

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

Закрытого акционерного общества
«Ипотечный агент ТФБ1»
за 2020 год

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Акционерам Закрытого акционерного общества «Ипотечный агент ТФБ1»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности Закрытого акционерного общества «Ипотечный агент ТФБ1» (ОГРН 1147746331534, 119435, город Москва, переулок Большой Саввинский, дом 10, строение 2А), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2020 года, отчета о финансовых результатах, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2020 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных аспектах финансовое положение Закрытого акционерного общества «Ипотечный агент ТФБ1» по состоянию на 31 декабря 2020 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2020 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации.

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами описана в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к аудируемому лицу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Кодексу этики профессиональных бухгалтеров, разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие иные обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

Ключевые вопросы аудита

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

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

Прочая информация, содержащаяся в Годовом отчете за 2020 год

Прочая информация представляет собой информацию, содержащуюся в Годовом отчете Закрытого акционерного общества «Ипотечный агент ТФБ1» за 2020 год, но не включает годовую бухгалтерскую отчетность и наше аудиторское заключения о ней. Руководство несет ответственность за прочую информацию. Годовой отчет за 2020 год, предположительно, будет нам предоставлен после даты настоящего аудиторского заключения.

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

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

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

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

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

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

Ответственность аудитора за аudit годовой бухгалтерской отчетности

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая бухгалтерская отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в составлении аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с МСА, всегда выявляет существенные искажения при их наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе этой годовой бухгалтерской отчетности.

В рамках аудита, проводимого в соответствии с МСА, мы применяем профессиональное суждение и сохраняем профессиональный скептицизм на протяжении всего аудита. Кроме того, мы:

- а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой бухгалтерской отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок;

разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;

б) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля аудируемого лица;

в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность бухгалтерских оценок и соответствующего раскрытия информации, подготовленного руководством аудируемого лица;

г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой бухгалтерской отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

д) проводим оценку представления годовой бухгалтерской отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая бухгалтерская отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с лицами, отвечающими за корпоративное управление аудируемого лица, доводя до 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 лицам, отвечающим за корпоративное управление аудируемого лица 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 лиц, отвечающих за корпоративное управление аудируемого лица, мы определили вопросы, которые были наиболее значимы для аудита годовой бухгалтерской отчетности за текущий период и, следовательно, являются ключевыми вопросами аудита.

Мы описываем эти вопросы в нашем аудиторском заключении, кроме случаев, когда публичное раскрытие информации об этих вопросах запрещено законом или нормативным актом, или когда в крайне редких случаях мы приходим к выводу о том, что информация о каком-либо вопросе не должна быть сообщена в нашем заключении, так как можно обоснованно предположить, что отрицательные последствия сообщения такой информации превысят общественную значимую пользу от ее сообщения.

Руководитель задания по аудиту,
по результатам которого
составлено аудиторское заключение

Перковская Д.В.



Аудиторская организация:

Акционерное общество Аудиторская компания «ДЕЛОВОЙ ПРОФИЛЬ»,
ОГРН 1027700253129,

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

член Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации «Содружество»,
ОРНЗ 11606087136

«29» марта 2021 года

Приложение № 1
к Приказу Министерства финансов
Российской Федерации
от 02.07.2010 № 66н
(в ред. Приказов Минфина России
от 05.10.2011 № 124н, от 06.04.2015 № 57н,
от 06.03.2018 № 41н, от 19.04.2019 № 61н)

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 20 20 г.

Форма по ОКУД			Коды			
Дата (число, месяц, год)			0710001	31	12	2020
<u>Организация Закрытое акционерное общество "Ипотечный агент ТФБ1"</u>			по ОКПО		29250373	
<u>Идентификационный номер налогоплательщика</u>			ИНН		7704860051	
<u>Вид экономической деятельности</u> <u>Предоставление прочих финансовых услуг, кроме услуг по страхованию и пенсионному обеспечению, не включенных в другие группировки</u>			по ОКВЭД 2		64.99	
<u>Организационно-правовая форма/форма собственности</u>			по ОКОПФ/ОКФС		12267	
<u>Непубличные акционерные общества / Совместная частная и иностранная собственность</u>			по ОКЕИ		34	
<u>Единица измерения: тыс. руб.</u>			384			

Местонахождение (адрес)
119435, Москва г, Саввинский Б. пер, дом № 10, строение 2А

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ДА НЕТ
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии)
индивидуального аудитора АО АК "ДЕЛОВОЙ ПРОФИЛЬ"

<u>Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора</u>	<u>ИНН</u>	<u>7735073914</u>
<u>Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора</u>	<u>ОГРН/ОГРНП</u>	<u>1027700253129</u>

Поясне- ния	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 20 20 г.	На 31 декабря 20 19 г.	На 31 декабря 20 18 г.
АКТИВ					
I. ВНЕОБОРОННЫЕ АКТИВЫ					
	<u>Нематериальные активы</u>	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	448 431	615 570	841 106
	Закладные	1171	448 431	615 570	841 106
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	448 431	615 570	841 106
II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ					
3.2	Запасы	1210	1 323	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
3.3	Дебиторская задолженность	1230	39 609	45 206	41 278
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	1231	2 002	1 955	2 118
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	1232	37 607	43 251	39 160
3.4	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	58 241	73 055	93 161
	Закладные	1241	58 241	73 055	93 161
3.5	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	87 250	93 632	101 057
	Расчетные счета	1251	87 250	93 632	101 057
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	186 423	211 893	235 496
	БАЛАНС	1600	634 854	827 463	1 076 602

5

Пояснение	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 20 20 г.	На 31 декабря 20 19 г.	На 31 декабря 20 18 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
3.6	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	10	10	10
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
3.7	Резервный капитал	1360	1	1	1
3.8	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	36 512	41 196	29 593
	Итого по разделу III	1300	36 523	41 207	29 604
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
3.9	Заемные средства	1410	410 514	401 943	681 660
	Облигационные займы (ОД)	1411	273 614	273 614	561 902
	Прочие долгосрочные заемные средства (ОД)	1412	85 708	85 708	85 708
	Прочие долгосрочные заемные средства (проценты)	1413	51 192	42 621	34 050
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	410 514	401 943	681 660
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
3.10	Заемные средства	1510	186 333	383 369	362 887
	Облигационные займы (НКД)	1511	496	782	1 187
	Облигационные займы (ОД)	1512	185 837	382 587	361 700
3.11	Кредиторская задолженность	1520	1 484	944	2 451
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	1521	1 484	944	2 451
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	187 817	384 313	365 338
	БАЛАНС	1700	634 854	827 463	1 076 602

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

" 29 " марта 20 21 г.

Лесная Луиза Владимировна
(расшифровка подписи)

(подпись)



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

Коды		
0710002		
31	12	2020
29250373		
7704860051		
64.99		
12267		34
384		

Организация Закрытое акционерное общество "Ипотечный агент ТФБ1"

Идентификационный номер налогоплательщика

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

Организационно-правовая форма/форма собственности

Непубличные акционерные общества / Совместная частная и иностранная собственность

Единица измерения: тыс. руб.

OKVЭД 2

по ОКОПФ/ОКФС

по ОКЕИ

Пояснение	Наименование показателя	Код	За Январь-Декабрь 20 20 г.	За Январь-Декабрь 20 19 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	-	-
3.12	Проценты к получению	2320	79 450	108 752
	Проценты к получению (по закладным)	2321	75 437	102 263
	Проценты к получению (банковские)	2322	4 013	6 489
3.13	Проценты к уплате	2330	(57 319)	(82 560)
3.14	Прочие доходы	2340	182 016	242 564
	Доходы, связанные с реализацией закладных	2341	181 012	238 181
	Прочие доходы	2342	1 004	4 383
3.15	Прочие расходы	2350	(208 831)	(257 153)
	Расходы, связанные с реализацией закладных	2351	(181 012)	(238 181)
	Расходы на управление и бухгалтерское обслуживание	2352	(3 380)	(3 284)
	Расходы на услуги по обслуживанию закладных	2353	(7 420)	(10 040)
	Прочие расходы	2354	(17 019)	(5 648)
3.16	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(4 684)	11 603
	Налог на прибыль	2410	-	-
	в т.ч. текущий налог на прибыль	2411	-	-
	Отложенный налог на прибыль	2412	-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(4 684)	11 603

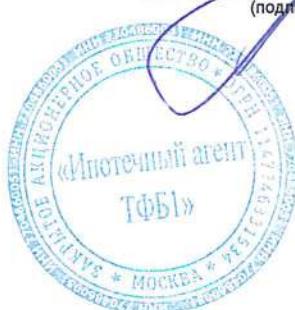
Поясне- ния	Наименование показателя	Код	За Январь-Декабрь	За Январь-Декабрь
			20 20 г.	20 19 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
3.17	Совокупный финансовый результат периода	2500	(4 684)	11 603
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	(1)	1
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

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

(подпись)

Лесная Луиза Владимировна
(расшифровка подписи)

" 29 " марта 20 21 г.



8

Приложение № 2
к Приказу Министерства финансов
Российской Федерации
от 02.07.2010 № 66н
(в ред. Приказов Минфина России
от 05.10.2011 № 124н, от 06.04.2015 № 57н,
от 06.03.2018 № 41н, от 19.04.2019 № 61н)

**Отчет об изменениях капитала
за 20 20 г.**

		Форма по ОКУД
	Дата (число, месяц, год)	0710004
		31 12 2020
Организация <u>Закрытое акционерное общество "Ипотечный агент ТФБ1"</u> Идентификационный номер налогоплательщика	по ОКПО	29250373
	по ИНН	7704860051
		64.99
Вид экономической деятельности	предоставление прочих финансовых услуг, кроме услуг по страхованию и пенсионному обеспечению, <u>не включенных в другие группировки</u>	по ОКВЭД 2
Организационно-правовая форма/форма собственности		
<u>Непубличные акционерные общества / Совместная частная и иностранный собственность</u>	по ОКОПФ/ОКФС по ОКЕИ	12267 34 384
Единица измерения: тыс. руб.		

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 20 18 г.	3100	10	-	-	1	29 593	29 604
<u>За 20 19 г.</u>	3210	-	-	-		11 603	11 603
Увеличение капитала - Всего:							
в том числе: чистая прибыль	3211	x	x	x	x	-	-
переоценка имущества	3212	x	x	-	x	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	x	-	-	x	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	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 увеличение 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	x
изменение резервного капитала	3240	x	x	-	-	x	x
Величина капитала на 31 декабря 20 19 г.	3200	10	-	-	1	41 196	41 207
<u>За 20 20 г.</u>							
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	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	x	-	x
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
уменьшение капитала - Всего:	3320	-	-	-	-	(4 684)	(4 684)
В том числе:							
убыток	3321	x	x	x	x	(4 684)	(4 684)
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	-	-
изменение добавочного капитала	3330	x	x	-	-	-	x
изменение резервного капитала	3340	x	x	-	-	-	x
Величина капитала на 31 декабря 20 20 г.	3300	10	-	-	1	36 512	36 523

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

	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 20 18 г.		Изменения капитала за 20 19 г.		На 31 декабря 20 19 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - Всего							
до корректировок	3400		-	-	-	-	
корректировка в связи с: изменением учетной политики	3410		-	-	-	-	
исправлением ошибок	3420		-	-	-	-	
после корректировок	3500		-	-	-	-	
в том числе:							
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):							
до корректировок	3401		-	-	-	-	
корректировка в связи с: изменением учетной политики	3411		-	-	-	-	
исправлением ошибок	3421		-	-	-	-	
после корректировок	3501		-	-	-	-	
другие статьи капитала, по которым осуществлены корректировки: (по статьям)							
до корректировок	3402		-	-	-	-	
корректировка в связи с: изменением учетной политики	3412		-	-	-	-	
исправлением ошибок	3422		-	-	-	-	
после корректировок	3502		-	-	-	-	

3. Чистые активы

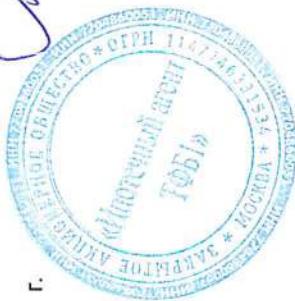
Наименование показателя	Код	На 31 декабря 20 <u>20</u> г.	На 31 декабря 20 <u>19</u> г.	На 31 декабря 20 <u>18</u> г.
Чистые активы	3600	36 523	41 207	29 604

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

" 29 " марта 20 21 г.

Лесная Луиза Владимировна
(расшифровка подписи)

Лесная
(подпись)



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

Коды		
Форма по ОКУД 0710005		
Дата (число, месяц, год) 31 12 2020		
Организация <u>Закрытое акционерное общество "Ипотечный агент ТФБ1"</u> по ОКПО <u>29250373</u>		
Идентификационный номер налогоплательщика <u>ИНН 7704860051</u>		
Вид экономической деятельности <u>Предоставление прочих финансовых услуг, кроме услуг по страхованию и пенсионному обеспечению, не включенных в другие группировки</u> по ОКВЭД 2 <u>64.99</u>		
Организационно-правовая форма/форма собственности <u>Непубличные акционерные общества / Совместная частная и иностранная собственность</u> по ОКОПФ/ОКФС <u>12267 34</u>		
Единица измерения: тыс. руб. <u>по ОКЕИ 384</u>		

Наименование показателя	Код	За Январь-	За Январь-
		Декабрь 20 20 г.	Декабрь 20 19 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	4 013	6 507
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	-	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
банковские проценты	4114	-	-
прочие поступления	4119	4 013	6 507
Платежи - всего	4120	(65 774)	(95 410)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(12 601)	(17 061)
в связи с оплатой труда работников	4122	-	-
процентов по долговым обязательствам	4123	(49 034)	(74 394)
налога на прибыль организаций	4124	-	-
госпошлины	4125	(1 879)	(936)
прочие платежи	4129	(2 260)	(3 019)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(61 761)	(88 903)

Наименование показателя	Код	За Январь-	За Январь-
		Декабрь	Декабрь
		20 <u>20</u> г.	20 <u>19</u> г.
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	252 129	348 879
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	179 460	239 755
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	70 639	102 143
Пени (штрафы)	4215	2 030	6 981
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	-	-
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	252 129	348 879
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	-	-
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	-	-
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
прочие поступления	4319	-	-

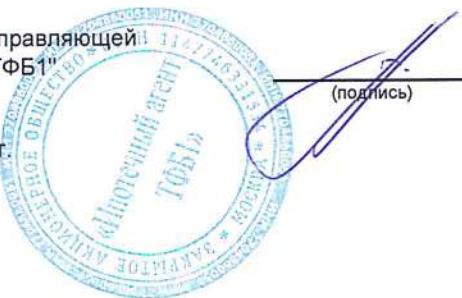
Наименование показателя	Код	За Январь-	За Январь-
		Декабрь 20 20 г.	Декабрь 20 19 г.
Платежи - всего	4320	(196 750)	(267 401)
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	-	-
выплата номинальной стоимости по облигациям	4324	(196 750)	(267 401)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	(196 750)	(267 401)
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(6 382)	(7 425)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	93 632	101 057
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	87 250	93 632
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

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

(подпись)

Лесная Луиза Владимировна
(расшифровка подписи)

" 29 " марта 20 21 г.



ПОЯСНЕНИЯ

к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах за 2020 год

1. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ДЕЯТЕЛЬНОСТИ КОМПАНИИ

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

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

Высшим органом управления Общества является Общее собрание акционеров.

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

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

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

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

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

Контролирующим органом за финансово-хозяйственной деятельностью Общества является Ревизор – Орехова Елена Петровна, действующий на основании решения № 01/2020/МА ТФБ1 от 22.06.2020 года.

В соответствии с Уставом предметом деятельности ЗАО «ИА ТФБ1» является приобретение закладных для осуществления эмиссий облигаций с ипотечным покрытием, обслуживания этих выпусков облигаций и осуществления действий, связанных с выпуском, обращением и погашением облигаций с ипотечным покрытием. ЗАО «ИА ТФБ1» не вправе заключать возмездные договоры с физическими лицами и осуществлять виды предпринимательской деятельности, не предусмотренные Федеральным Законом «Об ипотечных ценных бумагах». Общим решением акционера-владельца всех голосующих акций Общества, Решение № 01/2020/МА ТФБ1 от 22.06.2020 года, решено утвердить АО АК «ДЕЛОВОЙ ПРОФИЛЬ» аудитором Общества.

В соответствии с Федеральным Законом № 135-ФЗ от 26.07.2006 г. к связанным сторонам ЗАО «ИА ТФБ1» относятся лица, указанные в приложении 1 к настоящим пояснениям, размещенном на страницах 30-33 и являющимся неотъемлемой частью настоящих Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2020 год.

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

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

В рамках уставной деятельности Общество выполняет следующие виды хозяйственных операций:

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

Все расчеты с контрагентами Общества производятся в безналичной форме.

2. КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ И ПРИМЕНЕНИЕ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ

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

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

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

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

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

Финансовые вложения подразделяются в зависимости от срока обращения (погашения) на краткосрочные и долгосрочные. Активы и обязательства относятся к краткосрочным, если срок обращения (погашения) по ним не более 12 месяцев после отчетной даты или продолжительности операционного цикла, если он превышает 12 месяцев. Все остальные активы и обязательства относятся к долгосрочным.

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

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

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

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

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

В бухгалтерской отчетности производится расчет краткосрочных и долгосрочных обязательств в виде заемных средств по облигациям на основании документов Сервисного агента, Расчетного агента, Ипотечного агента (письма о плановых погашениях, графики, бухгалтерские справки и пр.).

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

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

Расчет планового погашения номинальной стоимости облигаций

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

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

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

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

- 1) предоставленном сервисным агентом прогнозе по потокам денежных средств, поступающих по закладным, включенным в ипотечное покрытие. Прогноз потоков денежных средств определен на основании методики моделирования денежных потоков на основе сценариев макроэкономических показателей, получаемой от сервисного агента;
- 2) пункте 9.2 решения о выпуске, в рамках которого определены порядок и условия погашения (частичного погашения) номинальной стоимости облигаций. Отраженный в решении о выпуске порядок является методикой, используемой в расчете, и учитывает применение механизма PDL.

Таким образом, расчет размера номинальной стоимости облигаций, подлежащих погашению (К), определяется по следующей формуле: $K = (\sum \text{ДСО} + \text{ARA} + \text{BRA} / \text{PA} + M) / N$, где $\sum \text{ДСО}$ - сумма денежных средств, полученных эмитентом в счет возврата основной суммы долга по обеспеченным ипотекой обязательствам, не являющимся дефолтными закладными, за расчетный период, относящийся к соответствующей дате расчета, и перечисленных на счет эмитента до даты расчета. При определении переменной $\sum \text{ДСО}$ используются данные, предоставленные сервисным агентом в рамках прогноза поступлений по закладным; ARA, BRA - сумма денежных средств, полученных эмитентом в рамках обратного выкупа дефолтных закладных, определяется с использованием механизма PDL. Данные предоставлены сервисным агентом в рамках прогноза поступлений по закладным; PA - сумма денежных средств по состоянию на соответствующую дату расчета как сумма денежных средств, полученных эмитентом в счет возврата основной суммы долга по обеспеченным ипотекой требованиям, не являющимся дефолтными закладными, за расчетный период, относящийся к соответствующей дате расчета. Данные предоставлены сервисным агентом в рамках прогноза поступлений по закладным; M - нераспределенный остаток поступлений предыдущего отчетного периода после погашения части номинальной стоимости в предыдущую дату расчета; N - количество облигаций, находящихся в обращении на соответствующую дату расчета.

Оценочный метод основывается на широком спектре информации и позволяет максимально приблизено к фактическому значению определить прогнозную величину краткосрочной части облигаций, что в свою очередь обеспечивает более достоверное и полное представление

о финансовом положении организации, финансовых результатах ее деятельности и изменениях в ее финансовом положении.

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

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

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

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

1) Резервы предстоящих расходов и платежей

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

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

В 2020 году Обществом принято решение не создавать резервы предстоящих расходов и платежей в связи с тем, что перечень расходов Общества с течением времени не меняется, все расходы строго лимитированы в эмиссионных документах и учтены в расчетах по частичному досрочному погашению облигаций. В связи с этим, Обществом не ожидается значительных колебаний сумм расходов в течение года.

2) Резерв под обесценение финансовых вложений

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

По состоянию на **31 декабря 2020 года** общий объем портфеля закладных Общества составляет 863 штуки на общую сумму 507 390 тыс. рублей, из них закладные с задержкой уплаты аннуитетных платежей более 90 дней в количестве 24 штук на сумму 35 739 тыс. руб., что составляет 7,04 процента от общего портфеля закладных.

20

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

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

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

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

Устойчивое снижение стоимости финансовых вложений характеризуется одновременным наличием следующих условий:

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

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

- направить в адрес Сервисного агента требование об обратном выкупе дефолтных закладных;
- 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.

По закладным с просрочкой платежей менее 300 дней Обществом сделан вывод о том, что возникновение просрочек по кредитам не обязательно влечет за собой обесценение закладных, т.к. они по-прежнему обеспечены предметом залога и получение убытков от реализации предмета залога в случае существенных просрочек платежей крайне маловероятно

В связи с этим можно сделать вывод, что не выполняется первое из трех условий устойчивого снижения стоимости финансовых вложений, предусмотренное п. 37 ПБУ 19/02.

В связи с вышеизложенным было принято решение не создавать резерв под обесценение финансовых вложений по состоянию на **31 декабря 2019 г.**

По закладным с просрочкой платежей более 300 дней Обществом было принято решение о создании резерва под обесценения финансовых вложений по закладной 52-52-07/108/2013-32, состоящий из задолженности по основному долгу на сумму 7 461 тыс. рублей по состоянию на **31 декабря 2020 г.**

По состоянию на 31 декабря 2020 года сумма резерва под обесценение финансовых вложений составляет 7 461 тыс. рублей.

3) Резерв по сомнительным долгам

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

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

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

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

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

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

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

кассационная жалоба была отклонена в 2019г. и постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 10.12.2018г.,

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

В результате анализа была выявлена просроченная дебиторская задолженность по закладной без обеспечения, планируемая к списанию в 1 квартале 2021 года. Обществом было принято решение создать резерв по сомнительным долгам по состоянию на 31 декабря 2020 года. Обществом был создан резерв по необеспеченной задолженности (задолженность без обеспечения) в размере 4 571 тыс. рублей, состоящий из задолженности по процентам по закладной 52-52-07/108/2013-324.

По состоянию на 31 декабря 2020 года сумма резерва по сомнительным долгам составляет 42 202 тыс. рублей.

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 2019 года** раскрыта стоимость закладных в размере 615 570 тыс. рублей, которые были приобретены у ПАО «Татфондбанк».

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

- по состоянию на **31 декабря 2020 года** раскрыта стоимость закладных в размере 448 431 тыс. рублей, которые были приобретены у ПАО «Татфондбанк».

Сумма в размере 58 241 тыс. рублей раскрыта в краткосрочных финансовых вложениях по строке **1240**.

Раздел II. Оборотные активы

3.2. По строке 1210 «Запасы»:

- по состоянию на **31 декабря 2020 года** раскрыта стоимость поставленных на баланс Общества объектов недвижимого имущества, полученных в результате взыскания в размере 1 323 тыс. руб.

3.3. По строке 1230 «Дебиторская задолженность»:

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

Наименование контрагента	На 01.01.2019	Поступило	Выбыло	На 31.12.2019
ООО «ТКС-Управление»	451	1 811	1 820	442
ООО «ТКС»	491	1 968	1 978	481
АО «ДОМ.РФ»	453	1 456	1 595	314
АО «Интерфакс»	8	4	8	4
АО «ИнфоТeКС Интернет Траст»	2	-	2	-
НКО АО НРД	652	-	23	629
Нотариус города Москвы Нечаева М.И.	2	-	2	-
ООО «НайнДизайн»	59	56	87	28
ООО «ТРЕВЕЧ-Представитель»	0	132	120	12
ООО «Интерком-Аудит»	0	45	-	45
ПАО «ТАТФОНДБАНК»	37 631	-	-	37 631
АО «ДОМ.РФ»	12 366	348 873	348 879	12 360
Расчеты по процентам	25 403	102 074	111 232	16 245
Расчеты по штрафам и пени	1 391	4 365	2 819	2 937
Расчеты по необеспеченной задолженности	-	11 008	-	11 008
Возврат переплаты по залоговым	-	701	-	701
Итого	78 909	472 493	468 565	82 837

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

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

- по состоянию на **31 декабря 2020 года** раскрыта сумма в размере 39 609 тыс. рублей, которая включает в себя, тыс. руб.:

24

Наименование контрагента	На 01.01.2020	Поступило	Выбыло	На 31.12.2020
ООО «ТКС-Управление»	442	1 965	1 880	527
ООО «ТКС»	481	2 134	2 043	572
АО «ДОМ.РФ»	314	990	1 095	209
АО «Интерфакс»	4	9	8	5
НКО АО НРД	629		23	606
ООО «НайнДизайн»	28	53	28	53
ООО «ТРЕВЕЧ-Представитель»	12	132	132	12
ООО «Интерком-Аудит»	45	45	90	0
ООО «Правовая Оценка»	0	17	0	17
РСИЦ АО	0	4	3	1
ПАО «ТАТФОНДБАНК»	37 631	0	0	37 631
Резервы по сомнительным долгам	0	4 571	0	4 571
Резерв под обесценение финансовых вложений	0	7 461	0	7 461
АО «ДОМ.РФ»	12 360	255 465	252 066	15 759
Расчеты по процентам	16 245	74 210	73 287	17 168
Расчеты по штрафам и пени	2 937	1 004	2 202	1 739
Расчеты по необеспеченной задолженности	11 008	2 196	0	13 204
Возврат переплаты по закладным	701	1 674	0	2 375
Итого	82 837	351 930	332 857	101 910

Информация о наличии и движении Резерва по сомнительным долгам за 2020 год, тыс. руб.:

Наименование контрагента	На 01.01.2020	Поступило	Выбыло	На 31.12.2020
ПАО «ТАТФОНДБАНК»	37 631	-	-	42 202
Резервы по сомнительным долгам	-	4 571	-	4 571
Итого	15 916	4 571	-	42 202

Информация о наличии и движении Резерва под обесценение финансовых вложений за 2020 год, тыс. руб.:

Наименование контрагента	На 01.01.2020	Поступило	Выбыло	На 31.12.2020
Резерв под обесценение финансовых вложений	-	7 461	-	7 461
Итого	-	7 461	-	7 461

В результате анализа дебиторской задолженности была выявлена просроченная задолженность по закладной без обеспечения, планируемая к списанию в 1 квартале 2021 года. Обществом было принято решение создать резерв по сомнительным долгам по состоянию на 31 декабря 2020 года в размере 4 571 тыс. рублей, состоящий из задолженности по процентам по закладной 52-52-07/108/2013-324.

25

По закладным с просрочкой платежей более 300 дней Обществом было принято решение о создании резерва под обесценение финансовых вложений по закладной 52-52-07/108/2013-324 состоящий из задолженности по основному долгу на сумму 7 461 тыс. рублей.

На балансовом счете 76.05.5 учитывается задолженность по кредиту Евсеевой М.О. – 12 032 тыс. руб. (7 461 тыс. руб. – основной долг, 4 571 тыс. руб. - проценты). Арбитражный суд решением от 31.10.2018 отказал Обществу в исковых требованиях к данному заемщику, Апелляционная инстанция 09.04.2019 оставила в силе решение от 31.10.2018. Таким образом, указанная задолженность является нереальной ко взысканию и подлежит списанию в 1 квартале 2020 года.

В 2020 году имело место обращение взыскания на имущество по закладной 50-50-77/028/2012-074 Сумина М.М., по закладной 50-50-77/028/2012-074 Рудкевич М.А.

Задолженность указанных заемщиков формирует расхождение между данными бухгалтерского учета и данными СА по величине финансовых вложений (расхождение 7 808 тыс. руб.), начисленных процентов (расхождение 3 860 тыс. руб.), пеней (расхождение 860 тыс. руб.), стоимости обеспечения (расхождение 15 321 тыс. руб.).

Вышеуказанное имущество будет поставлено на баланс ЗАО «ИА ТФБ1» после получения выписки ЕГРН.

3.4. По строке 1240 «Финансовые вложения»:

- по состоянию на **31 декабря 2019 года** раскрыта стоимость краткосрочной части закладных в размере 73 055 тыс. рублей, которые были приобретены у ПАО «Татфондбанк».

Движение по долгосрочным и краткосрочным финансовым вложениям в течение отчетного периода представлено следующим образом, тыс. руб.:

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

В остаток суммы 688 625 тыс. рублей входят краткосрочные финансовые вложения, которые рассчитаны с учетом планируемых платежей на 2020 год на основании предоставленной информации Сервисного агента АО «ДОМ.РФ» в виде официального письма за период с января 2020 по декабрь 2020 года, и результатов проверки корректности и справедливости методики расчета оценочных показателей Управляющей Компанией, данная сумма в размере 73 055 тыс. рублей раскрыта в краткосрочных финансовых вложениях по строке 1240 «Финансовые вложения».

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

- по состоянию на **31 декабря 2020 года** раскрыта стоимость краткосрочной части закладных в размере 58 241 тыс. рублей, которые были приобретены у ПАО «Татфондбанк».

Движение по долгосрочным и краткосрочным финансовым вложениям в течение отчетного периода представлено следующим образом, тыс. руб.:

Остаток на 01.01.2019	Поступление закладных	Выбытие закладных	Остаток на 31.12.2019
688 625	-	181 953	506 672

В остаток суммы 506 672 тыс. рублей входят краткосрочные финансовые вложения, которые рассчитаны с учетом планируемых платежей на 2021 год на основании предоставленной информации Сервисного агента АО «ДОМ.РФ» в виде официального письма за период с января 2021 по декабрь 2021 года, и результатов проверки корректности и справедливости методики расчета оценочных показателей Управляющей Компанией, данная сумма в размере 58 241 тыс. рублей раскрыта в краткосрочных финансовых вложениях по строке **1240** «Финансовые вложения».

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

По состоянию на 31 декабря 2020 года Обществом было принято решение о создании резерва под обесценения финансовых вложений по необеспеченной задолженности (задолженность без обеспечения) по закладной 52-52-07/108/2013-324 состоящий из задолженности по основному долгу на сумму 7 461 тыс. рублей.

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

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

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

- по состоянию на **31 декабря 2020 года** раскрыты суммы денежных средств в размере 87 250 тыс. рублей, в том числе:

- на расчетном счете ипотечного покрытия № 40702810700000162427 в ПАО «РОСБАНК» в размере 82 521 тыс. рублей,
- на расчетном счете № 40702810800000062427 в ПАО «РОСБАНК» в размере 4 729 тыс. рублей.

Раздел III. Капитал и резервы

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

- по состоянию на **31 декабря 2019 года** Уставный капитал Общества составляет 10 тыс. рублей, Уставный капитал Общества разделен на 9 001 (Девять тысяч одна) обыкновенная именная бездокументарная акция номинальной стоимостью 1 (Один) рубль каждая и 999 (Девятьсот девяносто девять) привилегированных именных бездокументарных акций номинальной стоимостью 1 (Один) рубль каждая. В соответствии с протоколом Учредительного собрания ЗАО «ИА ТФБ1» от 07 марта 2014 г Девять тысяч одна штука обыкновенных акций принадлежат Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования «ТФБ 1», девятьсот девяносто девять привилегированных именных бездокументарных акций ПАО «Татфондбанк». За завершенный финансовый год, размер уставного капитала не менялся. Средневзвешенное количество обыкновенных акций составляет 9 001 (Девять тысяч одна) и привилегированных именных бездокументарных акций составляет 999 (Девятьсот девяносто девять) и равно количеству акций 10 000 (Десять тысяч) штук, поскольку движения не было.

- по состоянию на **31 декабря 2020 года** Уставный капитал Общества составляет 10 тыс. рублей, Уставный капитал Общества разделен на 9 001 (Девять тысяч одна) обыкновенная именная бездокументарная акция номинальной стоимостью 1 (Один) рубль каждая и 999 (Девятьсот девяносто девять) привилегированных именных бездокументарных акций номинальной стоимостью 1 (Один) рубль каждая. В соответствии с протоколом Учредительного собрания ЗАО «ИА ТФБ1» от 07 марта 2014 г Девять тысяч одна штука обыкновенных акций принадлежат Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования «ТФБ 1», девятьсот девяносто девять привилегированных именных бездокументарных акций ПАО «Татфондбанк». За последний завершенный финансовый год, размер уставного капитала не менялся. Средневзвешенное количество обыкновенных акций составляет 9 001 (Девять тысяч одна) и привилегированных именных бездокументарных акций составляет 999 (Девятьсот девяносто девять) и равно количеству акций 10 000 (Десять тысяч) штук, поскольку движения не было.

Сведения об акционерах:

- Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования «ТФБ 1» фонд, созданный и действующий в соответствии с законодательством РФ, ОГРН 1157700010896 , место нахождения зарегистрированного офиса по адресу: 119435, Российская Федерация, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, строение 2А, является акционером Эмитента и владеет 100% обыкновенных акций Эмитента, что составляет 90,01% уставного капитала Эмитента.
- ПАО «Татфондбанк» юридическое лицо, созданное в соответствии с законодательством Российской Федерации, место нахождения: 420111, Российская Федерация, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Чернышевского 43/2. ОГРН 102600000036, является акционером Эмитента и владеет 100% привилегированных акций Эмитента, что составляет 9,99% уставного капитала Эмитента.

Акционеры – владельцы обыкновенных акций Общества имеют следующие права:

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

Акционеры - владельцы привилегированных акций Общества имеют следующие права:

- право участвовать в общем собрании акционеров Общества с правом голоса при решении вопроса о ликвидации Общества, а также в иных случаях, установленных Законом об акционерных обществах;
- право на получение дивидендов в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации, наравне с владельцами обыкновенных акций Общества;
- право на получение части имущества Общества (ликвидационной стоимости привилегированных акций) в случае его ликвидации в порядке и с соблюдением очередности, установленной Законом об акционерных обществах

- право знакомиться с документами Общества в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации;
- право оказать Обществу целевую безвозмездную финансовую помощь в целях обеспечения осуществления исключительного предмета деятельности и достижения целей деятельности Общества как ипотечного агента;
- иные права, предусмотренные законодательством Российской Федерации.

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

- по состоянию на **31 декабря 2019 года** раскрыта величина резервного капитала Общества, который составляет 1 тыс. рублей. Резерв создан на основании протокола № 02/2016/МА ТFB1 от 21.11.2016 г.
- по состоянию на **31 декабря 2020 года** раскрыта величина резервного капитала Общества, который составляет 1 тыс. рублей. Резерв создан на основании протокола № 02/2016/МА ТFB1 от 21.11.2016 г.

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

- по состоянию на **31 декабря 2019 года** раскрыта величина нераспределенной прибыли Общества в размере 41 196 тыс. рублей.
- по состоянию на **31 декабря 2020 года** раскрыта величина нераспределенной прибыли Общества в размере 36 512 тыс. рублей.

Раздел IV. Долгосрочные Обязательства

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

- по состоянию на **31 декабря 2019 года** раскрыта сумма 401 493 тыс. рублей, которая включает в себя:
 - сумму долгосрочной части основного долга по реализованным облигациям в размере 273 614 тыс. рублей:

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

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

ЛГ

Банк кредитор	Номер и дата КД	Остаток задолженности по ОД на 31.12.2020, тыс. руб.	Остаток задолженности по % на 31.12.2020, тыс. руб.	Срок погашения
ПАО «Татфондбанк»	159/14 от 13.08.2014	3 258	1 712	31.12.2046
ПАО «Татфондбанк»	200/14 от 26.09.2014	82 450	40 909	31.12.2046

- по состоянию на 31 декабря 2020 года раскрыта сумма 410 514 тыс. рублей, которая включает в себя:

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

Вид облигационного займа	Количество облигаций, шт	Номинальная стоимость 1 облигации на 31.12.2020, руб.	Общая стоимость облигаций, тыс. руб.	Срок Погашения
Класс Б (4-03-82233-Н от 09.12.14)	132 822	1 000	132 822	26.03.2047
Класс В (4-01-82233-Н от от 09.12.14)	140 792	1 000	140 792	26.03.2047

- задолженности по Кредитным договорам в размере 136 900 тыс. рублей:

Банк кредитор	Номер и дата КД	Остаток задолженности по ОД на 31.12.2020, тыс. руб.	Остаток задолженности по % на 31.12.2020, тыс. руб.	Срок погашения
ПАО «Татфондбанк»	159/14 от 13.08.2014	3 258	2 038	31.12.2046
ПАО «Татфондбанк»	200/14 от 26.09.2014	82 450	49 154	31.12.2046

Касательно исполнения обязательств по кредитным договорам № 159/14 от 13.08.2014 г. и № 200/14 от 26.09.2014 г., то Общество надлежащим образом следует как условиям указанных кредитных договоров, так и условиями Решения о выпуске Облигаций класса «А» (государственный регистрационный номер выпуска 4-02-82233-Н от 09.12.2014) и Облигаций класса «Б» (государственный регистрационный номер выпуска 4-03-82233-Н от 09.12.14), размещенных Обществом, которые не предусматривают обязательность и возможность досрочного погашения кредиторской задолженности Общества по данным договорам в настоящее время.

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

Обоснованные требования о досрочном погашении задолженности Общества по кредитным договорам № 159/14 от 13.08.2014 г. и № 200/14 от 26.09.2014 г. не были предъявлены к Обществу.

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

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

Решением Арбитражного суда Республики Татарстан от 17 апреля 2017 г. (дата объявления резолютивной части – 11 апреля 2017 г.) по делу № А65-5821/2017 ПАО «Татфондбанк», признано несостоятельным (банкротом) и в отношении него открыто конкурсное производство. Функции конкурсного управляющего Банком возложены на государственную корпорацию «Агентство по страхованию вкладов» (далее – Агентство). В соответствии с выпиской из ЕГРЮЛ на текущую дату, ПАО «Татфондбанк» находится в стадии ликвидации.

Раздел V. Краткосрочные обязательства

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

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

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

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

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

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

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

- по состоянию на **31 декабря 2020 года** раскрыта сумма в размере 186 333 тыс. рублей, которая включает в себя:

- сумму краткосрочной части основного долга по реализованным облигациям в размере 185 837 тыс. рублей:

Вид облигационного займа	Количество облигаций, шт.	Номинальная стоимость 1 облигации на 31.12.2019	Общая стоимость облигаций, тыс. руб.	Срок Погашения
Класс А (4-02-82233-Н от 09.12.2014)	2 382 831	77,99	185 837	26.03.2047

Краткосрочная часть обязательств рассчитана на основании предоставленной информации от Расчетного агента АО «ДОМ.РФ» в виде официального письма за период с января 2021 по декабрь 2021 года, и результатов проверки корректности и справедливости методики расчета оценочных показателей Управляющей Компанией.

- процентный (купонный) доход по облигациям в размере 496 тыс. рублей:

Вид облигационного займа	Количество облигаций, шт.	Ставка, %	Общая стоимость облигаций, тыс. руб.	Срок погашения
Класс А (4-02-82233-Н от 09.12.2014)	2 382 831	11	286	26.03.2047
Класс Б (4-03-82233-Н от 09.12.14)	132 822	11,5	210	26.03.2047
Класс В (4-01-82233-Н от 09.12.14)	140 792	-	-	26.03.2047

3.11. По строке 1520 «Кредиторская задолженность»:

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

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

- по состоянию на **31 декабря 2020 года** раскрыта сумма в размере 1 485 тыс. рублей, которая включает в себя:

Наименование контрагента	На 01.01.2020	Поступило	Выбыло	На 31.12.2020
ООО «ТКС-Управление»	8	100	91	17
АО «ДОМ.РФ»	873	9 998	9 563	1 308
АО «ДК Регион»	51	607	502	156
КАЗ ФЛ N 2 ООО «ЕАР»	9	36	45	0
ООО «ТКС»	3	13	12	4
Итого	944	10 754	10 213	1 485

32

Отчет о финансовых результатах содержит следующие показатели:

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

- за **2019 год** раскрыта сумма доходов в размере 108 752 тыс. рублей, которая представляет собой начисленный процентный доход по закладным в размере 102 263 тыс. рублей и проценты, полученные на расчетный счет от ПАО «РОСБАНК» за использование денежных средств Общества в 6 489 тыс. рублей.
- за **2020 год** раскрыта сумма доходов в размере 79 450 тыс. рублей, которая представляет собой начисленный процентный доход по закладным в размере 75 437 тыс. рублей и проценты, полученные на расчетный счет от ПАО «РОСБАНК» за использование денежных средств Общества в 4 013 тыс. рублей.

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

- за **2019 год** раскрыта сумма расходов в размере 82 560 тыс. рублей, состоящая из расходов, возникших в результате начисления купонного дохода по облигациям с ипотечным покрытием в размере 73 989 тыс. рублей, а также процентов по кредитам в размере 8 571 тыс. рублей.
- за **2020 год** раскрыта сумма расходов в размере 57 319 тыс. рублей, состоящая из расходов, возникших в результате начисления купонного дохода по облигациям с ипотечным покрытием в размере 48 748 тыс. рублей, а также процентов по кредитам в размере 8 571 тыс. рублей.

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

- за **2019 год** раскрыты суммы доходов в размере 242 564 тыс. рублей, которые были получены в результате полного и/или частичного погашения долговых ценных бумаг (закладных) в размере 238 181 тыс. рублей, а также сумма прочих доходов в размере 4 383 тыс. рублей, которая состоит из штрафов и пеней к получению в размере 4 365 тыс. рублей, а также госпошлины в размере 18 тыс. рублей.
- за **2020 год** раскрыты суммы доходов в размере 182 016 тыс. рублей, которые были получены в результате полного и/или частичного погашения долговых ценных бумаг (закладных) в размере 181 012 тыс. рублей, а также сумма прочих доходов в размере 1 004 тыс. рублей, которая состоит из штрафов и пеней к получению.

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

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

Наименование вида расходов	Сумма, тыс. рублей
	33

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

- за **2020 год** раскрыты суммы расходов в размере 208 831 тыс. рублей, которые были получены в результате полного и/или частичного погашения долговых ценных бумаг (закладных) в размере 181 012 тыс. рублей, расходы на управление и бухгалтерское сопровождение в размере 3 380 тыс. рублей, расходы на сервисное обслуживание закладных в размере 7 420 тыс. рублей а также прочие расходы в размере 17 019 тыс. рублей, из них:

Наименование вида расходов	Сумма, тыс. рублей
Ведение реестра акционеров	36
Гос. пошлина	205
Изготовление сертификата ЭП	2
Корректировка ОД по решению суда	174
Начисленные штрафы и пени по закладным	54
НДС по услугам	2262
Неисключительное право использования «СБиС»	18
Прием и хранение сертификатов, и учет ценных бумаг	23
Раскрытие информации	19
Расходы за услуги расчетного агента	315
Расходы на аудиторские услуги	240
Расходы на депозитарные услуги	7
Расходы на спец.депозитарные услуги	600
Расходы на услуги банков	47
Расходы на услуги биржи	110
Расходы на услуги представителя облигаций	120
Расходы по предоставлению поручительства	717
Расходы по услугам продления домена	3
Услуги нотариуса	7

Услуги по технической поддержке сайта	28
Резерв по сомнительным долгам	12 032

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

- за **2019 год** раскрыта сумма прибыли в размере 11 603 тыс. рублей. В соответствии с Налоговым кодексом РФ (статья 251 пункт 1 подпункт 29) доходы в виде имущества, включая денежные средства и (или) имущественные права, которые получены Ипотечным агентом в связи с осуществлением его уставной деятельности, не облагаются налогом на прибыль. В результате сумма в строке **2400** «Чистая прибыль (убыток)» равна сумме, раскрытой в строке **2300**.

- за **2020 год** раскрыта сумма убытка в размере 4 684 тыс. рублей. В соответствии с Налоговым кодексом РФ (статья 251 пункт 1 подпункт 29) доходы в виде имущества, включая денежные средства и (или) имущественные права, которые получены Ипотечным агентом в связи с осуществлением его уставной деятельности, не облагаются налогом на прибыль. В результате сумма в строке **2400** «Чистая прибыль (убыток)» равна сумме, раскрытой в строке **2300**.

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

- по состоянию на **31 декабря 2019 года** раскрыта сумма прибыли в размере 11 603 тыс. рублей.
- по состоянию на **31 декабря 2020 года** раскрыта сумма убытка в размере 4 684 тыс. рублей.

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

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

Исходя из эмиссионной документации:

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

4. ПОЯСНЕНИЯ К ОТЧЕТУ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ

По строке 4119 «Прочие поступления»:

- за **2019 год** раскрыта сумма денежных средств в размере 6 507 которая состоит из следующих платежей:
 - проценты на остаток по расчетному счету в размере 6 489 тыс. рублей;
 - госпошлина в размере 18 тыс. рублей.
- за **2020 год** раскрыта сумма денежных средств в размере 4 013 которая состоит из процентов на остаток по расчетному счету в размере 4 013 тыс. рублей

По строке 4129 «Прочие платежи»:

- за **2019 год** раскрыта сумма платежей в размере 3 019 тыс. рублей, которая состоит из следующих платежей:
 - сумма НДС по приобретенным услугам – 2 975 тыс. рублей;
 - расходы на услуги банков – 44 тыс. рублей.
- за **2020 год** раскрыта сумма платежей в размере 2 260 тыс. рублей, которая состоит из следующих платежей:
 - сумма НДС по приобретенным услугам – 2 213 тыс. рублей;
 - расходы на услуги банков – 47 тыс. рублей.

5. СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ

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

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

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

На счетах Общества раскрыта следующая кредиторская задолженность связанных сторон:

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

36

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

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

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

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

В 2019 году Общество проводило операции со следующими связанными сторонами:

Название связанной стороны	Характер отношений (в соответствии с ПБУ 11/2008)	Виды операций	Стоимость услуг за 2019 год (тыс. рублей)	Задолженнос- ть на 31.12.2019 г (тыс. рублей)	Срок погашения задолженно- сти на 31.12.2019 г (мес.)	Резерв по сомнительн- ым долгам на 31.12.2019 г	Списанная дебиторска- я задолженно- сть, по которой срок исковой датности истек
ООО «ТКС- Управление»	Оказывает значительное влияние	Услуги	99	8 Кредиторская	1	нет	нет
ООО «ТКС- Управление»	Оказывает значительное влияние	Услуги	1 517	442 Дебиторская	3	нет	нет
ООО «ТКС»	Оказывает значительное влияние	Услуги	19	3 Кредиторская	1	нет	нет
ООО «ТКС»	Оказывает значительное влияние	Услуги	1 649	481 Дебиторская	3	нет	нет

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

В **2020** году на счетах Общества раскрыта следующая дебиторская задолженность связанных сторон:

Наименование контрагента	Сумма, тыс. рублей
ООО «ТКС-Управление»	527
ООО «ТКС»	572
того	1 099

Данная задолженность включена по строке **1230** Бухгалтерского баланса «Дебиторская задолженность» по состоянию на 31 декабря 2020 года

На счетах Общества раскрыта следующая кредиторская задолженность связанных сторон:

Наименование контрагента	Сумма, тыс. рублей
--------------------------	--------------------

ООО «ТКС-Управление»	17
ООО «ТКС»	4
того	21

Данная задолженность включена по строке **1520** Бухгалтерского баланса «Кредиторская задолженность» по состоянию на 31 декабря 2020 года

Общая сумма расходов на управление и бухгалтерское сопровождение, оказанных Обществу за период с 01 января по 31 декабря 2020 года, составила 3 380 тыс. рублей. Стоимость данных услуг раскрыта по строке **2352** «Расходы на управление и бухгалтерское обслуживание» Отчета о финансовых результатах.

Перечень связанных сторон приведен в приложении № 1, размещенном на страницах 30-36 и являющимся неотъемлемой частью настоящих Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2020 год.

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

В 2020 году Общество проводило операции со следующими связанными сторонами:

Название связанной стороны	Характер отношений (в соответствии с ПБУ 11/2008)	Виды операций	Стоимость услуг за 2020 год (тыс. рублей)	Задолженность на 31.12.2020 г (тыс. рублей)	Срок погашения задолженности на 31.12.2020 г (мес.)	Резерв по сомнительным долгам на 31.12.2020 г	Списанная дебиторская задолженность, по которой срок исковой давности истек
ООО «ТКС-Управление»	Оказывает значительное влияние	Услуги	110	17 Кредиторская	1	нет	нет
ООО «ТКС-Управление»	Оказывает значительное влияние	Услуги	1 567	527 Дебиторская	3	нет	нет
ООО «ТКС»	Оказывает значительное влияние	Услуги	1	4 Кредиторская	1	нет	нет
ООО «ТКС»	Оказывает значительное влияние	Услуги	1 702	572 Дебиторская	3	нет	нет

С остальными связанными сторонами операции в 2020 году Общество не осуществляло.

6. ПРИБЫЛЬ НА АКЦИЮ

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

Базовая прибыль (убыток) на **31 декабря 2020 года** составляет 4 684 тыс. рублей. Базовая прибыль (убыток) на акцию составляет 1 тыс. рублей.

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

7. ПОТЕНЦИАЛЬНЫЕ ФИНАНСОВЫЕ РИСКИ

1) Риски, связанные с приобретением размещаемых (размещенных) ценных бумаг

Политика Эмитента 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 Эмитента.

2) Отраслевые риски.

К рискам, которые могут повлиять на деятельность Эмитента и исполнение Эмитентом обязательств по Облигациям, связанным с возможным ухудшением экономической ситуации на внутреннем рынке ипотечного кредитования, и являющимся наиболее значимыми, по мнению Эмитента, относятся следующие:

а) кредитный риск по закладным, входящим в состав ипотечного покрытия:

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

Кредитный риск минимизируется кредитным качеством закладных, включенных в ипотечное покрытие. Кредитное качество закладной определяется, помимо прочих критериев, коэффициентом «кредит к залогу», т.е. соотношением остатка основной суммы долга по обеспеченному ипотекой обязательству, удостоверенному закладной, к оценочной стоимости предмета ипотеки.

б) риск падения цен на недвижимое имущество на рынке РФ:

Уровень цен на недвижимость может зависеть от ряда факторов, в том числе от изменения экономических и политических условий, нормативного регулирования в сфере правил землепользования и застройки, налоговых аспектов, инфляции, уровня процентных ставок, доступности финансирования и альтернативного финансирования.

3) Страновые и региональные риски

Это риски, связанные с политической и экономической ситуацией в стране (странах) и регионе, в которых Эмитент зарегистрирован в качестве налогоплательщика и/или осуществляет основную деятельность, при условии, что основная деятельность Эмитента в такой стране (регионе) приносит 10 и более процентов доходов за последний завершенный отчетный период, предшествующий дате окончания последнего отчетного квартала.

Страновые риски:

Эмитент осуществляет свою деятельность на территории Российской Федерации, зарегистрирован в качестве налогоплательщика в г. Москве, поэтому риски других стран непосредственно на деятельность Эмитента не влияют. Эмитент подвержен страновому риску, присущему Российской Федерации, уровень которого, прежде всего зависит от стабильности

социально-экономической и политической ситуации в Российской Федерации, состояния правовой среды внутри страны, а также от изменений в мировой финансовой системе. Уровень странового риска Российской Федерации может определяться на основе рейтингов, устанавливаемых независимыми рейтинговыми агентствами.

Эмитент подвержен рискам, связанным с политической, социальной и экономической нестабильностью в стране, возможными последствиями потенциальных конфликтов между федеральными и местными властями по различным спорным вопросам, включая налоги и сборы, местную автономию и сферы ответственности государственных органов. С 1991 года Россия идет по пути преобразований политической, экономической и социальной систем. В результате масштабных реформ, а также неудач некоторых из этих реформ существующие в настоящий момент системы в области политики, экономики и социальной сферы России остаются уязвимыми. Политическая нестабильность может оказать существенное неблагоприятное влияние на стоимость инвестиций в России, включая стоимость Облигаций, размещаемых Эмитентом.

В настоящее время, по мнению Эмитента, основными страновыми рисками, способными оказать негативное влияние на результаты деятельности Эмитента, являются следующие: риски курсовых и инфляционных шоков, что отразится как на снижении покупательной способности населения, так и на росте стоимости фондирования. В настоящее время данный риск снижается как за счет стабилизации внешних условий, так и за счет проведения Банком России денежно-кредитной политики, направленной на таргетирование инфляции на уровне в 4%.

снижение устойчивости банковского сектора вследствие реализации ранее накопленных рисков кредитного портфеля, что негативно скажется на доступности ипотечного кредитования. Реализация государственных мер по докапитализации банков и активные действия Банка России по отзыву лицензий у проблемных банков способствуют снижению вероятности реализации указанного риска.

длительное сохранение международных кредитных рейтингов России ниже инвестиционного уровня, что приведет к существенному снижению спроса на облигации российских эмитентов со стороны зарубежных инвесторов и к росту стоимости привлечения ресурсов путем выпуска ипотечных ценных бумаг и корпоративных облигаций.

С целью минимизации отрицательного влияния изменения ситуации в стране на деятельность Эмитента, Эмитент проводит регулярный мониторинг и оценку основных рисков и осуществляет, при необходимости, корректировку своей стратегии деятельности.

Региональные риски:

Это риски, связанные с географическими особенностями страны (стран) и региона, в которых Эмитент зарегистрирован в качестве налогоплательщика и/или осуществляет основную деятельность, в том числе повышенная опасность стихийных бедствий, возможное прекращение транспортного сообщения в связи с удаленностью и/или труднодоступностью и т.п.

Поскольку развитие рынка ипотечного кредитования является одним из основных приоритетов экономического и социального развития России, маловероятно принятие решений, препятствующих нормальной деятельности Эмитента.

В случае возникновения региональных рисков, Эмитент предпримет все возможные меры по ограничению их негативного влияния. Однако Эмитент не может повлиять на снижение данных рисков, поскольку указанные риски находятся вне контроля Эмитента. Органы управления Эмитента по возможности быстро среагируют на возникновение отрицательных и чрезвычайных ситуаций, чтобы в результате своих действий минимизировать и снизить их негативное воздействие. Параметры проводимых Эмитентом мероприятий будут в большей степени зависеть от особенностей создавшейся ситуации в каждом конкретном случае.

Московский регион – регион местонахождения Эмитента – характеризуется как наиболее экономически развитый в России, который в силу географического расположения не подвержен регулярным стихийным природным бедствиям. Регион характеризуется хорошим транспортным сообщением. Основной региональный риск связан с возможностью

осуществления террористических актов и введением, в связи с этим чрезвычайного положения.

В целях снижения региональных рисков Эмитент осуществляет диверсификацию своей деятельности, а также разрабатывает методику по оценке региональных рисков с учетом накопленной статистики и анализа оптимальной региональной структуры портфеля закладных.

Эпидемиологические риски

В декабре 2019 года мировое сообщество впервые узнало о коронавирусной инфекции (COVID-19), после чего вирус довольно быстрыми темпами распространился по всему миру, включая Россию. 30 января 2020 года Всемирная организация здравоохранения (ВОЗ) объявила распространение коронавируса чрезвычайной ситуацией в области здравоохранения, которое имеет международное значение. Уже 11 марта 2020 года ВОЗ объявила эту вспышку пандемией. Коронавирусная инфекция (COVID-19) имеет и продолжает оказывать негативное воздействие на региональную и глобальную экономику и финансовые рынки, в том числе на российскую экономику и ее внутренний рынок. В ответ на пандемию Правительство России, как и многие другие правительства, внедрило меры, направленные на предотвращение дальнейшего распространения коронавирусной инфекции (COVID-19), в частности, меры, связанные с:

- закрытием предприятий и некоторых государственных учреждений;
- закрытием мест, где собираются большие группы людей, такие как школы, спортивные сооружения, бары и рестораны;
- запретами на проведение публичных мероприятий;
- принятием ограничительных мер, направленных на изоляцию и физическое дистанцирование граждан;
- усилением пограничного контроля;
- иными ограничениями.

Принятые меры были направлены на замедление темпов распространения коронавирусной инфекции (COVID-19). Такие меры нарушили хозяйственную деятельность многих предприятий. Принятые меры также повлияли на потребительские расходы и цены активов. Пандемия оказала негативное влияние на уровень глобальной и локальной экономической активности. Восстановление экономики частично зависит от мер, принятых органами государственной власти для ослабления введенных ограничений, но темпы любого восстановления остаются неясными.

Пандемия, вызванная распространением коронавирусной инфекции (COVID-19), может по-разному повлиять на хозяйственную деятельность Эмитента, а также на способность заемщиков исполнить обязательства по потребительским кредитам, прав (требованиям) по которым входят в состав залогового обеспечения по Облигациям, – в числе прочего повлечь:

- ослабление спроса на ценные бумаги Эмитента;
- ограничение способности Эмитент генерировать денежные потоки и, как следствие, негативное влияние на состояние его финансовых показателей.

В настоящее время Эмитент не в состоянии объективно оценить негативные последствия, которые за собой повлечет вспышка пандемии, вызванная распространением коронавирусной инфекции (COVID-19), для его финансового состояния и результатов деятельности. Общее

воздействие пандемии на деятельность Эмитента будет зависеть от ряда факторов, которые невозможно точно предсказать, включая продолжительность, тяжесть, потенциальное повторение и масштабы пандемии, а также масштабность мер, принятых органами государственной власти. По-прежнему существует значительная неопределенность в отношении тяжести краткосрочного и долгосрочного негативного воздействия пандемии не только на российскую экономику, но и на мировую экономику и глобальные финансовые рынки. Эмитент может оказаться не в состоянии точно спрогнозировать краткосрочное или долгосрочное воздействие пандемии на его хозяйственную деятельность. Не исключено, что нынешняя пандемия вызовет затяжной глобальный экономический кризис или рецессию, которые могут оказать негативное влияние на российскую экономику в целом, а также на деятельность Эмитента.

5) Финансовые и рыночные риски.

Денежные обязательства Эмитента по Облигациям выражены и погашаются в рублях. Ипотечные кредиты и займы, требования по которым входят в составы ипотечных покрытий, выданы и погашаются в рублях. В связи с этим Эмитент не подвержен рискам, связанным с изменением курса обмена иностранных валют. Исключение составляют некоторые статьи расходов Эмитента, выраженные в иностранной валюте, но их доля в общей сумме затрат является незначительной.

Процентные ставки купонов по размещенным Эмитентом Облигациям являются фиксированными и определяются в соответствии с их эмиссионными документами.

Ставки по ипотечным кредитам, требования по которым входят в состав ипотечного покрытия, также 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, Эмитент не несет на себе существенных рисков, связанных с изменением процентных ставок, и рисков досрочного погашения.

Увеличение темпов инфляции может отрицательно сказаться на кредитоспособности должников по закладным, входящим в состав ипотечного покрытия ценных бумаг, размещенных Эмитентом Защита владельцев ценных бумаг, размещенных Эмитентом, обеспечена за счет избыточного спрэда в структуре сделки, а также предусмотренной субординации выпусков. Критические, по мнению Эмитента, значения инфляции, которые могут негативно повлиять на выплаты по ценным бумагам, размещенным Эмитентом, составляют 20-25 % годовых. В целом влияние данного риска, по мнению Эмитента, незначительно.

6) Правовые риски

Российское правовое регулирование секьюритизации:

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

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

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

Риски, связанные с изменением валютного регулирования:

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

Риски, связанные с изменением налогового законодательства:

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

7) Риск потери деловой репутации (репутационный риск)

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

отсутствующие.

8) Стратегический риск

Риск возникновения у эмитента убытков в результате ошибок (недостатков), допущенных при принятии решений, определяющих стратегию деятельности и развития эмитента (стратегическое управление) и выражющихся в неучете или недостаточном учете возможных опасностей, которые могут угрожать деятельности эмитента, неправильном или недостаточно обоснованном определении перспективных направлений деятельности, в которых эмитент может достичь преимущества перед конкурентами, отсутствии или обеспечении в неполном объеме необходимых ресурсов (финансовых, материально-технических, людских) и организационных мер (управленческих решений), которые должны обеспечить достижение стратегических целей деятельности эмитента.

Основной целью управления стратегическим риском является поддержание принимаемого на себя Эмитентом риска на уровне, определенном в соответствии с собственными стратегическими задачами, а также обеспечение максимальной сохранности активов и капитала на основе минимизации (исключения) возможных убытков. В целях управления стратегическим риском Эмитент использует следующие методы:

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

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

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

В настоящее время Эмитент не участвует в судебных процессах, которые могут существенным образом отразиться на его финансово-хозяйственной деятельности. Судебная практика по спорам, относящимся к основной деятельности Эмитента и/или связанным с применением Закона об ипотечных ценных бумагах ипотечными агентами и владельцами ипотечных ценных бумаг, отсутствует. Таким образом, риски, связанные с возможным изменением в судебной практике, на данный момент не представляется возможным.

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

Внешний рынок.

Эмитент не осуществляет деятельности на внешнем рынке.

10) Риск начала процедуры банкротства или ликвидации

ЗАО «Ипотечный агент ТФБ1» согласно уставу и эмиссионной документации не может ликвидироваться до исполнения всех своих обязательств по облигациям, соответственно риск процедуры банкротства и ликвидации минимален.

8. ОСНОВНЫЕ ВИДЫ ЗАЙМОВ, КРЕДИТОВ

На **31 декабря 2020 года** Общество имеет следующие открытые кредитные договора:

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

По кредитному договору на 31 декабря 2020 года было получено и использовано 3 258 тыс. рублей. Сумма задолженности по основному долгу составляет 3 258 тыс. рублей, по процентам – 2 038 тыс. рублей.

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

По кредитной линии по состоянию на 31 декабря 2020 года было получено и использовано 82 450 тыс. рублей. Сумма задолженности по основному долгу составляет 82 450 тыс. рублей, по процентам – 49 154 тыс. рублей.

- облигационный заем класса «А» (4-02-82233-Н от 09.12.2014) со сроком погашения 26 марта 2047 г. Сумма задолженности по состоянию на 31 декабря 2020 г составляет 185 837 тыс. рублей.
- облигационный заем класса «Б» (4-03-82233-Н от 09.12.14) со сроком погашения 26 марта 2047 г. Сумма задолженности по состоянию на 31 декабря 2020 г составляет 132 822 тыс. рублей.
- облигационный заем класса «В» (4-01-82233-Н от 09.12.14) со сроком погашения 26 марта 2047 г. Сумма задолженности по состоянию на 31 декабря 2020 г составляет 140 792 тыс. рублей.

9. ИНФОРМАЦИЯ О НЕДОПОЛУЧЕННЫХ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВАХ ПО ЗАЙМАМ, КРЕДИТАМ

По состоянию на 31.12.2020 г. размер недополученных денежных средств по кредитным договорам составляет:

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

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

10. 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 2019 года** рыночная стоимость полученного обеспечения в виде заложенного имущества (недвижимость) по результатам оценки независимыми оценщиками составляет 2 584 897 тыс. рублей. Полученные обеспечения учитываются за балансом общества и с момента постановки на учет не подлежат переоценке по правилам РСБУ.

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

По состоянию на **31 декабря 2020 года** рыночная стоимость полученного обеспечения в виде заложенного имущества (недвижимость) по результатам оценки независимыми оценщиками составляет 2 053 564 тыс. рублей. Полученные обеспечения учитываются за балансом общества и с момента постановки на учет не подлежат переоценке по правилам РСБУ.

Справедливая стоимость залога в соответствии с письмом сервисного агента по состоянию на 31.12.2020 года не изменилась.

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

АО «ДОМ.РФ» является поручителем ЗАО «Ипотечный агент ТФБ1» на основании договора № б/н от 26.09.2014г. Поручитель несет солидарную ответственность с Эмитентом перед владельцами Облигаций. Поручитель обязуется отвечать за исполнение Эмитентом Обязательств Эмитента только в случае наступления События Неисполнения Обязательств и только в Объеме Неисполненных Обязательств, как они определены в п. 12.2.9 Решения о выпуске ипотечных ценных бумаг и указаны в п. 9.1.2. Проспекта ценных бумаг. Размер обязательств АО «ДОМ.РФ» как поручителя на 31.12.2020 г. составляет 185 837 тыс. рублей.

Поручитель обязан раскрывать информацию о своей финансово-хозяйственной деятельности, в том числе в форме ежеквартальных отчетов, консолидированной финансовой отчетности и сообщений о существенных фактах. Адрес страницы в сети Интернет, на которой осуществляется раскрытие информации Поручителем: <http://www.e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=1263>, www.rosipoteka.ru.

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

В состав ипотечного покрытия на 31.12.2019 входят:

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

Согласно Справке о размере ипотечного покрытия на **31 декабря 2020 года**, размер ипотечного покрытия облигаций Общества составляет 768 516 тыс. рублей.

В состав ипотечного покрытия на 31.12.2020 входят:

- денежные средства в размере 82 521 тыс. рублей.
- обеспеченные ипотекой требования, удостоверенные закладными в размере 685 995 тыс. рублей.

12. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

На основании Отчета расчетного агента от 18.03.2021 года, в дату выплаты, приходящуюся на 26.03.2021 г. осуществлено частичное погашение номинальной стоимости облигаций Класса А в размере 38 673 тыс. рублей, купон по облигациям Класса А в размере 5 052 тыс. руб., купон по облигациям Класса Б в размере 3 767 тыс. руб.

В течение года, следующего за отчетным, возможно дополнительное частичное погашение номинальной стоимости облигаций, оценка которого не может быть произведена на дату подписания отчетности.

13. ИНАЯ СУЩЕСТВЕННАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ПОДЛЕЖАЩАЯ РАСКРЫТИЮ.

Общество не имеет планов и намерений по прекращению своей деятельности. Также у общества отсутствуют факторы, которые позволили бы сделать вывод в наличии сомнения или неопределенности в части допущения непрерывности его деятельности.

Обществу не известны какие-либо обстоятельства, которые бы препятствовали осуществлению своей деятельности в течение как минимум 12 месяцев, следующих за отчетным периодом. Также не известны какие-либо события или условия, которые выходят за рамки 12 месяцев со дня отчетной даты и которые могут обусловить значительные сомнения в нашей способности осуществлять свою деятельность непрерывно. ЗАО «ИА ТФБ1» не планирует прекращение основной деятельности в будущем.

Подпись:



Ф.И.О.:

Лесиая Л.В.

Должность:

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



[М.П.]

Дата:

«29» марта 2021 г.

Приложение 1 к Пояснениям к Бухгалтерскому балансу и
Отчету о финансовых результатах за 2020 год

Список связанных сторон

Закрытое акционерное общество «Ипотечный агент ТФБ1»

I. Состав связанных сторон на

3	1	1	2	2	0

N п/п	Полное фирменное наименование (наименование для некоммерческой организации) или фамилия, имя, отчество связанной стороны	Место нахождения юридического лица или место жительства физического лица (указывается только с согласия физического лица)	Основание (основания), в силу которого сторона признается связанной	Дата наступления основания (оснований)	Доля участия связанной стороны в уставном капитале акционерного общества, %	Доля принадлежащих связанный стороне обыкновенных акций акционерного общества, %
1	2	3	4	5	6	7
1.	Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования «Платформа 1»	119345, РФ, г. Москва, Большой Саввинский пер., д.10, стр. 2А.	Основание 1. Лицо имеет право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, приходящихся на голосующие акции данного юридического лица; Основание 2. Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	28 июля 2010 г.	50%	50%
2.	Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования «Платформа 2»	119345, РФ, г. Москва, Большой Саввинский пер., д.10, стр. 2А.	Основание 1. Лицо имеет право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, приходящихся на голосующие акции данного юридического лица; Основание 2. Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	28 июля 2010 г.	50%	50%
3.	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.	28 июля 2010 г.	Нет	Нет
4.	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.	28 июля 2010 г.	Нет	Нет

5.	Общество с ограниченной ответственностью «Тревеч Корпоративный Сервис-Управление»	119345, РФ, г. Москва, Большой Саввинский пер., д.10, стр. 2А.	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо. Лицо, осуществляющее полномочия единоличного исполнительного органа эмитента.	28 июля 2010 г.	Нет	Нет
6.	Общество с ограниченной ответственностью «Тревеч Корпоративный Сервис»	119345, РФ, г. Москва, Большой Саввинский пер., д.10, стр. 2А.	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	28 июля 2010 г.	Нет	Нет
7.	Компания с ограниченной ответственностью ТРЕВЕЧ ИНВЕСТМЕНС ЛТД	Кипр, Лимассол, 3026, ПРОТЕАС ХАУС, Авеню Архиепископу Макариу III, 155	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	28 июля 2010 г.	Нет	Нет
8.	Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования Владелец I	119345, РФ, г. Москва, Большой Саввинский пер., д.10, стр. 2А, комната 202.	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	28 июля 2010 г.	Нет	Нет
9.	Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования Владелец II	119345, РФ, г. Москва, Большой Саввинский пер., д.10, стр. 2А.	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	28 июля 2010 г.	Нет	Нет
10.	Акционерное общество "Ипотечный агент ВТБ 2014"	119345, РФ, г. Москва, Большой Саввинский пер., д.10, стр. 2А.	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	28 июля 2010 г.	Нет	Нет
11.	Качалина Татьяна Валентиновна	-	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	28 июля 2010 г.	Нет	Нет
12.	Лебедева Надежда Леонидовна	-	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	28 июля 2010 г.	Нет	Нет
13.	Закрытое акционерное общество «Ипотечный агент АИЖК 2011-1»	119345, РФ, г. Москва, Большой Саввинский пер., д.10, стр. 2А.	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	02 августа 2012	Нет	Нет
14.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированное финансовое общество Эктив Энерго Финанс»	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	19 октября 2016	Нет	Нет
15.	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.	27 мая 2013	Нет	Нет
16.	Штихтинг Возрождение 3 Stichting Vozrozhdenie 3	Нидерланды, Амстердам	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	30 октября 2013.	Нет	Нет

17.	Штихтинг Возрождение 4 Stichting Vozrozhdenie 4	Нидерланды, Амстердам,	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	30 октября 2013.	Нет	Нет
18.	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.	17 октября 2013 г.	Нет	Нет
19.	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.	12 ноября 2013 г.	Нет	Нет
20.	Закрытое акционерное общество «Мультиоригинаторный 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.	21 января 2014	Нет	Нет
21.	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.	06 февраля 2014	Нет	Нет
22.	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.	10 февраля 2014	Нет	Нет
23.	Штихтинг АкБарс I (Stichting AkBars I)	Нидерланды, Амстердам,	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	08 апреля 2014 г.	Нет	Нет
24.	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.	18 апреля 2014 г.	Нет	Нет
25.	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.	18 апреля 2014 г.	Нет	Нет
26.	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.	22 апреля 2014 г.	Нет	Нет
27.	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.	28 марта 2014	Нет	Нет
28.	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.	29 апреля 2014	Нет	Нет
29.	Штихтинг АИЖК I (Stichting AIZHK I)	Нидерланды, Амстердам	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	27 июня 2014 г.	Нет	Нет
30.	Штихтинг АИЖК II (Stichting AIZHK II)	Нидерланды, Амстердам	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	27 июня 2014 г.	Нет	Нет

31.	Закрытое акционерное общество «Ипотечный агент АИЖК 2014-3»	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	27 июня 2014 г.	Нет
32.	Закрытое акционерное общество «Ипотечный агент ФОРА 2014»	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	01 июля 2014 г.	Нет
33.	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.	26 августа 2014	Нет
34.	Общество с ограниченной ответственностью «Тревеч - Учет»	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	02 сентября 2014 г.	Нет
35.	Общество с ограниченной ответственностью «Тревеч - Управление»	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	11 сентября 2014 г.	Нет
36.	Штихтинг Возрождение 5 Stichting Vozrozhdenie 5	Нидерланды, Амстердам,	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	15 сентября 2014.	Нет
37.	Штихтинг Возрождение 6 Stichting Vozrozhdenie 6	Нидерланды, Амстердам,	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	15 сентября 2014.	Нет
38.	Акционерное общество «Ипотечный агент ВТБ - БМ 2»	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	29 октября 2014	Нет
39.	Общество с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент Возрождение 4»	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	10 ноября 2014	Нет
40.	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.	12 января 2015	Нет
41.	Общество с ограниченной ответственностью «Ипотечный Агент Вега-1»	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	12 января 2015	Нет
42.	Общество с ограниченной ответственностью «Ипотечный Агент Вега-2»	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	13 января 2015	Нет
43.	Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования «СПБ1»	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	18 марта 2015	Нет

44.	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.	19 марта 2015	Нет	Нет
45.	Общество с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент КМ»	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	04 июня 2015	Нет	Нет
46.	Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования "ТФБ 1"	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	20 июля 2015	Нет	Нет
47.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированное финансовое общество Прочный залог»	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	10 сентября 2015	Нет	Нет
48.	Фонд содействия развитию рынка секьюритизации активов 1	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	13 ноября 2015	Нет	Нет
49.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированное финансовое общество Пандора-1»	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	25 декабря 2015	Нет	Нет
50.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированное финансовое общество Пандора-2»	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	25 декабря 2015	Нет	Нет
51.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированное финансовое общество Корсар»	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	08 февраля 2016	Нет	Нет
52.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированное финансовое общество Корсар-2»	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	20 апреля 2016	Нет	Нет
53.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированное финансовое общество Корсар-3»	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	28 апреля 2016	Нет	Нет
54.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированное финансовое общество Корсар-4»	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	17 мая 2016	Нет	Нет
55.	Морозова Елена Михайловна	-	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	01 июня 2016	Нет	Нет
56.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированное финансовое общество АТБ-2»	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	04/07/2016	Нет	Нет
57.	Фонд содействия развитию рынка секьюритизации активов «Секьюритизационные решения 1»	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	30/08/2016	Нет	Нет
58.	Фонд содействия развитию инфраструктурных проектов	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	12/09/2016	Нет	Нет

59.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированное финансовое общество Социально-финансовая инфраструктура»	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	06/09/2016	Нет	Нет
60.	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.	06/09/2016	Нет	Нет
61.	Общество с ограниченной ответственностью «КТЖ Финанс»	119345, РФ, г. Москва, Большой Саввинский пер., д.10, стр. 2А.	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	29/03/2017	Нет	Нет
62.	Акционерное общество «Национальная компания «Қазақстан темір жолы (Казахстан темир жолы)»	Республика Казахстан, 010000, город Нур-Султан, район Есиль, ул. Д. Кунаева, д.6	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	29/03/2017	Нет	Нет
63.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированное финансовое общество «СБ Структурные Продукты»	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А, офис 2(202) этаж 2	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	20/11/2017	Нет	Нет
64.	Юлия Софоклеус	-	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	08/01/2018	нет	нет
65.	Менелаос Сазос	-	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	08/01/2018	нет	нет
66.	Хрисостомос Софоклеус	-	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	08/01/2018	нет	нет
67.	Лесная Луиза Владимировна	-	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	16/03/2018	нет	нет
68.	Общество с ограниченной ответственностью "Специализированное финансовое общество МОС МСП 2" (ООО "СФО МОС МСП 2")	119435, Москва, Большой Саввинский пер, д.10, стр.2А, офис 2 (202), этаж 2	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	26/11/2018	нет	нет
69.	Общество с ограниченной ответственностью Специализированное финансовое общество ВТБ Инвестиционные Продукты	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А, офис 2 (202), этаж 2	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	22/03/2019	Нет	Нет
70.	ООО БФ Прямые инвестиции	121099, ГОРОД МОСКВА, ПЛОЩАДЬ СМОЛЕНСКАЯ, ДОМ 3, ЭТ/ПОМ/КОМ 6/1/9	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	22/03/2019	Нет	Нет
71.	Смекалов Василий Вячеславович	-	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	22/03/2019	Нет	Нет
72.	Общество с ограниченной ответственностью «Бизнес - Финанс»	101000, ГОРОД МОСКВА, УЛИЦА МЯСНИЦКАЯ, 35	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	22/03/2019	Нет	Нет

73.	Чебесков Иван Александрович	-	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	22/03/2019	Нет	Нет
74.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированное финансовое общество РуСол 1»	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А, комната 202	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	14/05/2019	Нет	Нет
75.	Фонд содействия развитию рынка секьюритизации активов «Секьюритизационные решения 2»	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А, комната 202, помещение 9	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	20/06/2019	Нет	Нет
76.	Общество с ограниченной ответственностью "Специализированное финансовое общество МОС МСП 3"	119435, Москва, Большой Саввинский пер, д.10, стр.2А, офис 2 (202), этаж 2	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	14/08/2019	Нет	Нет
77.	Молговский Дмитрий Сергеевич	-	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	22/08/2019	Нет	Нет
78.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированное финансовое общество Транспортная инфраструктура»	Российская Федерация, 119435, город Москва, Большой Саввинский переулок, дом 10, строение 2А, помещение 9, офис 2.	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	27/08/2019	Нет	Нет
79.	Общество с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент ВТБ - Ипотека»	125171, город Москва, шоссе Ленинградское, дом 16 А, строение 1, этаж 8, комната 60	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	19/05/2020	Нет	Нет
80.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированное финансовое общество Реалист Финанс» (прежнее наименование : Общество с ограниченной ответственностью «Специализированное финансовое общество БайкалИнвест»)	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.	16/06/2020	Нет	Нет
81.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированное финансовое общество ВТБ РКС-1»	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.	18/06/2020	Нет	Нет
82.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированное финансовое общество МОС МСП 5»	Российская Федерация, г. Москва	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	13.07.2020	Нет	Нет
83.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированное финансовое общество МОС МСП 6»	Российская Федерация, г. Москва	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	20/07/2020	Нет	Нет
84.	Фонд содействия развитию инфраструктурных проектов 2	Российская Федерация, г. Москва	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	28/08/2020	Нет	Нет
85.	Общество с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент Титан-4»	Российская Федерация, г. Москва	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	07/09/2020	Нет	Нет

86.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированное финансовое общество «Санрэй»	Российская Федерация, г. Москва	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	29/09/2020	Нет	Нет
87.	Общество с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент Титан-5»	Российская Федерация, г. Москва	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	16/10/2020	Нет	Нет
88.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированное финансовое общество Азимут»	Российская Федерация, г. Москва	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	16/10/2020	Нет	Нет
89.	Фонд содействия развитию инфраструктурных проектов З	Российская Федерация, г. Москва	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	19/10/2020	Нет	Нет
90.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированное финансовое общество Международные Облигации»	Российская Федерация, г. Москва	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	21/10/2020	Нет	Нет

II. Изменения, произошедшие в списке аффилированных лиц, за период

с

0	1
---	---

1	0
---	---

2	0	2	0
---	---	---	---

 по

3	1
---	---

1	2
---	---

2	0	2	0
---	---	---	---

№ п/п	Содержание изменения			Дата наступления изменения		Дата внесения изменения в список аффилированных лиц
1.	Изменение наименования лица из списка связанных сторон			30.10.2020		30.10.2020
N п/п	Полное фирменное наименование (наименование для некоммерческой организации) или фамилия, имя, отчество связанной стороны	Место нахождения юридического лица или место жительства физического лица (указывается только с согласия физического лица)	Основание (основания), в силу которого сторона признается связанной	Дата наступления основания (оснований)	Доля участия связанной стороны в уставном капитале акционерного общества, %	Доля принадлежащих связанной стороне обыкновенных акций акционерного общества, %

Содержание сведений о связанной стороне до изменения:

1	2	3	4	5	6	7
80.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированное финансовое общество БайкалИнвест»	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.	16/06/2020	Нет	Нет

Содержание сведений о связанной стороне после изменения:

1	2	3	4	5	6	7

80.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированное финансовое общество Реалист Финанс»	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.	16/06/2020	Нет	Нет
-----	--	--	---	------------	-----	-----

№ п/п	Содержание изменения			Дата наступления изменения	Дата внесения изменения в список аффилированных лиц	
2.	Исключение лица из списка связанных сторон			05.11.2020	05.11.2020	
N п/п	Полное фирменное наименование (наименование для некоммерческой организации) или фамилия, имя, отчество связанной стороны	Место нахождения юридического лица или место жительства физического лица (указывается только с согласия физического лица)	Основание (основания), в силу которого сторона признается связанный	Дата наступления основания (оснований)	Доля участия связанной стороны в уставном капитале акционерного общества, %	Доля принадлежащих связанный стороне обыкновенных акций акционерного общества, %

Содержание сведений о связанной стороне до изменения:

1	2	3	4	5	6	7
46	Общество с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент БСПБ»	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2 А	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	17 июля 2015	Нет	Нет

Содержание сведений о связанной стороне после изменения:

1	2	3	4	5	6	7

№ п/п	Содержание изменения	Дата наступления изменения		Дата внесения изменения в список аффилированных лиц			
3.	Включение лица в список связанных сторон	16.10.2020		16.10.2020			
N п/п	Полное фирменное наименование (наименование для некоммерческой организации) или фамилия, имя, отчество связанной стороны	Место нахождения юридического лица или место жительства физического лица (указывается только с согласия физического лица)	Основание (основания), в силу которого сторона признается связанный	Дата наступления основания (оснований)	Доля участия связанной стороны в уставном капитале акционерного общества, %	Доля принадлежащих связанный стороне обыкновенных акций акционерного общества, %	

Содержание сведений о связанной стороне до изменения:

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

Содержание сведений о связанной стороне после изменения:

1	2	3	4	5	6	7
87.	Общество с ограниченной ответственностью «Ипотечный агент Титан-5»	Российская Федерация, г. Москва	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	16/10/2020	Нет	Нет

№ п/п	Содержание изменения			Дата наступления изменения		Дата внесения изменения в список аффилированных лиц
4.	Включение лица в список связанных сторон			16.10.2020		16.10.2020
N п/п	Полное фирменное наименование (наименование для некоммерческой организации) или фамилия, имя, отчество связанной стороны	Место нахождения юридического лица или место жительства физического лица (указывается только с согласия физического лица)	Основание (основания), в силу которого сторона признается связанный	Дата наступления основания (оснований)	Доля участия связанной стороны в уставном капитале акционерного общества, %	Доля принадлежащих связанный стороне обыкновенных акций акционерного общества, %

Содержание сведений о связанной стороне после изменения:

1	2	3	4	5	6	7
88.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированное финансовое общество Азимут»	Российская Федерация, г. Москва	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	16/10/2020	Нет	Нет

№ п/п	Содержание изменения			Дата наступления изменения	Дата внесения изменения в список аффилированных лиц	
5.	Включение лица в список связанных сторон			19.10.2020	19.10.2020	
N п/п	Полное фирменное наименование (наименование для некоммерческой организации) или фамилия, имя, отчество связанной стороны	Место нахождения юридического лица или место жительства физического лица (указывается только с согласия физического лица)	Основание (основания), в силу которого сторона признается связанный	Дата наступления основания (оснований)	Доля участия связанной стороны в уставном капитале акционерного общества, %	Доля принадлежащих связанный стороне обыкновенных акций акционерного общества, %

Содержание сведений о связанной стороне до изменения:

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

Содержание сведений о связанной стороне после изменения:

1	2	3	4	5	6	7
89.	Фонд содействия развитию инфраструктурных проектов З	Российская Федерация, г. Москва	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	19/10/2020	Нет	Нет

№ п/п	Содержание изменения			Дата наступления изменения	Дата внесения изменения в список аффилированных лиц	

6.	Включение лица в список связанных сторон	21.10.2020	21.10.2020
----	--	------------	------------

Содержание сведений о связанной стороне до изменения:

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

Содержание сведений о связанной стороне после изменения:

1	2	3	4	5	6	7
90.	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированное финансовое общество Международные Облигации»	Российская Федерация, г. Москва	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	21/10/2020	Нет	Нет

Подпись:

Ф.И.О.:

Должность:



Лесная Л.В.

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



Дата:

«29» марта 2021 г.