.12.2018 г. и в размере 179 583 тыс. рублей раскрыты по строке 1240 «Финансовые вложения».

По состоянию на 31 декабря 2018 г. раскрыта стоимость долгосрочной части закладных в размере 948 005 тыс. рублей, которые были приобретены у Банка "Возрождение" (ПАО). Общий остаток непогашенного основного долга по закладным составляет: 1 056 862 тыс. рублей и рассчитывается следующим образом:

тыс. руб.			
Остаток непогашенного ОД на 31.12.2017 г.	Поступило закладных	Выбытие закладных	Остаток непогашенного ОД на 31.12.2018 г.
1 743 334	0	686 472	1 056 862

В сумму 1 056 862 тыс. рублей входят краткосрочные закладные, которые рассчитаны с учетом планируемых платежей в 2019 году на основании предоставленной информации от Сервисного агента – Банк «Возрождение» (ПАО) в отчете сервисного агента за период с 01.01.2019 г. по 31.12.2019 г. и в размере 108 857 тыс. рублей раскрыты по строке 1240 «Финансовые вложения».



По состоянию на 31 декабря 2019 г. раскрыта стоимость долгосрочной части закладных в размере 633 152 тыс. рублей, которые были приобретены у Банка "Возрождение" (ПАО). Общий остаток непогашенного основного долга по закладным составляет: 715 285 тыс. рублей и рассчитывается следующим образом:

тыс. руб.			
Остаток непогашенного ОД на 31.12.2018 г.	Поступило закладных	Выбытие закладных	Остаток непогашенного ОД на 31.12.2019 г.
1 056 862	0	341 577	715 285

В сумму 715 285 тыс. рублей входят краткосрочные закладные, которые рассчитаны с учетом планируемых платежей в 2020 году на основании предоставленной информации от Сервисного агента – Банк «Возрождение» (ПАО) в отчете сервисного агента за период с 01.01.2020 г. по 31.12.2020 г. и в размере 82 133 тыс. рублей раскрыты по строке 1240 «Финансовые вложения».

## Раздел II, Оборотные активы

### 3.2. По строке 1230 «Дебиторская задолженность»

По состоянию на 31 декабря 2017 г. раскрыта сумма в размере 17 616 тыс. рублей, которая включает в себя:

Наименование контрагента	Остаток на 31.12.2016 г., тыс. рублей	Поступило тыс. рублей	Выбыло тыс. рублей	Остаток на 31.12.2017 г., тыс. рублей
Банк Возрождение (ПАО)	2	0	2	0
ИНТЕРКОМ-АУДИТ БКР ООО	130	0	130	0
НКО ЗАО НРД	760	5	25	740
ЗАО «Интерфакс»	8	8	10	6
ООО "Компания "Тензор"	12	12	12	12
ООО "СпейсВэб"	0	2	1	1
ООО «ТКС-Управление»	97	1 402	1 407	92
Остаток начисленных процентов по закладным на 31.12.2017	600	271 640	271 766	474
Задолженность сервисного агента	1 919	930 195	915 823	16 291
<b>Итого</b>	<b>3 528</b>	<b>1 203 264</b>	<b>1 189 176</b>	<b>17 616</b>

По состоянию на 31 декабря 2018 г. раскрыта сумма в размере 2 742 тыс. рублей, которая включает в себя:

Наименование контрагента	Остаток на 31.12.2017 г., тыс. рублей	Поступило тыс. рублей	Выбыло тыс. рублей	Остаток на 31.12.2018 г., тыс. рублей
НКО АО НРД	740	0	25	715
ЗАО «Интерфакс»	6	8	4	10
ООО "Компания "Тензор"	12	13	12	13
ООО "СпейсВэб"	1	2	1	2
ООО «ТКС-Управление»	92	272	364	0
Остаток начисленных процентов по закладным на	474	177 217	176 986	705



31.12.2018				
Задолженность сервисного агента	16 291	863 732	878 726	1 297
<b>Итого</b>	<b>17 616</b>	<b>1 041 244</b>	<b>1 056 118</b>	<b>2 742</b>

По состоянию на 31 декабря 2019 г. раскрыта сумма в размере 980 тыс. рублей, которая включает в себя:

Наименование контрагента	Остаток на 31.12.2018 г., тыс. рублей	Поступило тыс. рублей	Выбыло тыс. рублей	Остаток на 31.12.2019 г., тыс. рублей
АО «Национальное бюро кредитных историй»	0	4	2	2
НКО АО НРД	715	0	24	691
ЗАО «Интерфакс»	10	3	9	4
ООО "Компания "Тензор"	13	12	13	12
ООО "СпейсВэб"	2	1	0	3
Остаток начисленных процентов по закладным на 31.12.2019	705	113 262	113 699	268
Задолженность сервисного агента	1 297	455 481	456 778	0
<b>Итого</b>	<b>2 742</b>	<b>568 763</b>	<b>570 525</b>	<b>980</b>

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

По состоянию на 31 декабря 2017 г. раскрыта стоимость краткосрочной части закладных в размере 179 583 тыс. рублей, планируемых к получению в 2018г.

По состоянию на 31 декабря 2018 г. раскрыта стоимость краткосрочной части закладных в размере 108 857 тыс. рублей, планируемых к получению в 2019г.

По состоянию на 31 декабря 2019 г. раскрыта стоимость краткосрочной части закладных в размере 82 133 тыс. рублей, планируемых к получению в 2020г.

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

По состоянию на 31 декабря 2017 г. раскрыты денежные средства в размере 192 603 тыс. рублей, в том числе:

- расчетном счете № 40701810400030000424 в Банке ВТБ (ПАО) в размере 59 260 тыс. руб.;
- счете ипотечного покрытия № 40701810700030000425 в Банке ВТБ (ПАО) в размере 86 123 тыс. руб. Средства с ограниченным правом использования. Являются обеспечением в рамках сделок российской секьюритизации ипотечных кредитов Компании;
- расчетном счете № 40702810900200143786 в Центральном филиале Банка «Возрождение» (ПАО) в размере 47 220 тыс. руб.

По состоянию на 31 декабря 2018 г. раскрыты денежные средства в размере 125 392 тыс. рублей, в том числе:

- расчетном счете № 40701810400030000424 в Банке ВТБ (ПАО) в размере 46 414 тыс. руб.;



- счете ипотечного покрытия № 40701810700030000425 в Банке ВТБ (ПАО) в размере 51 559 тыс. руб. Средства с ограниченным правом использования. Являются обеспечением в рамках сделок российской секьюритизации ипотечных кредитов Компании;
- расчетном счете № 40702810900200143786 в Центральном филиале Банка «Возрождение» (ПАО) в размере 27 419 тыс. руб.

По состоянию на 31 декабря 2019 г. раскрыты денежные средства в размере 89 669 тыс. рублей, в том числе:

- расчетном счете № 40701810400030000424 в Банке ВТБ (ПАО) в размере 29 322 тыс. руб.;
- счете ипотечного покрытия № 40701810700030000425 в Банке ВТБ (ПАО) в размере 39 524 тыс. руб. Средства с ограниченным правом использования. Являются обеспечением в рамках сделок российской секьюритизации ипотечных кредитов Компании;
- расчетном счете № 40702810900200143786 в Центральном филиале Банка «Возрождение» (ПАО) в размере 20 823 тыс. руб.

### Раздел III, Капитал и резервы

3.5. По строке **1310** «Уставный капитал» как по состоянию на 31.12.2017г., 31.12.2018г. так и на 31.12.2019г. раскрыт уставный капитал Общества, который составляет 10 (Десять) тысяч рублей 00 копеек. Уставный капитал Общества состоит из 2 равных долей с номинальной стоимостью. В соответствии с Протоколом Учредительного собрания ООО «ИАВ 4» № 1 от 31 октября 2014 г. доля номинальной стоимостью 5 (Пять) тысяч рублей принадлежит Штихтинг Возрождение 5, доля номинальной стоимостью 5 (Пять) тысяч рублей принадлежит Штихтинг Возрождение 6. За последний завершённый финансовый год размер уставного капитала не менялся.

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

По состоянию на 31 декабря 2017 г. раскрыта нераспределенная прибыль Общества в размере 19 363 тыс. рублей.

По состоянию на 31 декабря 2018 г. раскрыта нераспределенная прибыль Общества в размере 22 685 тыс. рублей.

По состоянию на 31 декабря 2019 г. раскрыта нераспределенная прибыль Общества в размере 13 277 тыс. рублей.

### Раздел IV, Долгосрочные Обязательства

3.7. По строке **1410** «Заемные средства»

По состоянию на 31 декабря 2017 г. раскрыта сумма 1 471 257 тыс. рублей, которая состоит из:

- основного долга по реализованным облигациям в размере 924 450 тыс. рублей;

Вид облигационного займа	Количество облигаций, шт	Номинальная стоимость 1 облигации на 31.12.2017, руб.	Общая стоимость облигаций, тыс. руб.	Срок погашения облигаций
Класс А	3 000 000	461,67	1 385 010	27 января 2048 г.



4-01-82450-Н от 04.06.2015				
-------------------------------	--	--	--	--

- краткосрочной части основного долга по реализованным облигациям в размере 460 560 тыс. рублей описанной в п.3.8

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

- по долгосрочному кредиту в соответствии с Кредитным договором N 002-025-К-2015 от 29.05.2015 г., полученному от Банка «Возрождение» (ПАО) в размере 545 811 тыс. рублей, процентная ставка 14,5 % годовых, сумма денежных средств приходящихся на выплату процентов на остаток основного долга по кредиту, определяется Расчетным агентом в Дату расчета (согласно доп. соглашения к кредитному договору), Заемщик должен осуществить возврат суммы кредита в полном объеме в Дату Выплаты, приходящуюся на «27» января 2048 г.
- по долгосрочному кредиту в соответствии с Кредитным договором N 002-026-К-2015 от 29.05.2015 г., полученному от Банка «Возрождение» (ПАО) в размере 996 тыс. рублей, процентная ставка 14,5 % годовых, Заемщик должен осуществить возврат суммы кредита в полном объеме в Дату Выплаты, приходящуюся на «28» мая 2018 г.

По состоянию на 31 декабря 2018 г. раскрыта сумма 731 722 тыс. рублей, которая состоит из:

- основного долга по реализованным облигациям в размере 220 230 тыс. рублей;

Вид облигационного займа	Количество облигаций, шт	Номинальная стоимость 1 облигации на 31.12.2018 руб.	Общая стоимость облигаций, тыс. руб.	Срок погашения облигаций
Класс А 4-01-82450-Н от 04.06.2015	3 000 000	216,34	649 020	27 января 2048 г.

- краткосрочной части основного долга по реализованным облигациям в размере 428 790 тыс. рублей описанной в п.3.8

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

- по долгосрочному кредиту в соответствии с Кредитным договором N 002-025-К-2015 от 29.05.2015 г., полученному от Банка «Возрождение» (ПАО) в размере 511 492 тыс. рублей, процентная ставка 14,5 % годовых сумма денежных средств приходящихся на выплату процентов на остаток основного долга по кредиту, определяется Расчетным агентом в Дату расчета (согласно доп. соглашения к кредитному договору), Заемщик должен осуществить возврат суммы кредита в полном объеме в Дату Выплаты, приходящуюся на «27» января 2048 г.

По состоянию на 31 декабря 2019 г. раскрыта сумма 544 798 тыс. рублей, которая состоит из:

- основного долга по реализованным облигациям в размере 49 740 тыс. рублей;



Вид облигационного займа	Количество облигаций, шт	Номинальная стоимость 1 облигации на 31.12.2019 руб.	Общая стоимость облигаций, тыс. руб.	Срок погашения облигаций
Класс А 4-01-82450-Н от 04.06.2015	3 000 000	98,50	295 500	27 января 2048 г.

- краткосрочной части основного долга по реализованным облигациям в размере 245 760 тыс. рублей описанной в п.3.8

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

- по долгосрочному кредиту в соответствии с Кредитным договором N 002-025-K-2015 от 29.05.2015 г., полученному от Банка «Возрождение» (ПАО) в размере 495 058 тыс. рублей, процентная ставка 14,5 % годовых сумма денежных средств приходящихся на выплату процентов на остаток основного долга по кредиту, определяется Расчетным агентом в Дату расчета (согласно доп. соглашения к кредитному договору), Заемщик должен осуществить возврат суммы кредита в полном объеме в Дату Выплаты, приходящуюся на «27» января 2048 г.

#### Раздел V, Краткосрочные Обязательства

##### 3.8. По строке **1510** «Заемные средства»

По состоянию на 31 декабря 2017 г. раскрыта сумма в размере 462 743 тыс. рублей, которая состоит из:

- суммы процентов по реализованным облигациям в размере 1 380 тыс. рублей;

Договор, дата	Остаток процентов на 31.12.2016г., тыс. руб.	Начислено процентов за 2017г., тыс. руб.	Погашено процентов за 2017г., тыс. руб.	Остаток процентов на 31.12.2017г., тыс. руб.	Срок выплаты НКД
Проценты по облигационным займам Класс «А»	1 980	155 520	156 120	1 380	27.01.2018
Итого:	1 980	155 520	156 120	1 380	27.01.2018

- суммы процентов по долгосрочному кредиту в соответствии с Кредитным договором N 002-025-K-2015 от 29.05.2015 г., полученному от Банка «Возрождение» (ПАО) в размере 801 тыс. рублей;
- суммы процентов по долгосрочному кредиту в соответствии с Кредитным договором N 002-026-K-2015 от 29.05.2015 г., полученному от Банка «Возрождение» (ПАО) в размере 2 тыс. рублей;
- часть основного долга долгосрочных облигаций, подлежащих оплате в течении 12 месяцев после отчетной даты в размере 460 560 тыс. рублей.

По состоянию на 31 декабря 2018 г. раскрыта сумма в размере 430 352 тыс. рублей, которая состоит из:



- суммы процентов по реализованным облигациям в размере 630 тыс. рублей;

Договор, дата	Остаток процентов на 31.12.2017г., тыс. руб.	Начислено процентов за 2018г., тыс. руб.	Погашено процентов за 2018г., тыс. руб.	Остаток процентов на 31.12.2018г., тыс. руб.	Срок выплаты НКД
Проценты по облигационным займам Класс «А»	1 380	90 510	91 260	630	28.01.2019
Итого:	1 380	90 510	91 260	630	28.01.2019

- суммы процентов по долгосрочному кредиту в соответствии с Кредитным договором N 002-025-К-2015 от 29.05.2015 г., полученному от Банка «Возрождение» (ПАО) в размере 932 тыс. рублей;
- часть основного долга долгосрочных облигаций, подлежащих оплате в течении 12 месяцев после отчетной даты в размере 428 790 тыс. рублей.

По состоянию на 31 декабря 2019 г. раскрыта сумма в размере 247 679 тыс. рублей, которая состоит из:

- суммы процентов по реализованным облигациям в размере 300 тыс. рублей;

Договор, дата	Остаток процентов на 31.12.2018г., тыс. руб.	Начислено процентов за 2019г., тыс. руб.	Погашено процентов за 2019г., тыс. руб.	Остаток процентов на 31.12.2019г., тыс. руб.	Срок выплаты НКД
Проценты по облигационным займам Класс «А»	630	42 270	42 600	300	27.01.2020
Итого:	630	42 270	42 600	300	27.01.2020

- суммы процентов по долгосрочному кредиту в соответствии с Кредитным договором N 002-025-К-2015 от 29.05.2015 г., полученному от Банка «Возрождение» (ПАО) в размере 1 619 тыс. рублей;
- часть основного долга долгосрочных облигаций, подлежащих оплате в течении 12 месяцев после отчетной даты в размере 245 760 тыс. рублей.

В целях отнесения обязательств к краткосрочным, касаясь частичного погашения номинальной стоимости облигаций по усмотрению эмитента, показатель статьи 1513 «Облигационные займы (ОД)» бухгалтерского баланса является оценочным значением. Данный показатель сформирован с учетом событий, свершившихся после отчетной даты до даты подписания отчетности (в соответствии с положениями ПБУ 7/98 «События после отчетной даты») и возможного прогнозного значения обязательств после даты подписания отчетности до даты окончания следующего отчетного периода. Информация о событиях после отчетной даты, влияющая на данный показатель, связана с принятием решения о частичном досрочном погашении номинальной стоимости облигаций по усмотрению эмитента и раскрыта в разделе 10 настоящих пояснений. Оценка прогнозного значения краткосрочных обязательств после даты подписания отчетности до даты окончания следующего отчетного периода не производилась.

### 3.9. По строке 1520 «Кредиторская задолженность»



По состоянию на 31 декабря 2017 г. раскрыта сумма в размере 180 тыс. рублей, которая включает в себя:

Наименование контрагента	Остаток на 31.12.2016 г., тыс. рублей	Поступило тыс. рублей	Выбыло тыс. рублей	Остаток на 31.12.2017 г., тыс. рублей
АО "ДОМ.РФ"	29	252	263	18
Банк Возрождение (ПАО)	0	1 097	1 097	0
Банк ВТБ (ПАО)	59	712	712	59
ЗАО ВТБ Специализированный депозитарий	120	1 324	1 348	96
ООО "ТКС-Управление"	5	914	916	3
ООО "ТКС"	0	3 539	3 535	4
<b>Итого</b>	<b>213</b>	<b>7 838</b>	<b>7 871</b>	<b>180</b>

По состоянию на 31 декабря 2018 г. раскрыта сумма в размере 227 тыс. рублей, которая включает в себя:

Наименование контрагента	Остаток на 31.12.2017 г., тыс. рублей	Поступило тыс. рублей	Выбыло тыс. рублей	Остаток на 31.12.2018 г., тыс. рублей
АО "ДОМ.РФ"	18	166	173	11
Банк Возрождение (ПАО)	0	782	734	48
Банк ВТБ (ПАО)	59	711	711	59
ЗАО ВТБ Специализированный депозитарий	96	912	948	60
ИНТЕРКОМ-АУДИТ ООО	0	90	90	0
ООО "ТКС-Управление"	3	1 078	1 040	41
ООО "ТКС"	4	1 727	1 723	8
<b>Итого</b>	<b>180</b>	<b>5 466</b>	<b>5 419</b>	<b>227</b>

По состоянию на 31 декабря 2019 г. раскрыта сумма в размере 170 тыс. рублей, которая включает в себя:

Наименование контрагента	Остаток на 31.12.2018 г., тыс. рублей	Поступило тыс. рублей	Выбыло тыс. рублей	Остаток на 31.12.2019 г., тыс. рублей
АО "ДОМ.РФ"	11	108	111	8
ПАО "Московская Биржа ММВБ-РТС"	0	114	103	11
Банк Возрождение (ПАО)	48	458	471	35
Банк ВТБ (ПАО)	59	722	721	60
ЗАО ВТБ Специализированный депозитарий	60	600	618	42
ООО "ТКС-Управление"	41	2 660	2 692	9
ООО "ТКС"	8	1 912	1 915	5
<b>Итого</b>	<b>227</b>	<b>6 574</b>	<b>6 631</b>	<b>170</b>



**«Отчет о финансовых результатах» содержит следующие показатели:**

**3.10. По строке 2320 «Проценты к получению»**

За 2018 г. раскрыта сумма доходов в размере 181 973 тыс. рублей, которая состоит из начисленного процентного дохода по закладным в сумме 177 216 тыс. рублей и полученных банковских процентов в сумме 4 757 тыс. рублей.

За 2019 г. раскрыта сумма доходов в размере 115 949 тыс. рублей, которая состоит из начисленного процентного дохода по закладным в сумме 113 262 тыс. рублей и полученных банковских процентов в сумме 2 687 тыс. рублей.

**3.11. По строке 2330 «Проценты к уплате»**

За 2018 г. раскрыта сумма расходов в размере 171 576 тыс. рублей, состоящая из расходов, возникших в результате начисления купонного дохода по облигациям с ипотечным покрытием за 2018 год в сумме 90 510 тыс. рублей и процентов по полученным займам в сумме 81 066 тыс. рублей.

За 2019 г. раскрыта сумма расходов в размере 114 119 тыс. рублей, состоящая из расходов, возникших в результате начисления купонного дохода по облигациям с ипотечным покрытием за 2019 год в сумме 42 270 тыс. рублей и процентов по полученным займам в сумме 71 849 тыс. рублей.

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

За 2018 г. раскрыты суммы доходов в размере 686 747 тыс. рублей, которые были получены в результате полного погашения реализованных долговых ценных бумаг (закладных) в 2018 году в размере 674 747 тыс. руб., а также сумма прочих доходов в размере 12 000 тыс. рублей, которая состоит из:

в том числе:	Сумма, тыс. рублей
Доходы, связанные с реализацией ценных бумаг (по Обратному выкупу)	11 725
Штрафы, пени и неустойки к получению	275

За 2019 г. раскрыты суммы доходов в размере 342 026 тыс. рублей, которые были получены в результате полного погашения реализованных долговых ценных бумаг (закладных) в 2019 году в размере 324 416 тыс. руб., а также сумма прочих доходов в размере 17 610 тыс. рублей, которая состоит из:

в том числе:	Сумма, тыс. рублей
Доходы, связанные с реализацией ценных бумаг (по Обратному выкупу)	17 160
Отклонения курса продажи (покупки) иностранной валюты от официального курса	284
Штрафы, пени и неустойки к получению	166

**3.13. По строке 2350 «Прочие расходы»**

За 2018 г. раскрыты суммы расходов в размере 693 822 тыс. рублей, которые состоят из расходов от выбытия закладных при их полном погашении (реализации) в 2018 году в



размере 674 747 тыс. руб., из расходов на управление и бухгалтерское сопровождение в размере 3 821 тыс. рублей, из них:

в том числе:	Сумма, тыс. рублей
Расходы на услуги по бухгалтерскому сопровождению	1 461
Расходы на услуги по управлению	2 360

Из расходов на услуги по обслуживанию закладных в размере 803 тыс. рублей, которая представляет собой сумму расходов Общества на услуги Банка "Возрождение" (ПАО) по обслуживанию портфеля закладных и из прочих расходов в размере 14 451 тыс. руб., которые состоят из следующих расходов:

Наименование вида расходов	Сумма, тыс. рублей
Доходы, связанные с реализацией ценных бумаг (по Обратному выкупу)	11 725
НДС по услугам	829
Курсовые разницы	9
Расходы на услуги Банков	161
Расходы на услуги Биржи	60
Расходы на аудиторские услуги	135
Расходы на услуги хостинга	1
Расходы на услуги по изготовлению сертификата	13
Продление неискл. прав использования программы	12
Расходы на услуги по раскрытию информации	14
Расходы на услуги Расчетного агента	600
Расходы на услуги Рейтингового агентства	0
Расходы на услуги Специализированного депозитария	849
Расходы по приему и хранению сертификата по уч. цб	25
Услуги нотариуса	18

За 2019 г. раскрыты суммы расходов в размере 353 264 тыс. рублей, которые состоят из расходов от выбытия закладных при их полном погашении (реализации) в 2019 году в размере 324 416 тыс. руб., из расходов на управление и бухгалтерское сопровождение в размере 3 985 тыс. рублей, из них:

в том числе:	Сумма, тыс. рублей
Расходы на услуги по бухгалтерскому сопровождению	1 596
Расходы на услуги по управлению	2 389

Из расходов на услуги по обслуживанию закладных в размере 468 тыс. рублей, которая представляет собой сумму расходов Общества на услуги Банка "Возрождение" (ПАО) по обслуживанию портфеля закладных и из прочих расходов в размере 24 395 тыс. руб., которые состоят из следующих расходов:

Наименование вида расходов	Сумма, тыс. рублей
Доходы, связанные с реализацией ценных бумаг (по Обратному выкупу)	17 160
НДС по услугам	877
Курсовые разницы	0
Расходы на аудиторские услуги	150
Расходы на услуги Банков	71
Расходы на услуги Биржи	110



Расходы на услуги хостинга	1
Расходы на услуги по изготовлению сертификата	8
Продление неискл. прав использования программы	13
Расходы на услуги по раскрытию информации	20
Расходы на услуги Расчетного агента	600
Расходы на услуги Рейтингового агентства	4 788
Расходы на услуги Специализированного депозитария	557
Расходы по приему и хранению сертификата по уч. цб	24
Услуги нотариуса	16

### 3.14. В строке **2300** «Прибыль (убыток) до налогообложения»

За 2018 г. раскрыта прибыль в сумме 3 322 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 г. раскрыт убыток в сумме 9 408 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**.

### 3.15. В строке **2500** «Совокупный финансовый результат периода»

- за 2018 г. раскрыта сумма прибыли в размере 3 322 тыс. рублей.

- за 2019 г. раскрыта сумма убытка в размере 9 408 тыс. рублей.

Общество является специализированной коммерческой организацией, и возникновение прибыли объясняется структурой сделки по секьюритизации ипотечных активов. Согласно устава 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.

В 2018 году Общество получило прибыль по данным бухгалтерского учета в размере 3 322 тыс. рублей, в налоговом учете прибыль равна нулю. В связи с этим возникает постоянный налоговый актив в размере 664 тыс. рублей, условный расход в размере 664 тыс. рублей.



У Общества в 2019 году образовался убыток по данным бухгалтерского учета в размере 9 408 тыс. рублей, в налоговом учете убыток равен нулю. В связи с этим возникает постоянное налоговое обязательство в размере 1 882 тыс. рублей, условный доход в размере 1 882 тыс. рублей.

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

- условный доход по налогу на прибыль по итогам 2019 г. составляет 1 882 тыс. рублей
- постоянные налоговые расходы по итогам 2019 г. составляют 1 882 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 **4110** «Прочие поступления»:

- за 2018 год раскрыто поступление процентов по остаткам на счетах в размере 4 757 тыс. рублей.
- за 2019 год раскрыто поступление процентов по остаткам на счетах в размере 2 687 тыс. рублей.

По строке **4129** «Прочие платежи»:

- в 2018 г. раскрыта сумма оплаченного НДС в размере 811 тыс. рублей.
- в 2019 г. раскрыта сумма оплаченного НДС в размере 879 тыс. рублей.

По строке **4219** «Прочие поступления»

- в 2018 г. раскрыты перечисленные средства по Договорам купли-продажи (обратного выкупа) закладных в размере 11 980 тыс. рублей.
- в 2019 г. раскрыты перечисленные средства по Договорам купли-продажи (обратного выкупа) закладных в размере 17 931 тыс. рублей.

## **6. СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ**

Перечень связанных сторон приведен в приложении № 1, размещенном на страницах 23-31 и являющимся неотъемлемой частью настоящих Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2019 год.

По состоянию на 31.12.2018 г. на счетах Общества раскрыта следующая кредиторская задолженность связанных сторон:



Наименование контрагента	Сумма, тыс. рублей
ООО "ТКС-Управление"	41
ООО "ТКС"	8
<b>Итого</b>	<b>49</b>

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

Общая сумма расходов на управление и бухгалтерское сопровождение, оказанных Обществу за период с 1 января 2018 года по 31 декабря 2018 года, составила 3 821 тыс. рублей. Данные услуги раскрыты по строке **23502** «Расходы на управление и бухгалтерское сопровождение» Отчета о финансовых результатах.

Общество контролируется Штихтинг Возрождение 5, которому принадлежит 50 % уставного капитала Общества и Штихтинг Возрождение 6, которому принадлежит 50 % уставного капитала Общества.

В 2018 году Общество проводило операции со следующими связанными сторонами:

Название связанной стороны	Характер отношений (в соответствии с п. 6 ПБУ 11/2008)	Виды операций	Форма расчетов	Стоимость услуг за 2018 год (тыс. рублей)	Процентное соотношение расходов (%)	Задолженность на 31.12.2018 г. (тыс. рублей)	Срок погашения задолженности на 31.12.2018 г. (мес.)	Резерв по сомнительным долгам на 31.12.2018 г.	Списанная дебиторская задолженность, по которой срок исковой давности истек
ООО «ТКС-Управление»	Оказывает значительное влияние	Услуги	Безналичный расчет	2 360	62%	41 кредиторская	1	-	-
ООО «ТКС»	Оказывает значительное влияние	Услуги	Безналичный расчет	1 461	38%	8 кредиторская	1	-	-
Итого:				3 821	100%				

Сроки завершения расчетов с ООО «ТКС-Управление» (согласно договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа б/н от 11.12.2013 г.) и с ООО «ТКС» (согласно договора об оказании услуг по ведению бухгалтерского и налогового учета б/н от 11.12.2013 г.) до даты ликвидации Общества после исполнения обязательств по Облигациям всех выпусков и в иных случаях, предусмотренных Договорами.

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

По состоянию на 31.12.2019 г. на счетах Общества раскрыта следующая кредиторская задолженность связанных сторон:

Наименование контрагента	Сумма, тыс. рублей
ООО "ТКС-Управление"	9
ООО "ТКС"	5
<b>Итого</b>	<b>14</b>



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

Общая сумма расходов на управление и бухгалтерское сопровождение, оказанных Обществу за период с 1 января 2019 года по 31 декабря 2019 года, составила 3 985 тыс. рублей. Данные услуги раскрыты по строке **23502** «Расходы на управление и бухгалтерское сопровождение» Отчета о финансовых результатах.

Общество контролируется Штихтинг Возрождение 5, которому принадлежит 50 % уставного капитала Общества и Штихтинг Возрождение 6, которому принадлежит 50 % уставного капитала Общества.

В 2019 году Общество проводило операции со следующими связанными сторонами:

Название связанной стороны	Характер отношений (в соответствии с п. 6 ПБУ 11/2008)	Виды операций	Форма расчетов	Стоимость услуг за 2019 год (тыс. рублей)	Процентное соотношение расходов (%)	Задолженность на 31.12.2019 г. (тыс. рублей)	Срок погашения задолженности на 31.12.2019 г. (мес.)	Резерв по сомнительным долгам на 31.12.2019 г.	Списанная дебиторская задолженность, по которой срок исковой давности истек
ООО «ТКС-Управление»	Оказывает значительное влияние	Услуги	Безналичный расчет	2 389	60%	9 кредиторская	1	-	-
ООО «ТКС»	Оказывает значительное влияние	Услуги	Безналичный расчет	1 596	40%	5 кредиторская	1	-	-
Итого:				3 985	100%				

Сроки завершения расчетов с ООО «ТКС-Управление» (согласно договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа б/н от 11.12.2013 г.) и с ООО «ТКС» (согласно договора об оказании услуг по ведению бухгалтерского и налогового учета б/н от 11.12.2013 г.) до даты ликвидации Общества после исполнения обязательств по Облигациям всех выпусков и в иных случаях, предусмотренных Договорами.

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

Учредителями ООО «ИАВ 4» являются фонды Штихтинг Возрождение 5 и Штихтинг Возрождение 6, созданные в соответствии с законодательством Нидерландов

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



Информация о бенефициарах акционеров данных юридических лиц не приводится, принимая во внимание выше изложенное.

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

Согласно Справке о размере ипотечного покрытия на 31 декабря 2018 г., размер ипотечного покрытия облигаций Общества составляет 2 020 575 тысяч рублей.

Согласно Справке о размере ипотечного покрытия на 31 декабря 2019 г., размер ипотечного покрытия облигаций Общества составляет 1 332 835 тысяч рублей.

## **8. ИНФОРМАЦИЯ О ПОЛУЧЕННЫХ ГАРАНТИЯХ В ОБЕСПЕЧЕНИЕ ВЫПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ И ПЛАТЕЖЕЙ**

В обеспечение обязательств заемщиков по возврату основного долга и уплате процентов по ипотечным кредитам (займам), удостоверенным принадлежащими обществу закладными, обществу переданы права залога на объекты недвижимого имущества. По состоянию на 31 декабря 2018 г. рыночная стоимость по результатам оценки независимыми оценщиками составляет 3 497 296 тыс. руб. Полученные обеспечения находятся за балансом общества и с момента постановки на учет не подлежат переоценке по правилам РСБУ.

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

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 2019 г. рыночная стоимость по результатам оценки независимыми оценщиками составляет 2 502 366 тыс. руб. Полученные обеспечения находятся за балансом общества и с момента постановки на учет не подлежат переоценке по правилам РСБУ. Согласно письма сервисного агента от 10.01.2019

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

## **9. ПОТЕНЦИАЛЬНЫЕ ФИНАНСОВЫЕ РИСКИ.**

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

*Кредитный риск по закладным, приобретаемым Обществом.*

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



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

#### *Финансовые и рыночные риски.*

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

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

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

Ставка купона по Облигациям класса «А» является фиксированной и составляет 9,00 процентов годовых. Ставки по ипотечным кредитам, требования по которым входят в состав ипотечного покрытия, являются фиксированными. Сумма досрочного погашения по указанным ипотечным кредитам, размер которой может существенно увеличиваться при снижении рыночных процентных ставок, используется для частичного погашения номинала Облигаций. Соответственно, Общество не несет на себе существенных рисков, связанных с изменением процентных ставок, и рисков досрочного погашения.

### **10. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ.**

На основании Ежемесячных отчетов Инвесторам:

- от 17.01.2020 г. в ближайшую дату выплаты, приходящуюся на 27.01.2020 г. частично погашена номинальная стоимость облигаций класса «А» в размере 28 650 тыс. рублей и купонный доход по облигациям класса «А» в размере 2 250 тыс. рублей.

Долгосрочные заемные средства, отраженные в бухгалтерском балансе на 31.12.2019 г., включают в себя краткосрочную часть, подлежащую выплате в течение 12 месяцев после отчетной даты.

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

### **11. ИНФОРМАЦИЯ О НЕПРЕРЫВНОСТИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.**

Общество намерено продолжать свою деятельность в обозримом будущем. Для осуществления таких намерений Общество располагает необходимыми ресурсами. Также у Общества отсутствуют факторы, которые позволили бы сделать вывод в



наличии сомнения или неопределенности в части допущения непрерывности его деятельности.

Подпись:

Ф.И.О.: Лесная Л.В.

Должность: Директор ООО "ТКС-Управление" -  
Управляющей организации ООО "ИАВ 4"



Дата: «03» марта 2020 г.



## Перечень связанных сторон

Общество с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент Возрождение 4»

N п/п	Полное фирменное наименование или ФИО связанной стороны, в том числе членов совета директоров (наблюдательного совета или др. коллегияльного органа) и /или лица, единолично осуществляющего полномочия исполнительного органа	Место нахождения юридического лица или место жительства физического лица (указывается только с согласия физического лица)	Основание, в силу которого лицо признается связанной стороной	Доля участия связанной стороны в уставном капитале организации, %	Доля участия организации и в уставном капитале связанной стороны, %
1	2	3	4	6	7
1.	Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования «Доступная ипотека 1»	119345, РФ, г. Москва, Большой Саввинский пер., д.10, стр. 2А.	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	Нет
2.	Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования «Доступная ипотека 2»	119345, РФ, г. Москва, Большой Саввинский пер., д.10, стр. 2А.	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	Нет
3.	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.	Нет	Нет
4.	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.	Нет	Нет
5.	Общество с ограниченной ответственностью «Тревич 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 исполнительного органа эмитента	Нет	Нет
6.	Общество с ограниченной ответственностью «Тревич Корпоративный Сервис»	119345, РФ, г. Москва, Большой Саввинский пер., д.10, стр. 2А.	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	Нет



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



17.	Штихтинг Союз 1 (Stichting Soyuz 1)	Нидерланды, Амстердам	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	Нет
18.	Штихтинг Возрождение 3 Stichting Vozrozhdenie 3	Нидерланды, Амстердам	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	Нет
19.	Штихтинг Возрождение 4 Stichting Vozrozhdenie 4	Нидерланды, Амстердам	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	Нет
20.	Закрытое акционерное общество «Ипотечный агент ДВИЦ - 1»	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	Нет
21.	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.	Нет	Нет
22.	Закрытое акционерное общество «Ипотечный агент ИНТЕХ»	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	Нет
23.	Закрытое акционерное общество «Ипотечный агент СОЮЗ-1»	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	Нет
24.	Закрытое акционерное общество «Ипотечный агент АИЖК 2011-1»	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	Нет
25.	Штихтинг АкБарс I (Stichting AkBars I)	Нидерланды, Амстердам	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	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.	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.	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.	Нет	Нет
29.	Закрытое акционерное общество «Ипотечный агент ТФБ1»	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	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.	Нет	Нет
31.	Штихтинг АИЖК I (Stichting AIZHK I)	Нидерланды, Амстердам	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	Нет
32.	Штихтинг АИЖК II (Stichting AIZHK II)	Нидерланды, Амстердам	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	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.	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.	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.	Нет	Нет
36.	Общество с ограниченной ответственностью «Гревеч - Учет»	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	Нет
37.	Общество с ограниченной ответственностью «Гревеч - Управление»	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	Нет
38.	Штихтинг Возрождение 5 Stichting Vozrozhdenie 5	Нидерланды, Амстердам	Основание 1. Лицо имеет право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, приходящихся на голосующие акции данного юридического лица;	50	Нет



				Основание 2. Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.		
39.	Штихтинг Возрождение 6 Stichting Vozrozhdenie 6	Нидерланды, Амстердам		Основание 1. Лицо имеет право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, принадлежащих на голосующие акции данного юридического лица; Основание 2. Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо..	50	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.	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.	Нет	Нет
42.	Закрытое акционерное общество «Ипотечный агент Возрождение 3»	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А		Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	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.	Нет	Нет
44.	Общество с ограниченной ответственностью «Ипотечный Агент Beta-1»	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А		Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	Нет
45.	Общество с ограниченной ответственностью «Ипотечный Агент Beta-2»	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А		Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	Нет
46.	Общество с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент Эксприс-1»	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А		Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	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.	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.	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.	Нет	Нет
50.	Общество с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент БСПБ»	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	Нет
51.	Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования "ТФБ 1"	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	Нет
52.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированное финансовое общество Прочный залог»	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	Нет
53.	Фонд содействия развитию рынка сэкьюритизации активов 1	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	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.	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.	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.	Нет	Нет
57.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированное финансовое общество»	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	Нет



	общество Корсар-2»					
58.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированное финансовое общество Корсар-3»	119435, г. Москва, Большой Савинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет		Нет
59.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированное финансовое общество Корсар-4»	119435, г. Москва, Большой Савинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет		Нет
60.	Морозова Елена Михайловна	-	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет		Нет
61.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированное финансовое общество Социальная инфраструктура 1»	119435, г. Москва, Большой Савинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет		Нет
62.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированное финансовое общество АТБ-2(прежнее наименование Общество с ограниченной ответственностью «Специализированное финансовое общество Социальная инфраструктура 1») (ОГРН 1167746625254 от 04.07.2016)	119435, г. Москва, Большой Савинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет		Нет
63.	Фонд содействия развитию рынка секьюритизации активов «Секьюритизационные решения 1»	119435, г. Москва, Большой Савинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет		Нет
64.	Фонд содействия развитию инфраструктурных проектов	119435, г. Москва, Большой Савинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	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.	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.	Нет	Нет
67.	Общество с ограниченной ответственностью «КГЖ Финанс»	119435, РФ, г. Москва, Большой Саввинский пер., д.10, стр. 2А.	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	нет	нет
68.	Акционерное общество «Национальная компания «Паз» (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.	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.	Нет	Нет
70.	Менелаос Сазос	-	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	Нет
71.	Христостомос Софоклеус	-	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	Нет
72.	Лесная Луиза	-	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	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.	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.	Нет	Нет



75.	ООО БФ Прямые инвестиции	121099, ГОРОД МОСКВА, ПЛОЩАДЬ СМОЛЕНСКАЯ, ДОМ 3, ЭТ/ПОМ/КОМ 6/1/9	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	Нет
76.	Смекалов Вячеславович	Василий	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	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.	Нет	Нет
78.	Чебесков Иван Александрович		Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	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.	Нет	Нет
80.	ФОНД СОДЕЙСТВИЯ РАЗВИТИЮ РЫНКА СЕКЮРИТИЗАЦИИ АКТИВОВ "СЕКЮРИТИЗАЦИОННЫЕ 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.	Нет	Нет
81.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированное финансовое общество МОС МСП 3»	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А, помещение 9	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	Нет
82.	Молотовский Дмитрий	-	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	Нет
83.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированное финансовое общество Транспортная инфраструктура»	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А, помещение 9, офис 2	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	Нет	Нет





Всего прошнуровано,  
пронумеровано и скреплено  
печатью № листов  
1 Е.В. Коротких