

ПОЯСНЕНИЯ

к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах по итогам 2023 года

1. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ДЕЯТЕЛЬНОСТИ КОМПАНИИ

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

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

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

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

Высшим органом управления Общества является Общее собрание акционеров.

Согласно Протоколу учредительного собрания ЗАО «Ипотечный агент АИЖК 2014-1» от 03.09.2013 г. полномочия единоличного исполнительного органа Общества переданы коммерческой организации - Обществу с ограниченной ответственностью «ТМФ РУС», представленного Генеральным директором, Швецовым Дмитрием Валерьевичем. Между Обществом и ООО «ТМФ РУС» заключен договор передачи полномочий единоличного исполнительного органа б/н от 09.10.2013 г.

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

Членом специализированной организации – ООО «РМА СЕРВИС» - является генеральный директор Швецов Дмитрий Валерьевич.

Органом контроля за финансово-хозяйственной деятельностью Общества является Ревизор. Согласно Протоколу № 13 Годового общего собрания акционеров от 28.06.2021г. и Протоколу № 12 Годового общего собрания акционеров от 28.09.2020г. ревизором Общества избрана Орехова Елена Петровна.

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

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

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

В соответствии с Уставом основными видами деятельности Общества являются:

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

Все расчеты с контрагентами Общества производятся в безналичной форме.

2. УСТАВНЫЙ КАПИТАЛ

Общество является компанией со 100% иностранными инвестициями.

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

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

По состоянию на 31.12.2022г. все акции полностью оплачены в денежной форме.

3. КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ

Для ведения бухгалтерского учета применяется компьютерная технология обработки учетной информации с использованием программы автоматизации бухгалтерского учета «1.С: Предприятие 8.3». Бухгалтерский учет ведется в электронном виде с применением форм регистров, предусмотренных программным обеспечением «1.С: Предприятие 8.3».

Бухгалтерский учет осуществляется с применением рабочего плана счетов, разработанного на основе типового Плана счетов, утвержденного Приказом Минфина России от 31.10.2000 г. № 94н. В случае необходимости более полного и детализированного отражения информации о хозяйственных операциях Общества к основным синтетическим счетам рабочего плана счетов могут быть открыты дополнительные субсчета в разрезе требующейся детализации.

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

В соответствии со статьей 251 пунктом 1 подпунктом 29 НК РФ доходы в виде имущества, включая денежные средства и (или) имущественные права, которые получены Обществом в связи с осуществлением его уставной деятельности, не облагаются налогом на прибыль.

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

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

Финансовые вложения, принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью финансовых вложений, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат Общества на их приобретение (за исключением налога на добавленную стоимость (далее – «НДС») и других возмещаемых налогов). В случае, если Общество не будет иметь права на вычет или возмещение НДС и других налогов по указанным затратам, то такой НДС и налоги при приобретении финансовых вложений включаются в первоначальную стоимость финансовых вложений Общества.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Обществом разработана Методика создания и использования резерва по сомнительным долгам.

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

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

При подготовке бухгалтерской (финансовой) отчетности исходя из принципа отличного от принципа непрерывности деятельности, Обществом применены следующие подходы к оценке и представлению показателей:

- финансовые вложения включены в состав оборотных активов и представляют собой краткосрочные;
- дебиторская задолженность представлена как краткосрочная;
- вся кредиторская задолженность представлена как краткосрочная;
- доходы и расходы сформированы и отражены в Отчете о финансовых результатах в соответствии с требованиями ПБУ 9/99 «Доходы организации» и ПБУ 10/99 «Расходы организации».

Информация по сегментам

Операционный сегмент

Основным видом хозяйственной деятельности Общества является деятельность по предоставлению прочих финансовых услуг, кроме услуг по страхованию и пенсионному обеспечению, не включенных в другие группировки. Поступления по правам (требованиям) составляет 99,92 % от всех поступлений по финансовым вложениям. В связи с этим Общество осуществляет деятельность по предоставлению прочих финансовых услуг, кроме услуг по страхованию и пенсионному обеспечению, не включенных в другие группировки, не разделяя формируемые доходы и расходы от хозяйственно-экономической деятельности по направлениям бизнеса. На основании вышесказанного Общество не представляет информацию по операционным сегментам согласно ПБУ 12/2010 "Информация по сегментам", считая, что экономическая деятельность осуществляется в рамках одного отчетного сегмента.

Географический сегмент

Общество осуществляет свою деятельность только на территории Российской Федерации и не выделяет отдельных географических сегментов, поскольку источники и характер рисков на всей территории Российской Федерации примерно одинаковы.

В соответствии с п. 22 ПБУ 18/02 устанавливается следующий способ определения величины текущего налога на прибыль: на основе данных, сформированных в бухгалтерском учете в соответствии с пунктами 20 и 21 ПБУ 18/02.

Вступление в действие с 01.01.2022 ФСБУ 6/2020 "Основные средства", ФСБУ 26/2020 "Капитальные вложения" и ФСБУ 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды" не привело к изменению учетной политики (нет объектов учета) и не повлияло на формирование и представление бухгалтерской (финансовой) отчетности.

4. БУХГАЛТЕРСКАЯ (ФИНАНСОВАЯ) ОТЧЕТНОСТЬ

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

Бухгалтерский баланс содержит следующие показатели:

РАЗДЕЛ I, ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ

4.1 По строке 1170 «Финансовые вложения» по состоянию на 31.12.2023г и на 31.12.2022г. показатели отсутствуют (на 31.12.2021г. отражена стоимость прав (требований) в размере 2 032 976 тыс. рублей, которые были приобретены у АО «АИЖК» (переименован в АО «ДОМ.РФ»), срок погашения которых более 12 месяцев. Финансовые вложения рассчитаны с учетом информации, предоставленной Сервисным агентом (АО «АИЖК») о планируемых платежах по погашению основного долга на 2022г. и на 2023г.

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

Финансовые вложения на 31.12.2022 г., тыс. рублей.	Поступило финансовых вложений за 2023 г., тыс. рублей.	Выбыло финансовых вложений за 2023 г., тыс. рублей.	Финансовые вложения на 31.12.2023 г., тыс. рублей
1 292 214	0	1 292 214	0

Финансовые вложения на 31.12.2021 г., тыс. рублей.	Поступило финансовых вложений за 2022 г., тыс. рублей.	Выбыло финансовых вложений за 2022 г., тыс. рублей.	Финансовые вложения на 31.12.2022 г., тыс. рублей
2 342 739	0	1 050 525	1 292 214

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 31.12.2023г. и на 31.12.2022г. не создавался.

РАЗДЕЛ II, ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ

4.2 По строке 1230 «Дебиторская задолженность» по состоянию на 31.12.2023г. отражена сумма 2 949 тыс. рублей (на 31.12.2022г. – 19 927 тыс. рублей), в том числе:

- авансы, выданные поставщикам:

Наименование контрагента	Сумма на 31.12.2023г., тыс. рублей	Сумма на 31.12.2022г., тыс. рублей
ИНТЕРФАКС - ЦРКИ ООО	0	7
ИНТЕРФАКС АО	1	3
НРК-Р.О.С.Т. АО	10	0

ПФ СКБ КОНТУР АО	0	8
ИНТЕРКОМ-АУДИТ ООО	0	90
РМА СЕРВИС ООО	423	0
РСИЦ АО	0	2
ТМФ РУС ООО	2 515	0
Итого:	2 949	110

- задолженность по расчетам с разными дебиторами:

Наименование	Сумма на 31.12.2023г., тыс. рублей	Сумма на 31.12.2022г., тыс. рублей
Задолженность по неоплаченным процентам по правам (требованиям)	0	16 846
Задолженность по неоплаченным пеням по правам (требованиям)	0	7
Задолженность по государственным пошлинам по правам (требованиям)	0	21
Задолженность АО «ДОМ.РФ» перед Обществом по перечислению платежей заемщиков по правам (требованиям)	0	2 943
Итого:	0	19 817

Динамика по строке за период:

Сальдо на 31.12.2022г, тыс. рублей	Поступило, тыс. рублей	Выбыло, тыс. рублей	Сальдо на 31.12.2022г, тыс. рублей
19 927	1 471 777	1 488 755	2 949

Сальдо на 31.12.2021г, тыс. рублей	Поступило, тыс. рублей	Выбыло, тыс. рублей	Сальдо на 31.12.2022г, тыс. рублей
38 973	2 030 324	2 049 370	19 927

Погашение и появление дебиторской задолженности произошло в результате хозяйственных операций в течение отчетного года

По результатам проведенной инвентаризации просроченная задолженность не выявлена.

На основании анализа, проведенного в соответствии с Методикой создания и использования резервов по сомнительным долгам, а также проведенной инвентаризации, просроченной дебиторской задолженности выявлено не было, в связи с чем Обществом было принято решение не создавать резерв по сомнительным долгам по состоянию на 31 декабря 2023г.

4.3 По строке 1240 «Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)» по состоянию на 31.12.2023г. показатель отсутствует (на 31.12.2022г. отражена стоимость прав (требований) в размере 1 292 214 тыс. рублей, которые были приобретены у АО «АИЖК» (переименован в АО «ДОМ.РФ»)), срок погашения которых менее 12 месяцев).

Информация о движении всех финансовых вложений приведена в разделе 4.1.

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 31.12.2023г. и на 31.12.2022г. не создавался.

4.4 По строке 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты» по состоянию на 31.12.2023г. отражена сумма остатка на расчетных счетах денежных средств в размере 981 тыс. рублей (на 31.12.2022г. – 445 803 тыс. рублей).

- остаток денежных средств на расчетных счетах Общества:

Расчетный счет	Сумма на 31.12.2023г., тыс. рублей	Сумма на 31.12.2022г., тыс. рублей
расчетный счет № 40701810501000000111, (ФИЛИАЛ "ЦЕНТРАЛЬНЫЙ" БАНКА ВТБ (ПАО))	-	19
расчетный счет №40701810800480025440 (АО "Банк ДОМ.РФ")	981	51 220
счет ипотечного покрытия 40701810900480035440, АО "Банк ДОМ.РФ" ипотечный счет	-	394 564
Итого:	981	445 803

РАЗДЕЛ III, КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ

4.5 По строке 1310 «Уставный капитал» по состоянию на 31.12.2023г. и 31.12.2022г. отражен уставный капитал Общества в размере 10 тыс. рублей.

Изменения величины уставного капитала в течении 2023г. и 2022г. не происходило. Количество акций за указанные периоды не изменялось.

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

4.6 По строке 1360 «Резервный капитал» по состоянию на 31.12.2023г. и 31.12.2022г. отражен резервный фонд общества в размере 1 тыс. рублей.

4.7 По строке 1370 «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)» по состоянию на 31.12.2023г. отражена нераспределенная прибыль Общества в размере 3 897 тыс. рублей (на 31.12.2022г. – 557 695 тыс. рублей).

РАЗДЕЛ IV, ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

4.8 По строке 1410 «Заемные средства» по состоянию на 31.12.2023г и на 31.12.2022г. показатели отсутствуют.

По строке 1410 «Заемные средства» по состоянию на 31.12.2021г. отражена сумма 1 963 321 тыс. рублей, которая включает в себя:

- долгосрочную часть основного долга по реализованным облигациям:

Вид займа	Количество облигаций, шт.	Номинальная стоимость 1 облигации, руб.	Стоимость облигаций, тыс. рублей.	Срок погашения облигаций
Облигации класса «А3» ГРН 4-04-81450-Н	6 323 000	253,60	1 603 513	11 июня 2046
Облигации класса «Б» ГРН 4-01-81450-Н	669 571	1 000,00	669 571	11 июня 2046

Общая стоимость облигаций (2 273 084 тыс. рублей) уменьшена на часть стоимости, подлежащей погашению в 2022 году (309 763 тыс. рублей). Данная сумма отражена по строке 15102 «Долгосрочные займы». Таким образом, долгосрочной частью облигаций класса А и Б, к отражению в сумме по строке 14 101 будет сумма 1 963 321 тыс. рублей.

Динамика по строке за период:

Сальдо на 31.12.2021г, тыс. рублей	Поступило, тыс. рублей	Выбыло, тыс. рублей	Сальдо на 31.12.2022г, тыс. рублей
(1 963 321)		1 963 321	0

Сальдо на 31.12.2020г, тыс. рублей	Поступило, тыс. рублей	Выбыло, тыс. рублей	Сальдо на 31.12.2021г, тыс. рублей
(2 894 663)		931 342	(1 963 321)

РАЗДЕЛ V, КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

4.9 По строке 1510 «Заемные средства» по состоянию на 31.12.2023г. показатель отсутствует.

По строке 1510 «Заемные средства» по состоянию на 31.12.2022г. отражена сумма 1 198 743 тыс. рублей, которая включает в себя:

- сумма начисленных процентов по облигациям (купонов) к выплате 2 466 тыс. рублей. Данный купонный доход будет выплачен в следующем отчетном периоде.

Облигации	Ставка купона, %	Сумма купона, тыс. рублей	Дата выплаты купонного дохода
Облигации класса «А3» ГРН 4-04-81450-Н	8,50	2 466	11 марта 2023

- краткосрочная часть стоимости облигаций, подлежащая погашению в 2023 году, в размере 1 196 277 тыс. рублей.

Вид займа	Количество облигаций, шт.	Номинальная стоимость 1 облигации, руб.	Стоимость облигаций, тыс. рублей.	Срок погашения облигаций
Облигации класса «А3» ГРН 4-04-81450-Н	6 323 000	83,30	526 706	11 июня 2046
Облигации класса «Б» ГРН 4-01-81450-Н	669 571	1 000,00	669 571	11 июня 2046

4.10 По строке 1520 «Кредиторская задолженность» по состоянию на 31.12.2023г. отражена сумма 23 тыс. рублей (на 31.12.2022г. – 1 495 тыс. рублей), которая включает в себя:

Наименование контрагента	Сумма на 31.12.2023г., тыс. рублей	Сумма на 31.12.2022г., тыс. рублей
АО «ДОМ.РФ»	0	928
АО «БАНК ГПБ»	0	541
ООО «РМА СЕРВИС»	23	14
ООО «ТМФ РУС»	0	5
НКО АО НРД	0	2
НРК-Р.О.С.Т. АО	0	5
Итого:	23	1 495

Динамика по строке за период:

Сальдо на 31.12.2022г, тыс.	Поступило, тыс. рублей	Выбыло, тыс. рублей	Сальдо на 31.12.2022г, тыс.

рублей			рублей
1 495	6 162	7 634	23

Сальдо на 31.12.2021г, тыс. рублей	Поступило, тыс. рублей	Выбыло, тыс. рублей	Сальдо на 31.12.2022г, тыс. рублей
2 248	1 362 159	1 362 912	1 495

Погашение кредиторской задолженности произошло в результате хозяйственных операций в течение отчетного года.

Отчет о финансовых результатах содержит следующие показатели:

4.11 По строке 2320 «Проценты к получению» за 2023г. отражена сумма доходов 32 936 тыс. рублей (за 2022г. – 221 664 тыс. рублей), в том числе:

Строка 2320 Отчета о финансовых результатах	Сумма за 2023г, тыс. рублей	Сумма за 2022г, тыс. рублей
Процентный доход, начисленный на остаток денежных средств на расчетном счете	0	395
Проценты, начисленные по правам (требованиям)	32 936	221 268
Итого:	32 936	221 664

4.12 По строке 2330 «Проценты к уплате» за 2023г. отражена сумма расходов в размере 580 547 тыс. рублей (за 2022г. – 251 866 тыс. рублей), в том числе:

Строка 2330 Отчета о финансовых результатах	Сумма за 2023г, тыс. рублей	Сумма за 2022г, тыс. рублей
Проценты (купоны) по облигациям	580 547	251 866
Итого:	580 547	251 866

4.13 По строке 2340 «Прочие доходы» за 2023г. отражена сумма доходов в размере 1 306 814 тыс. рублей (за 2022г. – 1 060 768 тыс. рублей), в том числе:

Строка 2340 Отчета о финансовых результатах	Сумма за 2023г, тыс. рублей	Сумма за 2022г, тыс. рублей
Погашение прав (требований)	82 968	518 227
Реализация прав (требований) по обратному выкупу	1 223 555	540 534
Начисление пеней по правам (требованиям)	313	1 417
Госпошлины по правам (требованиям)	208	590
Прочие внереализационные доходы (расходы)	-231	0
Итого:	1 306 814	1 060 768

4.14 По строке 2350 «Прочие расходы» за 2023г. отражена сумма расходов в размере 1 313 001 тыс. рублей (за 2022г. – 1 088 213 тыс. рублей), в том числе:

Строка 2350 Отчета о финансовых результатах	Сумма за 2023г, тыс. рублей	Сумма за 2022г, тыс. рублей
Погашение прав (требований)	82 968	518 227
Реализация прав (требований) по обратному выкупу	1 223 555	540 534
Бухгалтерские услуги	547	2 985
Госпошлина	93	880
Прочие внереализационные доходы (расходы)	194	-
Расходы на услуги банков	28	121
Управленческие услуги	368	2 154
Услуги по обслуживанию сайта	2	-
Услуги аудитора	180	90

Услуги биржи	127	110
Услуги за использование программного комплекса	8	8
Услуги по раскрытию информации в ленте новостей	11	11
Услуги специализированного депозитария	2 012	6 966
Услуги по ведению реестра владельцев именных ценных бумаг	53	44
Услуги по изготовлению электронных ключей	0	5
Услуги по хранению сертификата и учету ценных бумаг	6	23
Услуги расчетного агента	230	1 180
Услуги рейтингового агентства	-	-
Услуги сервисного агента	2 619	14 875
Итого:	1 313 001	1 088 213

4.15 По строке 2300 «Прибыль (убыток) до налогообложения» за 2023г. отражен убыток в размере 553 798 тыс. рублей (за 2022г. убыток – 57 647 тыс. рублей).

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

4.16 По строке 2410 «Налог на прибыль» показатель отсутствует .

В связи с тем, что доходы Общества связаны с осуществлением уставной деятельности и не облагаются налогом на прибыль в соответствии с Налоговым кодексом РФ (статья 251 пункт 1 подпункт 29), в бухгалтерском отчетности налог на прибыль равен нулю, отложенный налог на прибыль также равен нулю, и в бухгалтерском учете не возникают отложенный налоговый актив и временные разницы.

Согласно ПБУ 18/02, величина налога на прибыль за 2023 год составила:

условный доход по налогу на прибыль 110 760 тыс.руб.;

постоянный налоговый расход 110 760 тыс.руб.

Согласно ПБУ 18/02, величина налога на прибыль за 2022 год составила:

условный доход по налогу на прибыль 11 530 тыс.руб.;

постоянный налоговый расход 11 530 тыс.руб

4.17 По строке 2500 «Совокупный финансовый результат периода» отражен убыток по итогам 2023г. в размере 553 798 тыс. рублей (за 2022г. убыток – 57 647 тыс. рублей).

4.18 По строке 2900 базовый убыток за 2022г. на одну акцию составил 576 тыс. рублей (за 2021 г. – 153 тыс. рублей на акцию.)

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

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

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

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

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

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

По состоянию на 31.12.2023г. полученное обеспечение в виде заложенного имущества отсутствует.

По состоянию на 31.12.2022г. полученное обеспечение в виде заложенного имущества составляет 6 153 511 тыс. рублей;

По состоянию на 31.12.2021г. полученное обеспечение в виде заложенного имущества составляет 10 553 476 тыс. рублей;

6. ИНФОРМАЦИЯ О ВЫДАННЫХ ОБЕСПЕЧЕНИЯХ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ И ПЛАТЕЖАХ ВЫДАННЫХ

Ипотечное покрытие по выпущенным облигациям Общества по состоянию на 31.12.2023г. отсутствует.

Ипотечное покрытие по выпущенным облигациям Общества по состоянию на 31.12.2022г. 2 063 933 тыс. рублей, в том числе:

- обеспеченные ипотекой требования, удостоверенные закладными в размере 1 669 369 тыс. рублей;
- денежные средства в размере 394 564 тыс. рублей.

Данные величины сформированы на основании справки о размере ипотечного покрытия № ИП24/И-2301090002 от 09.01.2023г., предоставленной АО «Газпромбанк» Специализированным депозитарием.

Ипотечное покрытие по выпущенным облигациям Общества по состоянию на 31.12.2021г. года составляет 3 224 927 тыс. рублей, в том числе:

- обеспеченные ипотекой требования, удостоверенные закладными в размере 2 810 355 тыс. рублей;
- денежные средства в размере 414 572 тыс. рублей.

Данные величины сформированы на основании справки о размере ипотечного покрытия № ИП24/И-2201100002 от 10.01.2022г., предоставленной АО «Газпромбанк» Специализированным депозитарием.

7. СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ

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

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

Штихтинг МОСКОУ МОРТГЕДЖИЗ XI является учредителем Общества, которому принадлежит 50% Уставного капитала. За 2023г., 2022г. операции между Обществом и Штихтинг МОСКОУ МОРТГЕДЖИЗ XI не осуществлялись.

Штихтинг МОСКОУ МОРТГЕДЖИЗ XII является учредителем Общества, которому принадлежит 50% Уставного капитала. За 2021г., 2022г операции между Обществом и Штихтинг МОСКОУ МОРТГЕДЖИЗ XII не осуществлялись.

У ЗАО «Ипотечный агент АИЖК 2014-1» отсутствуют, бенефициарные владельцы - физические лица, которые в конечном счете прямо или косвенно (через третьих лиц) владеют, имеют преобладающее участие более 25 процентов в уставном капитале ЗАО «Ипотечный агент АИЖК 2014-1», либо имеют возможность контролировать действия ипотечных организаций.

Детальная информация об операциях со связанными сторонами за 2023г. приведена в таблице ниже:

Название связанной стороны	Характер отношений (в соответствии с п. 6 ПБУ 11/2008)	Виды операций	Стоимость услуг за 2023 год (тыс. рублей)	Задолженность на 31.12.2023 г (тыс. рублей)	Срок погашения задолженности и на 31.12.2023 г (мес.)	Резерв по сомнительным долгам на 31.12.2023 г	Списанная дебиторская задолженность, по которой срок исковой давности истек
ООО «ТМФ РУС»	Оказывает значительное влияние	Услуги, связанные с исполнением функций единоличного исполнительного органа	547	400 (Дебиторская)	1	Нет	Нет
ООО «РМА СЕРВИС»	Оказывает значительное влияние	Услуги по ведению бухгалтерского и налогового учета и отчетности организации	368	2 515 (Дебиторская)	1	Нет	Нет

Детальная информация об операциях со связанными сторонами за 2022 г. приведена в таблице ниже:

Название связанной стороны	Характер отношений (в соответствии с п. 6 ПБУ 11/2008)	Виды операций	Стоимость услуг за 2022 год (тыс. рублей)	Задолженность на 31.12.2022 г (тыс. рублей)	Срок погашения задолженности на 31.12.2022 г (мес.)	Резерв по сомнительным долгам на 31.12.2022 г	Списанная дебиторская задолженность, по которой срок исковой давности истек
ООО «ТМФ РУС»	Оказывает значительное влияние	Услуги, связанные с исполнением функций единоличного исполнительного органа	2 154	5 (Кредиторская)	1	Нет	Нет
ООО «РМА СЕРВИС»	Оказывает значительное влияние	Услуги по ведению бухгалтерского и налогового учета и отчетности организации	2 985	14 (Кредиторская)	1	Нет	Нет

Иных операций со связанными сторонами за 2023 г., 2022 г. Общество не осуществляло.

Полный перечень аффилированных лиц, являющихся связанными сторонами, в соответствии с пп.а) п.4 ПБУ 11/2008, раскрыт на сайте www.maahml2014-1.ru

8. ПОТЕНЦИАЛЬНЫЕ ФИНАНСОВЫЕ РИСКИ

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

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

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

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

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

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

Вспышка пандемии коронавируса (COVID-19) не оказывала влияние в течение 2022 года на бухгалтерскую (финансовую) отчетность Общества. Общество подтверждает, что не выявлены события, которые способны в отчетном периоде оказать влияние на восприятие информации заинтересованными пользователями отчетности Общества за 2022 год.

На текущий момент ипотечное кредитование остается наиболее качественным сегментом кредитования. Кредитные (ипотечные) «каникулы» уменьшают негативное влияние ухудшения макроэкономических условий на качество ипотечного портфеля. Данная возможность позволяет заемщикам, в случае значительного падения дохода, реструктурировать задолженность. Данные меры защищают заемщиков от последствий пандемии. При этом существенное увеличение таких запросов может повлечь риски уменьшения денежных потоков, что может повлечь досрочное погашение Облигаций Общества. На текущий момент риск уменьшения денежных потоков не оценивается Обществом, как существенный.

Так же отмечаем, что объем ипотечного кредитования существенно увеличился, в связи с принимаемыми Правительством Российской Федерации мерами в рамках программы льготной ипотеки.

Риск неисполнения обществом своих обязательств по облигациям оценивается, как незначительный. Порядок проведения выплат по ценным бумагам Общества соблюдается, риски нераскрытия Обществом информации отсутствуют.

Экономическая среда, в которой Общество осуществляет свою деятельность

Общество осуществляет свою деятельность на территории Российской Федерации.

Экономика России проявляет некоторые характерные особенности, присущие развивающимся рынкам. Экономика страны особенно чувствительна к изменениям цен на нефть и газ. Правовая, налоговая и административная системы продолжают развиваться и допускают различные толкования. 24 февраля 2022 года Президент России объявил о начале специальной военной операции на Украине, что стало причиной введения масштабных экономических санкций со стороны США и ряда других стран в отношении России.

В течение 2022, 2023 года на российскую экономику оказывали влияние такие факторы, как геополитическая обстановка, ограничения, введенные в отношении Российской Федерации и ее экономических субъектов отдельными государствами и их объединениями, меры, принимаемые Российской Федерацией в ответ на внешнее санкционное давление, ограничения, связанные с коронавирусной инфекцией.

Объявленные и введенные международные санкции привели к существенному росту нестабильности на финансовых рынках, резкому изменению цен на финансовые инструменты, увеличению спредов по торговым операциям, снижению суверенных рейтингов Российской Федерации. Ухудшение ситуации на рынках капитала, товарных и валютных рынках не повлияло на финансовое положение Общества, не оказало влияние на непрерывность деятельности Общества. Правительством РФ и Банком России принимаются меры для поддержания финансовой стабильности и обеспечения непрерывности работы бизнеса и финансового сектора.

В тоже время, военно-политический конфликт продолжает развиваться. По оценке руководства, обострение внешнеполитической ситуации и последующее введение в отношении Российской Федерации и/или отдельных юридических и физических лиц, относящихся к ее юрисдикции, международных санкций, как точечных, так и секторальных или общегосударственных, не окажут существенного влияния на непрерывность деятельности Общества.

Долгосрочные последствия сложившейся экономической ситуации сложно прогнозировать, и текущие ожидания и оценки руководства могут отличаться от фактических результатов. Руководство Общества полагает, что им предпринимаются все необходимые меры для сохранения финансовой устойчивости Общества в сложившихся обстоятельствах.

Оценки и суждения руководства

Суждения и оценки, осуществленные руководством Общества в процессе применения учетной политики, соответствуют суждениям, описанным в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2023 год. При оценке обесценения дебиторской задолженности, финансовых вложений учтено в том числе влияние геополитической ситуации, последствий пандемии. Для оценки ожидаемых убытков, связанных с невозвратом дебиторской задолженности, финансовых вложений в текущих экономических условиях, Общество постоянно отслеживает изменения внешних условий и макроэкономических показателей для оперативного реагирования на эти изменения. С учетом непредсказуемости событий, связанных с геополитической ситуацией, пандемией, такая оценка подвержена значительной неопределенности.

Обществом на 31.12.2023 проведена проверка наличия условий, характеризующих устойчивое существенное снижение стоимости финансовых вложений, в виде оценки справедливой

стоимости финансовых вложений согласно приведенной методики в разделе 2 «Краткое описание учетной политики».

9. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

На дату составления годовой бухгалтерской отчетности было принято решение о ликвидации юридического лица в 2024 году.

Иная информация о фактах хозяйственной деятельности, которая оказала или могла оказать существенное влияние на положение Общества и имевшее место в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности отсутствует.

10. ИНФОРМАЦИЯ О НЕПРЕРЫВНОСТИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Планируется добровольная ликвидация Общества в течение 2024 года в связи с досрочным погашением облигаций.

Согласно Решению № SEB30 от 14.02.2023 г. Общество приняло решение осуществить 13 марта 2023 года полное досрочное погашение неконвертируемых документарных процентных жилищных облигаций с ипотечным покрытием на предъявителя с обязательным централизованным хранением класса «А3» с возможностью досрочного погашения по требованию владельцев облигаций и по усмотрению эмитента (государственный регистрационный номер выпуска ценных бумаг 4-04-81450-Н от «27» февраля 2014 года), выпущенных Обществом.

Согласно Решению № SEB30 от 14.02.2023 Общество приняло решение осуществить 13 марта 2023 года полное досрочное погашение неконвертируемых именных бездокументарных процентных жилищных облигаций с ипотечным покрытием класса «Б» с возможностью досрочного погашения по требованию владельцев облигаций и по усмотрению эмитента (государственный регистрационный номер выпуска ценных бумаг 4-01-81450-Н от «27» февраля 2014 года), выпущенных Обществом.

В соответствии с п. 9.5 Решения о выпуске неконвертируемых документарных процентных жилищных облигаций с ипотечным покрытием на предъявителя с обязательным централизованным хранением класса «А3», эмитентом которых является Общество (гос. рег. номер 4-04-81450-Н от «27» февраля 2014 года, далее по тексту - «Облигации класса «А3»»), осуществило 13.03.2023 досрочное погашение Облигаций класса «А3».

В соответствии с п. 9.5 Решения о выпуске неконвертируемых именных бездокументарных процентных жилищных облигаций с ипотечным покрытием класса «Б», эмитентом которых является Общество (гос. рег. номер 4-01-81450-Н от «27» февраля 2014 года, далее по тексту - «Облигации класса «Б»»), осуществило 13.03.2023 досрочное погашение Облигаций класса «Б».

13.03.2023 г. Обществом выплачен купонный доход по облигациям, а также полностью погашена номинальная стоимость облигаций класса «А3» и «Б» в следующем размере:

- 11 065 тыс. руб. – выплачен купонный доход по облигациям класса «А3» (государственный регистрационный номер выпуска ценных бумаг 4-04-81450-Н от «27» февраля 2014 года);

- 526 706 тыс. руб. – погашена номинальная стоимость облигаций класса «А3» (государственный регистрационный номер выпуска ценных бумаг 4-04-81450-Н от «27» февраля 2014 года);

- 571 948 тыс. руб. – выплачен купонный доход по облигациям класса «Б» (государственный регистрационный номер выпуска ценных бумаг 4-01-81450-Н от «27» февраля 2014 года);

- 669 571 тыс. руб. – погашена номинальная стоимость облигаций класса «Б» (государственный регистрационный номер выпуска ценных бумаг 4-01-81450-Н от “27” февраля 2014 года).

В связи с полным погашением облигаций, а также отсутствием на текущий момент намерения эмиссии ценных бумаг, собрание акционеров Общества имеет право принять решение, в соответствии с п. 13.1 Устава, о добровольной ликвидации Общества в связи с достижением цели деятельности Общества.

В этой связи имеет место существенная неопределенность, связанная с событиями или условиями, которые могут вызвать значительные сомнения в способности Общества продолжать непрерывно свою деятельность, и, следовательно, Общество может оказаться не в состоянии реализовать свои активы и выполнить свои обязательства в ходе обычной деятельности.

Подпись:



Ф.И.О.:

Карпенко Анастасия Владимировна

Должность:

Ликвидатор ЗАО «Ипотечный агент АИЖК 2014-1»

Дата: 27.03.2024г.

М.П.

