

ПОЯСНЕНИЯ

к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах за 2023 г.

1. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ДЕЯТЕЛЬНОСТИ КОМПАНИИ

Закрытое акционерное общество «Ипотечный агент АИЖК 2014-3» (далее – «Общество») зарегистрировано в Инспекции Федеральной налоговой службы № 4 по г. Москве 27.06.2014 г. (Основной государственный регистрационный номер – 1147746723123, код ОКПО 17813687. Обществу присвоен идентификационный номер налогоплательщика 7704867272/770401001. Адрес местонахождения Общества: Российская Федерация, 119435, г. Москва, Переулок Саввинский Б., дом 10, строение 2А.

Общество является ипотечным агентом на основании Федерального Закона от 11.11.2003 г. № 152-ФЗ "Об ипотечных ценных бумагах" (далее - Федеральный Закон "Об ипотечных ценных бумагах"). В соответствии с Федеральным законом "Об ипотечных ценных бумагах" ипотечный агент, как специализированная коммерческая организация, не может иметь штат сотрудников.

Высшим органом управления Общества является Общее собрание акционеров.

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

На основании Протокола № 01/01/2022/АНМЛ 2014-3 Учредительного собрания акционеров Общества от 11 мая 2022 г. общее собрание акционеров Общества приняло решение о передаче полномочий единоличного исполнительного органа Управляющей организации на основании договора б/н от 26.05.2022 г.

Уставом ООО «Тревич – Управление» предусмотрено образование двух единоличных исполнительных органов – директор и генеральный директор, действующих независимо друг от друга.

- директор Лесная Луиза Владимировна
- генеральный директор Морозова Елена Михайловна

Обществом принято решение о прекращении дальнейшей деятельности путем ликвидации на основании Решения единственного Акционера Общества № 02/01/2023/МА АНМЛ 2014-3 от 28.12.2023г. Данным Решением прекращены полномочия ООО «Тревич-Управление» в качестве исполнительного органа. С 29.12.2023г. назначен Председатель ликвидационной комиссии Молговский Дмитрий Сергеевич, которому переданы полномочия по управлению делами Общества.

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

На основании Протокола Учредительного собрания акционеров Общества от 11 мая 2022 г. общее собрание акционеров Общества № 01/01/2022/ АНМЛ 2014-3 приняло решение о передаче ведения бухгалтерского учета Бухгалтерской организации на основании договора б/н от 26.05.2022 г.

Ответственными сотрудниками за ведение бухгалтерского и налогового учета, а также составление бухгалтерской и иной отчетности Бухгалтерской организации являются:

- генеральный директор Морозова Елена Михайловна;
- главный бухгалтер Мадан Евгения Николаевна.

В соответствии с Уставом предметом деятельности Закрытого акционерного общества «Ипотечный агент АИЖК 2014-3» 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. Закрытое акционерное общество «Ипотечный агент АИЖК 2014-3» не вправе заключать возмездные договоры с физическими лицами и осуществлять виды предпринимательской деятельности, не предусмотренные Федеральным Законом «Об ипотечных ценных бумагах».

В соответствии с Федеральным Законом № 135-ФЗ от 26.07.2006 г. к связанным сторонам Закрытого акционерного общества «Ипотечный агент АИЖК 2014-3» относятся стороны, указанные в приложении 1 к настоящим пояснениям.

На основании общего собрания акционеров, Протокол № 01/01/2023/АНМЛ 2014-3 от 30.06.2023 г., решено утвердить АО АК «ДЕЛОВОЙ ПРОФИЛЬ» аудитором Общества. Размер вознаграждения по договору на аудит бухгалтерской отчетности за 2023 год составил 180 000,00 (сто восемьдесят тысяч рублей 00 копеек), других договоров в 2023 году Обществом с АО АК «ДЕЛОВОЙ ПРОФИЛЬ» не заключало.

Контролирующим органом за финансово-хозяйственной деятельностью Общества является Ревизор – Орехова Елена Петровна, действующий на основании Протокола об итогах голосования на общем собрании акционеров № 01/01/2023/АНМЛ 2014-3 от 30.06.2023 г.

Общим решением собрания акционеров, Протокол № 01/01/2022 АНМЛ от 18.04.2022 г., решено досрочно прекратить полномочия управляющей организации – Общества с ограниченной ответственностью «Тревеч Корпоративный сервис – Управление», прекратить полномочия специализированной (бухгалтерской) организации – Общества с ограниченной ответственностью «Тревеч Корпоративный сервис», передать полномочия единоличного исполнительного органа Общества коммерческой организации – Обществу с ограниченной ответственностью «Тревеч – Управление», передать полномочия по ведению бухгалтерского и налогового учета специализированной организации – Обществу с ограниченной ответственностью «Тревеч – Учет».

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 у АО ДОМ.РФ
- эмиссия облигаций с ипотечным покрытием (в настоящее время размещено 3 выпуска);
- начисление процентов по закладным в конце каждого отчетного периода в соответствии с отчетами сервисного агента – АО ДОМ.РФ
- 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 залладных после погашения всех облигаций с ипотечным покрытием в полном объеме.

Все расчеты с контрагентами Общества производятся в безналичной форме.

Общество не имеет филиалов и обособленных подразделений.

У Общества отсутствуют лицензии.

2. КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ И ПРИМЕНЕНИЕ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ

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

Приобретаемые залладные (портфель залладных) являются именными ценными бумагами (п.2 ст.13 Федерального Закона от 16.07.1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»), включаются в состав долгосрочных финансовых вложений и принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости.

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 раскрыта полно, достоверно и составлена исключительно в соответствии с положениями решения о выпуске ипотечных ценных бумаг Общества.

Первоначальной стоимостью финансовых вложений, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат Общества на их приобретение (за исключением налога на добавленную стоимость (далее – «НДС») и других возмещаемых налогов).

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

Фактическими затратами на приобретение 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.

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

Для целей настоящей учетной политики аннуитетным платежом является платеж, включающий в себя сумму денежных средств, направленную на погашение ссудной задолженности (основной суммы долга) по закладной и сумму процентов.

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

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

Указанный порядок учета закладных отражает экономическую суть проводимых операций. При получении аннуитетного платежа кредиторская задолженность не возникает, а уменьшается сумма требования по закладной. Таким образом, полученные аннуитетные платежи в части, относящейся к погашению задолженности по закладной, частично уменьшают сумму задолженности по закладной. При этом отражаются доходы и расходы, возникающие в результате частичного выбытия финансовых вложений.

Расчет оценки закладных по дисконтированной стоимости не производится.

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 в составе заемных средств. Причитающиеся к оплате на конец отчетного периода проценты учитываются в составе краткосрочной кредиторской задолженности.

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.

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.). Бухгалтерская справка (письмо) ипотечного агента, подписанное управляющей компанией, признается заверением руководства о том, что оценочные значения представлены и раскрыты в отчетности полно, своевременно и достоверно. Методика расчета определяется на основании Решения о выпуске ценных бумаг, исходя из общих параметров самой облигации с учетом текущего состояния покрытия по ней.

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 10 процентов.

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

1) Резервы предстоящих расходов и платежей

В 2021 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 2022 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 2023 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

Общий объем портфеля залладных Общества составляет 1 278 шт., из них по состоянию на 31.12.2021 г. 15 залладных с залдержкой уплаты аннуитетных платежей более 90 дней.

Общий объем портфеля залладных Общества составляет 1 039 шт., из них по состоянию на 31.12.2022 г. 12 залладных с залдержкой уплаты аннуитетных платежей более 90 дней.

Портфель залладных на балансе Общества на 31.12.2023 г. отсутствует.

В ходе анализа финансовых вложений была 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 обслуживанию залладных № б/н от 25.08.2014 г. и выданных доверенностей, все функции по контролю, обслуживанию и взаимодействию с залладчиками по залладным, (в т.ч. по залладным в процессе обращения взыскания) переданы Сервисному агенту. На основании полученной информации можно сделать вывод о том, что Сервисным агентом ведется непрерывная работа по взысканию просроченной залладности.

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

Устойчивое снижение стоимости финансовых вложений характеризуется одновременным наличием следующих условий:

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

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

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

В связи с этим Общество делает вывод, что не выполняется первое из трех условий устойчивого снижения стоимости финансовых вложений, предусмотренное п. 37 ПБУ 19/02, и так как договором сервисного обслуживания предусмотрено право выкупа дефолтных закладных и в связи со сложившейся практикой регулярного выкупа закладных по договорам обратного выкупа, ЗАО «Ипотечный агент АИЖК 2014-3» направило в адрес Сервисного агента ДОМ.РФ Требование о выкупе дефолтных закладных. В связи с этим было принято решение не создавать резерв под обесценение финансовых вложений по состоянию на 31 декабря 2021 г., 31 декабря 2022 г. и 31 декабря 2023 г.

3) Резерв по сомнительным долгам

Согласно п.70 Положения по ведению бухгалтерского учета и отчетности в Российской Федерации, утвержденного приказом Министерства Финансов Российской Федерации от 29 июля 1998 года №34Н, организация создает резервы сомнительных долгов в случае признания дебиторской задолженности сомнительной с отнесением сумм резервов на финансовые результаты организации. Сомнительной считается дебиторская задолженность организации, которая не погашена или с высокой степенью вероятности не будет погашена в сроки, установленные договором, и не обеспечена залогом, поручительством, банковской гарантией. Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично. Сумма резерва по сомнительным долгам определяется по результатам проведенной на последнее число отчетного (налогового) периода инвентаризации дебиторской задолженности и исчисляется следующим образом:

- 1) по сомнительной задолженности со сроком возникновения свыше 90 календарных дней - в сумму создаваемого резерва включается полная сумма выявленной на основании инвентаризации задолженности;
- 2) по сомнительной задолженности со сроком возникновения от 45 до 90 календарных дней (включительно) - в сумму резерва включается 50 процентов от суммы выявленной на основании инвентаризации задолженности;
- 3) по сомнительной задолженности со сроком возникновения до 45 дней - не увеличивает сумму создаваемого резерва.

В результате анализа такой дебиторской задолженности выявлено не было, в связи с чем, Обществом было принято решение не создавать резерв по сомнительным долгам по состоянию на 31 декабря 2021 г.

В результате анализа такой дебиторской задолженности выявлено не было, в связи с чем, Обществом было принято решение не создавать резерв по сомнительным долгам по состоянию на 31 декабря 2022 г..

В результате анализа такой дебиторской задолженности выявлено не было, в связи с чем, Обществом было принято решение не создавать резерв по сомнительным долгам по состоянию на 31 декабря 2023 г.

По результатам проведенной Обществом годовой инвентаризации не была выявлена просроченная дебиторская задолженность. Обществом было принято решение не создавать резерв по сомнительным долгам по состоянию на 31 декабря 2021 г., 31 декабря 2022 г. и 31 декабря 2023 г. так как кредиты (закладные) обеспечены предметом залога и получение убытков от реализации предмета залога в случае существенных просрочек платежей крайне маловероятно.

3. БУХГАЛТЕРСКАЯ ОТЧЕТНОСТЬ

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

«Бухгалтерский баланс» содержит следующие показатели:

Раздел I, Внеоборотные активы

3.1. По строке **1170** «Финансовые вложения»:

- по состоянию на 31 декабря 2021 г. раскрыта стоимость долговых ценных бумаг (закладных) в размере 696 959 тыс. рублей, которые были приобретены у АО «ДОМ.РФ»

Движение по финансовым вложениям (долгосрочным и краткосрочным) за период с 01.01.2021 г. по 31.12.2021 г. представлено следующим образом:

Остаток на 01.01.2021 г. тыс. руб.	Поступило закладных тыс. руб.	Выбытие закладных при их полном/ частичном погашении, тыс. руб.	Остаток на 31.12.2021 г. тыс. руб.
1 101 961	-	294 975	806 986

В остаток суммы 806 986 тыс. рублей, входят краткосрочные финансовые вложения, которые рассчитаны с учетом планируемых платежей на 2022 год на основании предоставленной информации Сервисного агента АО «ДОМ.РФ» в виде официального письма за период с января 2022 года по декабрь 2022 года и результатов проверки корректности и справедливости методики расчета оценочных показателей Управляющей Компанией, данная сумма в размере 110 027 тыс. рублей раскрыта в краткосрочных финансовых вложениях по строке 1240 «Финансовые вложения».

Количество закладных на 31.12.2021 года составляет 1 278 штук.

Выбытие финансовых вложений включает в себя расходы от выбытия закладных при их полном и частичном погашении в размере 294 975 тыс. руб.

- по состоянию на 31 декабря 2022 г. раскрыта стоимость долговых ценных бумаг (закладных) в размере 528 274 тыс. рублей, которые были приобретены у АО «ДОМ.РФ»

Движение по финансовым вложениям (долгосрочным и краткосрочным) за период с 01.01.2022 г. по 31.12.2022 г. представлено следующим образом:

Остаток на 01.01.2022 г. тыс. руб.	Поступило закладных тыс. руб.	Выбытие закладных при их полном/ частичном погашении, тыс. руб.	Остаток на 31.12.2022 г. тыс. руб.
806 986	-	189 833	617 153

В остаток суммы 617 153 тыс. рублей, входят краткосрочные финансовые вложения, которые рассчитаны с учетом планируемых платежей на 2023 год на основании предоставленной информации Сервисного агента АО «ДОМ.РФ» в виде официального письма за период с января 2023 года по декабрь 2023 года и результатов проверки корректности и справедливости методики расчета оценочных показателей Управляющей Компанией, данная сумма в размере 88 879 тыс. рублей раскрыта в краткосрочных финансовых вложениях по строке 1240 «Финансовые вложения».

Количество закладных на 31.12.2022 года составляет 1 039 штук.

Выбытие финансовых вложений включает в себя расходы от выбытия закладных при их полном и частичном погашении в размере 189 833 тыс. руб.

- по состоянию на 31 декабря 2023 г. финансовые вложения на балансе организации отсутствуют.

Движение по финансовым вложениям (долгосрочным и краткосрочным) за период с 01.01.2023 г. по 31.12.2023 г. представлено следующим образом:

Остаток на 01.01.2023 г. тыс. руб.	Поступило закладных тыс. руб.	Выбытие закладных при их полном/ частичном погашении, тыс.	Остаток на 31.12.2023 г. тыс. руб.

		руб.	
617 153	-	617 153	-

Выбытие финансовых вложений включает в себя расходы от выбытия закладных при их полном и частичном погашении в размере 617 153 тыс. руб.

Закладные были выкуплены по договору обратного выкупа № 01/8251-23 от 17 ноября 2023 года.

Раздел II. Оборотные активы

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

- по состоянию на 31 декабря 2021 г. раскрыта сумма в размере 16 422 тыс. руб., которая включает в себя:

Наименование контрагента	Сумма на 01.01.2021 г., тыс. руб.	Поступило, тыс. руб.	Выбыло, тыс. руб.	Сумма на 31.12.2021 г., тыс. руб.
Раскрытие информации	5	10	6	9
Управляющая организация	325	1 289	1 289	325
Бухгалтерская организация	405	1 620	1 620	405
Регистратор	-	27	25	2
Задолженность сервисного агента по перечислению денежных средств	28 753	681 304	702 688	7 369
Задолженность сервисного агента (проценты)	2 078	97 135	90 901	8 312
Задолженность сервисного агента (пени)	10	386	396	-
Задолженность сервисного агента (госпошлина)	11	46	57	-
Итого	31 587	781 817	796 982	16 422

- по состоянию на 31 декабря 2022 г. раскрыта сумма в размере 9 252 тыс. руб., которая включает в себя:

Наименование контрагента	Сумма на 01.01.2022 г., тыс. руб.	Поступило, тыс. руб.	Выбыло, тыс. руб.	Сумма на 31.12.2022 г., тыс. руб.
Раскрытие информации	9	0	7	2
Управляющая организация	325	325	650	0

Бухгалтерская организация	405	405	810	0
Регистратор	2	56	58	0
Управляющая организация	0	926	683	243
Бухгалтерская организация	0	1 376	971	405
Задолженность сервисного агента (проценты)	8 312	72 428	73 996	6 744
Задолженность сервисного агента по перечислению денежных средств	7 369	453 680	459 245	1 804
Задолженность сервисного агента (пени)	-	436	409	27
Задолженность сервисного агента (госпошлина)	-	41	14	27
Итого	16 422	529 673	536 843	9 252

- по состоянию на 31 декабря 2023 г. раскрыта сумма в размере 24 тыс. руб., которая включает в себя:

Наименование контрагента	Сумма на 01.01.2023 г., тыс. руб.	Поступило, тыс. руб.	Выбыло, тыс. руб.	Сумма на 31.12.2023 г., тыс. руб.
Раскрытие информации	2	5	4	3
Управляющая организация	243	729	964	8
Бухгалтерская организация	405	1 215	1 607	13
Задолженность сервисного агента (проценты)	6 744	51 429	58 173	0
Задолженность сервисного агента по перечислению денежных средств	1 804	676 124	677 928	0
Задолженность сервисного агента (пени)	27	545	572	0
Задолженность сервисного агента (госпошлина)	27	29	56	0
Итого	9 252	730 076	739 304	24

3.3. По строке **1240** «Финансовые вложения»:

- по состоянию на 31 декабря 2021 г. раскрыта сумма 110 027 тыс. руб., которая включает в себя планируемую сумму погашения по закладным в 2022 г. в размере 110 027 тыс. руб.
- по состоянию на 31 декабря 2022 г. раскрыта сумма 88 879 тыс. руб., которая включает в себя планируемую сумму погашения по закладным в 2023 г. в размере 88 879 тыс. руб.
- по состоянию на 31 декабря 2023 г. финансовые вложения на балансе организации отсутствуют.

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

2021 г.	
Денежные средства в рублях на расчетных счетах в банке (тыс. руб.)	31 854
Итого денежные средства в составе бухгалтерского стр.1250 и отчета о движении денежных средств стр. 4500 (тыс. руб.)	31 854
2022 г.	
Денежные средства в рублях на расчетных счетах в банке (тыс. руб.)	22 218
Итого денежные средства в составе бухгалтерского стр.1250 и отчета о движении денежных средств стр. 4500 (тыс. руб.)	22 218

2023 г.	
Денежные средства в рублях на расчетных счетах в банке (тыс. руб.)	2 160
Итого денежные средства в составе бухгалтерского стр.1250 и отчета о движении денежных средств стр. 4500 (тыс. руб.)	2 160

Раздел III, Капитал и резервы

3.5. По строке **1310** «Уставный капитал» раскрыт уставный капитал Общества:

- по состоянию на 31 декабря 2021 г. уставной капитал составляет 10 тыс. руб. Уставный капитал Общества разделен на 100 (сто) обыкновенных именных бездокументарных акций номинальной стоимостью 100 (сто) рублей каждая. Фонду содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования «Доступная ипотека 1», принадлежит 50 (пятьдесят) обыкновенных акций, Фонду содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования «Доступная ипотека 2», принадлежит 50 (пятьдесят) обыкновенных акций.

- по состоянию на 31 декабря 2022 г. уставной капитал составляет 10 тыс. руб. Уставный капитал Общества разделен на 100 (сто) обыкновенных именных бездокументарных акций номинальной стоимостью 100 (сто) рублей каждая. Фонду содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования «Доступная ипотека 1», принадлежит 50 (пятьдесят) обыкновенных акций, Фонду содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования «Доступная ипотека 2», принадлежит 50 (пятьдесят) обыкновенных акций.

- по состоянию на 31 декабря 2023 г. уставной капитал составляет 10 тыс. руб. Уставный капитал Общества разделен на 100 (сто) обыкновенных именных бездокументарных акций номинальной стоимостью 100 (сто) рублей каждая. Фонду содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования «Доступная ипотека 1», принадлежит 50 (пятьдесят) обыкновенных акций, Фонду содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования «Доступная ипотека 2», принадлежит 50 (пятьдесят) обыкновенных акций.

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

- по состоянию на 31 декабря 2021 г. раскрыт Резервный капитал общества, который составляет 1 тыс. руб.

- по состоянию на 31 декабря 2022 г. раскрыт Резервный капитал общества, который составляет 1 тыс. руб.

- по состоянию на 31 декабря 2023 г. раскрыт Резервный капитал общества, который составляет 1 тыс. руб.

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

- по состоянию на 31 декабря 2021 г. раскрыта нераспределенная прибыль Общества в размере 65 830 тыс. руб.

- по состоянию на 31 декабря 2022 г. раскрыта нераспределенная прибыль Общества в размере 57 572 тыс. руб.

- по состоянию на 31 декабря 2023 г. раскрыта нераспределенная прибыль Общества в размере 1 376 тыс. руб.

Раздел IV. Долгосрчные Обязательства

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

- по состоянию на 31 декабря 2021 г. раскрыта сумма 515 903 тыс. руб., которая включает сумму

- основного долга (долгосрчная часть) по реализованным облигациям в размере 515 903 тыс. руб.;

Вид облигационного займа	Количество облигаций на 31.12.2021 г., шт.	Частичное погашение номинальной стоимости 1 облигации за 2021 г., руб.	Номинальная стоимость 1 облигации на 31.12.2021 г. руб.	Частичное погашение номинальной стоимости за 2021 г., тыс. руб.	Общая стоимость облигаций на 31.12.2021 г., тыс. руб.	Срок погашения
Класс А1 (4-02-82609-Н)	3 019 000	76,41	61,87	303 440	186 785	16.06.2047
Класс А2 (4-03-82609-Н)	1 509 000	76,41	61,87	151 669	93 362	16.06.2047
Класс Б (4-01-82609-Н)	505 214	-	1 000,00	-	505 214	16.06.2047
Итого:	5 033 214	152,82	1 123,74	455 109	785 361	

- по состоянию на 31 декабря 2022 г. заемные средства у Общества отсутствуют.

- по состоянию на 31 декабря 2023 г. заемные средства у Общества отсутствуют.

Раздел V. Краткосрочные Обязательства

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

- по состоянию на 31 декабря 2021 г. раскрыта сумма 270 274 тыс. рублей, которая включает в себя:

- сумму процентов по облигационным займам в размере 815 тыс. руб.

• Договор, дата	Процентная ставка	Остаток процентов на 31.12.2020 г., тыс. руб.	Начислено процентов за 2021 г., тыс. руб.	Погашено процентов за 2021 г., тыс. руб.	Остаток процентов на 31.12.2021 г. тыс. руб.	Срок погашения
Проценты по облигационным займам Класс «А1» (4-02-82609-Н)	9%	1 539	27 896	28 741	694	16.03.2022
Проценты по облигационным займам Класс «А2» (4-03-82609-Н)	3 %	257	4 648	4 784	121	16.03.2022
Проценты по облигационным займам Класс «Б» (4-01-82609-Н)	Плавающая		53 406	53 406		
		1 796	85 950	86 931	815	

- сумму краткосрочной части основного долга по реализованным облигациям в размере 269 459 тыс. рублей.

Краткосрочная часть обязательств рассчитана на основании предоставленной информации от Расчетного агента АО «ДОМ.РФ» в виде официального письма за период с января 2022 по декабрь 2022 года, и результатов проверки корректности и справедливости методики расчета оценочных показателей Управляющей Компанией.

- по состоянию на 31 декабря 2022 г. раскрыта сумма 589 631 тыс. рублей, которая включает в себя:

- сумму процентов по облигационным займам в размере 241 тыс. руб.

• Договор, дата	Процентная ставка	Остаток процентов на 31.12.2021 г., тыс. руб.	Начислено процентов за 2022 г., тыс. руб.	Погашено процентов за 2022 г., тыс. руб.	Остаток процентов на 31.12.2022 г. тыс. руб.	Срок погашения
Проценты по облигационным займам Класс «А1» (4-02-82609-Н)	9%	694	11 774	12 257	211	16.03.2023
Проценты по облигационным займам Класс «А2» (4-03-82609-Н)	3 %	121	1 961	2 052	30	16.03.2023
Проценты по	Плавающая		55 296	55 296		

облигационным займам Класс «Б» (4-01-82609-Н)						
		815	69 031	69 605	241	

- сумму краткосрочной части основного долга по реализованным облигациям в размере 589 390 тыс. рублей.

Краткосрочная часть обязательств рассчитана на основании предоставленной информации от Расчетного агента АО «ДОМ.РФ» в виде официального письма за период с января 2023 по декабрь 2023 года, и результатов проверки корректности и справедливости методики расчета оценочных показателей Управляющей Компанией.

Вид облигационного займа	Количество облигаций на 31.12.2022 г., шт.	Частичное погашение номинальной стоимости 1 облигации за 2022 г., руб.	Номинальная стоимость 1 облигации на 31.12.2022 г. руб.	Частичное погашение номинальной стоимости за 2022 г., тыс. руб.	Общая стоимость облигаций на 31.12.2022 г., тыс. руб.	Срок погашения
Класс А1 (4-02-82609-Н)	3 019 000	43,28	18,59	130 662	56 123	16.06.2047
Класс А2 (4-03-82609-Н)	1 509 000	43,28	18,59	65 310	28 053	16.06.2047
Класс Б (4-01-82609-Н)	505 214	-	1 000,00	-	505 214	16.06.2047
Итого:	5 033 214	86,56	1 037,18	195 972	589 390	

- по состоянию на 31 декабря 2023 г. у Общества заемные средства отсутствуют:

• Договор, дата	Процентная ставка	Остаток процентов на 31.12.2022 г., тыс. руб.	Начислено процентов за 2023 г., тыс. руб.	Погашено процентов за 2023 г., тыс. руб.	Остаток процентов на 31.12.2023 г. тыс. руб.	Срок погашения
Проценты по облигационным займам Класс «А1» (4-02-82609-Н)	9%	211	1 811	2 022	-	16.03.2023
Проценты по облигационным займам Класс «А2» (4-03-82609-Н)	3 %	30	317	347	-	16.03.2023
Проценты по облигационным займам Класс «Б» (4-01-82609-Н)	Плавающая	-	94 005	94 005	-	
		241	96 133	96 374	-	

Вид облигационного займа	Количество облигаций на 31.12.2023 г., шт.	Полное погашение номинальной стоимости 1 облигации за 2023 г., руб.	Номинальная стоимость 1 облигации на 31.12.2023 г. руб.	Полное погашение номинальной стоимости за 2023 г., тыс. руб.	Общая стоимость облигаций на 31.12.2023 г., тыс. руб.	Срок погашения
Класс А1 (4-02-82609-Н)	-	18,59	-	56 123	-	16.03.2047
Класс А2 (4-03-82609-Н)	-	18,59	-	28 053	-	16.03.2047

Класс Б (4-01-82609-Н)	-	1 000,00	-	505 214	-	16.03.2047
Итого:	-	1 037,18		589 390	-	

3.10. По строке **1520** «Кредиторская задолженность»:

- по состоянию на 31 декабря 2021 г. раскрыта сумма в размере 3 244 тыс. руб., которая включает в себя:

Наименование контрагента	Сумма на 31.12.2020 г., тыс. руб.	Поступило, тыс. руб.	Выбыло, тыс. руб.	Сумма на 31.12.2021 г., тыс. руб.
Услуги регистратора	-	56	51	5
Специализированный депозитарий	283	2 972	3 034	221
Депозитарий	4	50	50	4
Сервисный агент	1 368	6 877	6 135	2 110
Расчетный агент	-	1 180	1 180	-
Управляющая организация	10	1 399	1 372	37
Бухгалтерская организация	-	18	14	4
Задолженность сервисного агента	696	241	74	863
Итого	2 361	12 793	11 910	3 244

- по состоянию на 31 декабря 2022 г. раскрыта сумма в размере 1 409 тыс. руб., которая включает в себя:

Наименование контрагента	Сумма на 31.12.2021 г., тыс. руб.	Поступило, тыс. руб.	Выбыло, тыс. руб.	Сумма на 31.12.2022 г., тыс. руб.
Регистратор	5	71	76	-
Специализированный депозитарий	221	2 178	2 232	167
Депозитарий	4	50	50	4
Сервисный агент	2 110	5 186	6 903	393
Расчетный агент	-	1 180	1 180	-
Управляющая организации	37	489	526	-
Бухгалтерская организация	4	13	17	-
Управляющая организация	-	893	881	12
Бухгалтерская организация	-	1 025	1 021	4

Задолженность сервисного агента	863	549	583	829
Итого	3 244	11 634	13 469	1 409

- по состоянию на 31 декабря 2023 г. раскрыта сумма в размере 797 тыс. руб., которая включает в себя:

Наименование контрагента	Сумма на 31.12.2022 г., тыс. руб.	Поступило, тыс. руб.	Выбыло, тыс. руб.	Сумма на 31.12.2023 г., тыс. руб.
Специализированный депозитарий	167	1 725	1 789	103
Депозитарий	4	39	42	1
Расчетный агент	-	1 137	1 137	-
Сервисный агент	393	3 757	4 061	89
Управляющая организация	12	1 286	1 182	116
Бухгалтерская организация	4	2 111	1 627	488
Задолженность сервисного агента	829	-	829	-
Итого	1 409	10 055	10 667	797

«Отчет о финансовых результатах» содержит следующие показатели:

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

- за период с 01.01.2022 г. по 31.12.2022 г. раскрыта сумма доходов в размере 72 761 тыс. руб., которая состоит из начисленного процентного дохода по вкладным в размере 72 428 тыс. руб. и банковских процентов в размере 333 тыс. руб.

- за период с 01.01.2023 г. по 31.12.2023 г. раскрыта сумма доходов в размере 51 429 тыс. руб., которая состоит из начисленного процентного дохода по вкладным в размере 51 429 тыс. руб.

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

- за период с 01.01.2022 г. по 31.12.2022 г. раскрыта сумма расходов в размере 69 031 тыс. руб., состоящая из расходов, возникших в результате начисления процентов по облигационным займам за 2022 год.

- за период с 01.01.2023 г. по 31.12.2023 г. раскрыта сумма расходов в размере 96 133 тыс. руб., состоящая из расходов, возникших в результате начисления процентов по облигационным займам за 2023 год.

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

- за период с 01.01.2022 г. по 31.12.2022 г. раскрыты суммы доходов в размере 190 323 тыс. руб., которые были получены в результате полного и частичного погашения (реализации) долговых ценных бумаг (вкладных) в 2022 году в размере 187 632 тыс. руб., а также сумма прочих доходов в размере 2 691 тыс. руб., которая состоит из:

в том числе:	Сумма, тыс. рублей
Обратный выкуп закладных	2 201
Курсовые разницы	1
Госпошлина	13
Начисленные пени (неустойки) к уплате	476
Итого:	2 691

за период с 01.01.2023 г. по 31.12.2023 г. раскрыты суммы доходов в размере 616 563 тыс. руб., которые были получены в результате полного погашения (реализации) долговых ценных бумаг (закладных) в 2023 году размере 151 174 тыс. руб., а также сумма прочих доходов в размере 465 389 тыс. руб., которая состоит из:

в том числе:	Сумма, тыс. рублей
Обратный выкуп закладных	464 809
Госпошлина	6
Начисленные пени (неустойки) к уплате	574
Итого:	465 389

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

- за период с 01.01.2022 г. по 31.12.2022 г. раскрыта сумма расходов в размере 202 311 тыс. руб., которая состоит из расходов от выбытия закладных при их полном и частичном погашении (реализации) в 2022 году в размере 187 632 тыс. руб., из расходов на управление и бухгалтерское сопровождение в размере 2 558 тыс. руб., из них:

в том числе:	Сумма, тыс. рублей
Расходы на услуги по бухгалтерскому сопровождению	1 408
Расходы на услуги по управлению	1 150
Итого:	2 558

Из расходов на услуги по обслуживанию закладных в размере 4 322 тыс. руб., которая представляет собой сумму расходов Общества на услуги АО «ДОМ.РФ» по обслуживанию портфеля закладных и из прочих расходов в размере 7 799 тыс. руб., которые состоят из следующих расходов:

Наименование вида расходов	Сумма, тыс. рублей
НДС услуги	1 575
Расходы на информационные услуги	6
Расходы на обслуживание в спец. депозитарии	2 178
Расходы на услуги банков	74
Расходы на услуги по изготовлению сертификата	14
Расходы на услуги по ведению реестра	72
Расходы на услуги аудитора	157
Расходы на оплату госпошлины	194
Расходы по раскрытию информации	34
Расходы на услуги биржи	220
Расходы на услуги эмиссионного счета	50
Расходы по обратному выкупу закладных	2 201
Расходы на услуги расчетного агента	983
Курсовые разницы	1
Нотариальные услуги	40

Итого:	7 799
---------------	--------------

- за период с 01.01.2023 г. по 31.12.2023 г. раскрыта сумма расходов в размере 628 055 тыс. руб., которая состоит из расходов от выбытия закладных при их полном погашении (реализации) в 2023 году в размере 151 174 тыс. руб., из расходов на управление и бухгалтерское сопровождение в размере 2 829 тыс. руб., из них:

в том числе:	Сумма, тыс. рублей
Расходы на услуги по бухгалтерскому сопровождению	1 068
Расходы на услуги по управлению	1 761
Итого:	2 829

- Из расходов на услуги по обслуживанию закладных в размере 3 574 тыс. руб., которая представляет собой сумму расходов Общества на услуги АО «ДОМ.РФ» по обслуживанию портфеля закладных и из прочих расходов в размере 470 478 тыс. руб., которые состоят из следующих расходов:

Наименование вида расходов	Сумма, тыс. рублей
НДС услуги	933
Расходы на информационные услуги	4
Расходы на обслуживание в спец. депозитарии	1 725
Расходы на услуги банков	82
Расходы на услуги по изготовлению сертификата	7
Расходы на услуги по ведению реестра	53
Расходы на услуги аудитора	180
Расходы на оплату госпошлины	248
Расходы по раскрытию информации	44
Расходы на услуги биржи	220
Расходы на услуги эмиссионного счета	39
Расходы по обратному выкупу закладных	464 809
Расходы на услуги расчетного агента	948
Прочее списание	1 173
Нотариальные услуги	13
Итого:	470 478

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

- за период с 01.01.2022 г. по 31.12.2022 г. раскрыт убыток в сумме 8 258 тыс. руб. 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

- за период с 01.01.2023 г. по 31.12.2023 г. раскрыт убыток в сумме 56 196 тыс. руб. 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

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

- за период с 01.01.2022 г. по 31.12.2022 г. раскрыт убыток в сумме 8 258 тыс. руб.
- за период с 01.01.2023 г. по 31.12.2023 г. раскрыт убыток в сумме 56 196 тыс. руб.

Общество является специализированной коммерческой организацией, и возникновение прибыли (убытка) объясняется структурой сделки по секьюритизации ипотечных активов. Согласно устава Общества 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 152-ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах».

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.

Убыток за 2023 г. в бухгалтерском учете образовался в связи с временной разницей между датой формирования отчетности по РСБУ и датой отчета Расчетного агента, т.к. купонный и расчетный периоды не совпадают с датой отчетности.

Следовательно, наличие убытка в бухгалтерском учете не является показателем снижения способности Общества продолжать деятельность, предусмотренную Уставом и эмиссионной документацией.

3.17. В строке **2900** «Базовая прибыль (убыток) на акцию»:

- за 2022 год раскрыт убыток в сумме 83 тыс. руб., который считается как деление суммы строки 2500 на 100 обыкновенных бездокументарных акций номинальной стоимостью 100 рублей.

за 2023 год раскрыт убыток в сумме 562 тыс. руб., который считается как деление суммы строки 2500 на 100 обыкновенных бездокументарных акций номинальной стоимостью 100 рублей.

4. ПОЯСНЕНИЯ К «ОТЧЕТУ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ»

По строке **4129** «Прочие платежи»:

- за период с 01.01.2022 г. по 31.12.2022 г. раскрыта сумма 2 030 тыс. руб., которая включает оплату гос. пошлин в размере 194 тыс. руб. и сумму оплаченного НДС в размере 1 836 тыс. руб.

- за период с 01.01.2023 г. по 31.12.2023 г. раскрыта сумма 1 467 тыс. руб., которая включает оплату гос. пошлин в размере 242 тыс. руб. и сумму оплаченного НДС в размере 1 225 тыс. руб.

По строке **4219** «Прочие поступления»:

- за период с 01.01.2022 г. по 31.12.2022 г. в размере 2 562 тыс. руб. раскрыты поступления по обратному выкупу.

- за период с 01.01.2023 г. по 31.12.2023 г. в размере 467 943 тыс. руб. раскрыты поступления по обратному выкупу.

5. СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ

Связанными сторонами Общества являются стороны в соответствии с законодательством РФ (п.4 ПБУ 11/2008). Перечень связанных сторон приведен в приложении № 1.

Общество контролируется Фондом содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования «Доступная ипотека 1», которому принадлежит 50 % уставного капитала Общества и Фондом содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования «Доступная ипотека 2, которому принадлежит 50 % уставного капитала Общества, они же являются акционерами Общества.

В соответствии с п. 1 ст. 7 Федерального закона от 12.01.1996 N 7-ФЗ «О некоммерческих организациях» фондом признается не имеющая членства некоммерческая организация, учрежденная гражданами и (или) юридическими лицами на основе добровольных имущественных взносов и преследующая социальные, благотворительные, культурные, образовательные или иные общественно полезные цели. Имущество, переданное фонду его учредителями (учредителем), является собственностью фонда. Учредители не отвечают по обязательствам созданного ими фонда, а фонд не отвечает по обязательствам своих учредителей. Аналогичная норма предусмотрена в п. 1 ст.123.17 Гражданского кодекса России.

В связи с вышесказанным, в структуре владельцев нет физического лица, прямо или косвенно владеющего более чем 25% в уставном капитале или которое имеет возможность контролировать действия Общества по иным основаниям.

В связи с невозможностью идентификации бенефициарного владельца в силу вышеуказанных причин, и принимая во внимание абз.7 п.п. 2 п. 1 ст. 7 Закона 115-ФЗ в качестве бенефициарного владельца признан руководитель исполнительного органа Фонда – Лебедева Надежда Леонидовна.

На счетах Общества за 2021 г. раскрыта следующая кредиторская задолженность связанных сторон:

Наименование контрагента	Сумма, тыс. рублей
Управляющая организация	37
Итого	37

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

На счетах Общества за 2021 г. раскрыта следующая дебиторская задолженность связанных сторон:

Наименование контрагента	Сумма, тыс. рублей
Управляющая организация	325
Бухгалтерская организация	405
Итого	730

Данная задолженность отражена по строке **1230** Бухгалтерского баланса «Дебиторская задолженность».

Общая сумма расходов на управление и бухгалтерское сопровождение, оказанных Обществу за 2021 год, составила 2 548 тыс. руб. Данные услуги отражены по строке **2352** «Расходы на управление и бухгалтерское сопровождение» Отчета о финансовых результатах.

В 2021 году Общество проводило операции со следующими сторонами:

Название связанной стороны	Характер отношений (в соответствии с п. 6 ПБУ 11/2008)	Виды операций	Стоимость услуг за 2021 год (тыс.руб.)	Задолженность на 31.12.2021 г (тыс.руб.)	Срок погашения задолженности на 31.12.2021 г (мес.)	Резерв по сомнительным долгам на 31.12.2021 г	Списанная дебиторская задолженность, по которой срок исковой давности истек
Управляющая организация	Оказывает значительное влияние	Услуги	1 372	37 кредиторская 325 Дебиторская	1	нет	Нет
Бухгалтерская организация	Оказывает значительное влияние	Услуги	1 634	0 кредиторская 405 Дебиторская	1	нет	Нет

С остальными связанными сторонами операции в 2021 г. Общество не осуществляло.

На счетах Общества за 2022 г. раскрыта следующая кредиторская задолженность связанных сторон:

Наименование контрагента	Сумма, тыс. рублей
Управляющая организация	12
Бухгалтерская организация	4
Итого	16

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

На счетах Общества за 2022 г. раскрыта следующая дебиторская задолженность связанных сторон:

Наименование контрагента	Сумма, тыс. рублей
Управляющая организация	243
Бухгалтерская организация	405
Итого	648

Данная задолженность отражена по строке **1230** Бухгалтерского баланса «Дебиторская задолженность».

Общая сумма расходов на управление и бухгалтерское сопровождение, оказанных Обществу за 2022 год, составила 2 558 тыс. руб. Данные услуги отражены по строке **2352** «Расходы на управление и бухгалтерское сопровождение» Отчета о финансовых результатах.

В 2022 году Общество проводило операции со следующими сторонами:

Название связанной стороны	Характер отношения (в соответствии с п. 6 ПБУ 11/2008)	Виды операций	Стоимость услуг за 2022 год (тыс.руб.)	Задолженность на 31.12.2022 г (тыс.руб.)	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
Управляющая организация	Оказывает значительное влияние	Услуги	526	0 кредиторская 0 дебиторская	0	нет	Нет
Управляющая организация	Оказывает значительное влияние	Услуги	881	12 кредиторская 243 дебиторская	0		
Бухгалтерская организация	Оказывает значительное влияние	Услуги	677	0 кредиторская 0 дебиторская	0	нет	Нет
Бухгалтерская организация	Оказывает значительное влияние	Услуги	1 021	4 кредиторская 405 дебиторская			

С остальными связанными сторонами операции в 2022 г. Общество не осуществляло.

На счетах Общества за 2023 г. раскрыта следующая кредиторская задолженность связанных сторон:

Наименование контрагента	Сумма, тыс. рублей
Управляющая организация	116
Бухгалтерская организация	488
Итого	604

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

На счетах Общества за 2023 г. раскрыта следующая дебиторская задолженность связанных сторон:

Наименование контрагента	Сумма, тыс. рублей
Управляющая организация	8
Бухгалтерская организация	13
Итого	21

Данная задолженность отражена по строке **1230** Бухгалтерского баланса «Дебиторская задолженность».

Общая сумма расходов на управление и бухгалтерское сопровождение, оказанных Обществу за 2023 год, составила 2 829 тыс. руб. Данные услуги отражены по строке **2352** «Расходы на управление и бухгалтерское сопровождение» Отчета о финансовых результатах.

В 2023 году Общество проводило операции со следующими сторонами:

Название связанной стороны	Характер отношения (в соответствии с п. 6 ПБУ 11/2008)	Виды операций	Стоимость услуг за 2023 год (тыс.руб.)	Задолженность на 31.12.2023 г (тыс.руб.)	Срок погашения задолженности на 31.12.2023 г (мес.)	Резерв по сомнительным долгам на 31.12.2023 г	Списанная дебиторская задолженность, по которой срок исковой давности истек
Управляющая организация	Оказывает значительное влияние	Услуги	1 286	116 кредиторская 8 дебиторская	0		
Бухгалтерская организация	Оказывает значительное влияние	Услуги	2 111	488 кредиторская 13 дебиторская			

С остальными связанными сторонами операции в 2023 г. Общество не осуществляло.

6. 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 принадлежащим обществу закладными, обществу переданы права залога на объекты недвижимого имущества с рыночной стоимостью по результатам оценки независимыми оценщиками.

На 31.12.2021 размер имущества составляет 3 285 147 тыс. руб. Данное залоговое имущество учитывается за балансом общества и не подлежит переоценке по правилам РСБУ.

На 31.12.2022 размер имущества составляет 2 697 589 тыс. руб. Данное залоговое имущество учитывается за балансом общества и не подлежит переоценке по правилам РСБУ.

На 31.12.2023 имущество на балансе Организации отсутствует.

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

АО «ДОМ.РФ» является поручителем ЗАО «Ипотечный агент АИЖК 2014-3» на основании договора о предоставлении поручительства б/н от 24.09.2014 г. Поручитель обязуется предоставить Владельцам Облигаций класса «А1» и Владельцам Облигаций класса «А2» поручительство за исполнение Эмитентом Обязательств по Облигациям класса «А1» и Облигациям класса «А2» на условиях, предусмотренных Офертой Поручителя по Облигациям класса «А1» и Офертой Поручителя по Облигациям класса «А2», а Эмитент обязуется оплатить стоимость услуг по

предоставлению поручительства в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором. Условия поручительства установлены Решением о выпуске Облигаций класса «А1» и Сертификатом Облигаций класса «А1», Решением о выпуске Облигаций класса «А2», Сертификатом Облигаций класса «А2» и указаны в Проспекте ценных бумаг. Решение о выпуске Облигаций класса «А1», Сертификат Облигаций класса «А1», Решение о выпуске Облигаций класса «А2», Сертификат Облигаций класса «А2» и Проспект ценных бумаг подлежат подписанию Поручителем в подтверждение обязательств, принятых Поручителем перед Владельцами Облигаций класса «А1» и Владельцами Облигаций класса «А2», и достоверности сведений о Поручителе, указанных в данных документах. Поручительство предоставляется Поручителем на возмездной основе для Эмитента. Размер вознаграждения Поручителя составляет 1000 (Одна тысяча) рублей («Вознаграждение Поручителя») за весь срок действия настоящего Договора. Поручитель несет солидарную ответственность с Обществом перед владельцами облигаций. По состоянию на 31.12.2023 г облигации на балансе организации отсутствуют. 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 Справкам о размере ипотечного покрытия на 31 декабря 2021 г. размер ипотечного покрытия Общества составляет 955 829 тыс. руб.

- обеспеченные ипотекой требования, удостоверенные закладными в размере 928 696 тыс. руб.
- денежные средства 27 133 тыс. руб.

Стоимость обязательств на 31.12.2021 г. составляет 786 176 тыс. руб., что не превышает стоимость выданных в качестве обеспечений активов, которые на 31.12.2021 г. составляют 955 829 тыс. руб., соответственно риск неисполнения обязательств по обеспечениям выданным является минимальным.

Согласно Справкам о размере ипотечного покрытия на 31 декабря 2022 г. размер ипотечного покрытия Общества составляет 723 215 тыс. руб.

- обеспеченные ипотекой требования, удостоверенные закладными в размере 707 483 тыс. руб.
- денежные средства 15 732 тыс. руб.

Стоимость обязательств на 31.12.2022 г. составляет 589 631 тыс. руб., что не превышает стоимость выданных в качестве обеспечений активов, которые на 31.12.2022 г. составляют 723 215 тыс. руб., соответственно риск неисполнения обязательств по обеспечениям выданным является минимальным.

По состоянию на 31.12.2023 г. на балансе организации неисполненные обязательства отсутствуют.,

8. ПОТЕНЦИАЛЬНЫЕ РИСКИ

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

Кредитный риск по закладным, приобретаемым Обществом.

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

Подверженность Общества кредитному риску минимальна, так как путем заключения договоров страхования заемщики страхуют предмет ипотеки от риска утраты и/или повреждения. Выгодоприобретателем по таким договорам выступает Общество. Страховая сумма на каждый период страхования по каждому договору превышает остаток основного долга по закладной не менее, чем на 10 (десять) процентов. Кроме того, предмет ипотеки находится в залоге у Общества.

Страновые и региональные риски

Предполагаемые действия Общества на случай отрицательного влияния изменения ситуации в стране (странах) и регионе на его деятельность:

В случае возникновения рисков, связанных с политической, экономической и социальной ситуацией в России, а также рисков, связанных с колебаниями мировой экономики, Общество предпримет все возможные меры по ограничению их негативного влияния.

В целом, необходимо отметить, что указанные риски находятся вне контроля Общества, предварительная разработка адекватных соответствующим событиям мер затруднена неопределенностью развития ситуации и параметры проводимых мероприятий будут в большей степени зависеть от особенностей создавшейся ситуации в каждом конкретном случае.

Общество будет учитывать возможность наступления страновых и региональных рисков. Органы управления Общества по возможности быстро среагируют на возникновение отрицательных и чрезвычайных ситуаций, чтобы в результате своих действий минимизировать и снизить их негативное воздействие.

Финансовые и рыночные риски.

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

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

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

Внешние риски.

Ситуация на Украине принята Обществом к сведению. Общество будет следить за развитием событий и соответствующим образом оценивать возникающие риски.

Нами проведена оценка способности Общества продолжать деятельность непрерывно в связи с ведением СВО. Нами оценены следующие факторы:

1. Зависимость от привлечения заемных средств и последствия влияния ставки, возможность сохранения текущих ставок или привлечения заемных средств из иных источников по иным ставкам, как повлияет указанный момент на деятельность и не завершится ли он;

2. Влияние изменения курса иностранных валют;
3. Отключение РФ от системы Swift, заморозка активов на иностранных счетах;
4. Перебои с поставками сырья/материалов, в том числе по главным подрядчикам и субподрядчикам каждой компании;
5. Изменение состава покупателей (процент тех обществ, с которыми будут расторгнуты все контракты).

9. ОЦЕНКА НЕПРЕРЫВНОСТИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

24 ноября 2023 года Управляющая организация, осуществляющая функции единоличного исполнительного органа Общества, на основании договора передачи полномочий единоличного исполнительного органа б/н от «26» мая 2022 г., приняло следующие решения:

- Осуществить 16 декабря 2023 года полное досрочное погашение неконвертируемых документарных процентных жилищных облигаций с ипотечным покрытием на предъявителя с обязательным централизованным хранением класса «Б», в количестве 505 214 (пятьсот пять тысяч двести четырнадцать) штук, номинальной стоимостью 1 000 (одна тысяча) рублей каждая, со сроком погашения «16» июня 2047 года, размещенных по закрытой подписке, государственный регистрационный номер выпуска 4-01-82609-Н от 21 октября 2014 года, выпущенных Обществом.

16 декабря 2023 г. Обществом выплачен купонный доход по облигациям:

- класса «Б» в размере 51 895 тыс. рублей.

Поскольку предметом деятельности ипотечного агента может быть только приобретение требований по кредитам (займам), обеспеченным ипотекой, и (или) закладных, а также осуществление эмиссии облигаций с ипотечным покрытием и ранее размещенные облигации были полностью погашены, Общество осуществило продажу закладных, которые ранее были куплены Обществом для осуществления его уставной деятельности. Так, между Сервисным агентом и Обществом 24.11.2023 г. заключен Договор купли-продажи закладных (далее – «ДКПЗ»). Дата перехода прав на закладные – 11.12.2023 г., что подтверждено Актом приема-передачи к ДКПЗ, в соответствии с которым покупная цена закладных составила 464 004 тыс. рублей.

Внеочередным общим собранием акционеров Общества на основании решения № 02/01/2023/МА АНМЛ 2014-3 от 28.12.2023 года принято решение о добровольной ликвидации Общества и назначении ликвидационной комиссии, к которому с 29.12.2023г. переходят полномочия по управлению делами юридического лица. Общество планируется к ликвидации до 30 июня 2024 года.

Руководителем ликвидационной комиссии назначен Молговский Дмитрий Сергеевич на основании решения №02/01/2023/МА АНМЛ 2011-1 от 28.12.2023г.

В связи с принятием решения о добровольной ликвидации Общества допущение о непрерывности деятельности неприменимо. Таким образом, при составлении бухгалтерской (финансовой) отчетности принцип непрерывности деятельности не применялся.

На дату подписания годовой бухгалтерской отчетности ликвидационный баланс не сформирован.

10. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ.

По состоянию на дату подписания Бухгалтерской отчетности, Обществу не предъявлялись новые обязательства кредиторами и срок их предъявления истек. Текущие взаиморасчеты с контрагентами практически полностью завершены.

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

11. УСЛОВНЫЕ АКТИВЫ И УСЛОВНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА.

У Общества отсутствуют факты хозяйственной деятельности, которые могут повлечь за собой возникновение условных активов или условных обязательств.

Подпись:

Ф.И.О.: Молговский Д.С.

Должность: Председатель ликвидационной комиссии
ЗАО "Ипотечный агент АИЖК 2014-3"

[М.П.]

Дата: « 29 » марта 2024 г.

Список связанных сторон

Закрытое акционерное общество «Ипотечный агент АИЖК 2014-3»
На 31 декабря 2023 года

I. Состав связанных сторон на

3 1 1 2 2 0 2 3

N п/п	Полное фирменное наименование (для коммерческой организации) или наименование (для некоммерческой организации) или фамилия, имя, отчество (последнее при наличии) аффилированного лица	ОГРН юридического лица (иной идентификационный номер - в отношении иностранного юридического лица)/ИНН физического лица (при наличии)	Основание, в силу которого лицо признается аффилированным	Дата наступления основания	Доля участия аффилирова нного лица в уставном капитале акционерног о общества, %	Доля находящихся в распоряжени и аффилирова нного лица голосующих акций акционерног о общества, %
1	2	3	4	5	6	7
1.	Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования «Доступная ипотека 1»	1117799015971	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.	18 июня 2014 г.	50%	50%
2.	Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования «Доступная ипотека 2»	1117799015982	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.	18 июня 2014 г.	50%	50%
3.	Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного	1097799006799	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное	27 июня 2014 г.	Нет	Нет

	кредитования «Платформа 1»		юридическое лицо.			
4.	Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования «Платформа 2»	1097799006821	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	27 июня 2014 г.	Нет	Нет
5.	Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования Владелец I	1097799027985	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	27 июня 2014 г.	Нет	Нет
6.	Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования Владелец II	1097799028030	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	27 июня 2014 г.	Нет	Нет
7.	Лебедева Надежда Леонидовна	-	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	27 июня 2014 г.	Нет	Нет
8.	Общество с ограниченной ответственностью «Тревеч - Управление»	5147746079388	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо. Лицо, осуществляющее полномочия единоличного исполнительного органа эмитента.	11 сентября 2014 г.	Нет	Нет
9.	Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования «СПБ2»	1157700003647	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	19 марта 2015	Нет	Нет
10.	Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования "ТФБ 1"	1157700010896	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	20 июля 2015	Нет	Нет
11.	Фонд содействия развитию рынка секьюритизации активов 1	1157700018300	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	13 ноября 2015	Нет	Нет
12.	Фонд содействия развитию рынка секьюритизации активов «Секьюритизационные решения 1»	1167700063442	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	30/08/2016	Нет	Нет
13.	Фонд содействия развитию инфраструктурных проектов	1167700064400	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	12/09/2016	Нет	Нет

14.	Фонд содействия развитию рынка секьюритизации активов «Секьюритизационные решения 2»	1197700009242	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	20/06/2019	Нет	Нет
15.	Молговский Дмитрий Сергеевич	-	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	22/08/2019	Нет	Нет
16.	Фонд содействия развитию инфраструктурных проектов 2	1207700315020	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	28/08/2020	Нет	Нет
17.	Фонд содействия развитию инфраструктурных проектов 3	1207700387674	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	19/10/2020	Нет	Нет

Раздел 2. Сведения о списке аффилированных лиц контролирующего акционерного общества

N п/п	Полное фирменное наименование контролирующего акционерного общества	Номер строки раздела 1 части II списка аффилированных лиц акционерного общества, которая содержит сведения о контролирующем акционерном обществе	Номер строки раздела 1 части II списка аффилированных лиц контролирующего акционерного общества, которая содержит сведения об аффилированном лице акционерного общества	Адрес страницы в сети Интернет, на которой контролирующее акционерное общество опубликовало список своих аффилированных лиц, содержащий сведения об аффилированных с акционерным обществом лицах	Дата наступления основания
1	2	3	4	5	

Раздел III. Изменения, произошедшие в списке аффилированных лиц, за отчетный период

с

0	1
---	---

0	7
---	---

2	0	2	3
---	---	---	---

 по

3	1
---	---

1	2
---	---

2	0	2	3
---	---	---	---

1. Содержание сведений об аффилированном лице до изменения:

№ п/п	Полное фирменное наименование (для коммерческой организации) или наименование (для некоммерческой организации) или фамилия, имя, отчество (последнее при наличии) аффилированного лица	ОГРН юридического лица (иной идентификационный номер - в отношении иностранного юридического лица)/ИНН физического лица (при наличии) <5>	Основание, в силу которого лицо признается аффилированным	Дата наступления основания <6>	Доля участия аффилированного лица в уставном капитале акционерного общества, %	Доля находящихся в распоряжении аффилированного лица голосующих акций акционерного общества, %
1	2	3	4	5	6	7

Изменение сведений об аффилированном лице:

Содержание изменения	Дата наступления изменения	Дата внесения изменения в список аффилированных лиц
1	2	3

Содержание сведений об аффилированном лице после изменения:

1	2	3	4	5	6	7

Подпись:

Ф.И.О.: Молговский Д.С.

Должность: Председатель ликвидационной комиссии
ЗАО "Ипотечный агент АИЖК 2014-3"

[М.П.]

Дата: « 29 » марта 2024 г.

