

ПОЯСНЕНИЯ

к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2020 год

1. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ДЕЯТЕЛЬНОСТИ КОМПАНИИ

ЗАО «Ипотечный агент АИЖК 2013-1» (далее – Общество) зарегистрировано в Инспекции Федеральной налоговой службы № 46 г. Москвы 21.11.2012 г. Основной государственный регистрационный номер – 1127747167680, код ОКПО 16415074, ИНН/КПП 7743870582/ 774301001. Юридический адрес Общества: Российская Федерация, 125171, г. Москва, Ленинградское шоссе, дом 16А, строение 1, этаж 8, комната 59.

Общество является ипотечным агентом, созданным в соответствии с Федеральным Законом от 11.11.2003 г. №152-ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах».

В соответствии с Федеральным законом «Об ипотечных ценных бумагах» и пункту 2.7 устава Общество не может иметь штат сотрудников.

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

Органы управления и контроля Общества:

1. Высшим органом управления Общества является Общее собрание акционеров.
2. Согласно Протоколу Учредительного собрания от 14.11.2012 г. 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 25.12.2012 г.
3. Органом контроля за финансово-хозяйственной деятельностью Общества является ревизор Общества. Согласно Протоколу 12 годового общего собрания акционеров от 21.06.2019 г. г. и Протоколу №13 годового общего собрания акционеров от 28.09.2020 г. Ревизором Общества избрана Вольнова Ольга Владимировна.

Согласно Протоколу Учредительного собрания от 14.11.2012 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 25.12.2012 г.

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

- оплаты процентов по выпущенным облигациям с ипотечным покрытием владельцам или номинальным держателям данных облигаций,
- погашения, в том числе 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. руб. и разделен на 100 обыкновенных именных акций с номинальной стоимостью 100 рубль каждая.

50 обыкновенных акций принадлежат Учредителю Штихтинг Москоу Мортреджиз IX (Stichting Mortgages IX), фонду, учрежденному в соответствии с законодательством королевства Нидерландов (регистрационный номер 56295634).

50 обыкновенных акций принадлежат Штихтинг Москоу Мортреджиз X (Stichting Mortgages X), фонду, учрежденному в соответствии с законодательством Королевства Нидерландов (регистрационный номер 56296290).

Все акции полностью оплачены в денежной форме.

3. 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 Положения по бухгалтерскому учету «Доходы организации» ПБУ 9/99 (далее – ПБУ 9/99) 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.

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 (далее – ПБУ 4/99) и другими соответствующими нормативными актами.

Бухгалтерский баланс содержит следующие показатели:

Активы баланса

4.1. По строке 1170 «Финансовые вложения» по состоянию на 31.12.2020 г. отражена стоимость прав (требований) в размере 2 634 046 тыс. рублей, которые были приобретены у АО «ДОМ.РФ» (переименованный АО «АИЖК»), срок погашения которых более 12 месяцев. (на 31.12.2019 г – 3 558 478 тыс. руб.)

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

Финансовые вложения на 31.12.2019 г, тыс. руб.	Поступило финансовых вложений за период, тыс. руб.	Выбыло финансовых вложений за период, тыс. руб.	Финансовые вложения на 31.12.2020 г, тыс. руб.
3 967 168	0	1 022 208	2 944 960

Финансовые вложения на 31.12.2018 г, тыс. руб.	Поступило финансовых вложений за период, тыс. руб.	Выбыло финансовых вложений за период, тыс. руб.	Финансовые вложения на 31.12.2019 г, тыс. руб.
5 137 310	0	1 170 142	3 967 168

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 31.12.2020 г. и на 31.12.2019 г. не создавался.

4.2. По строке 1230 «Дебиторская задолженность» по состоянию на 31.12.2020 г. отражена сумма 81 258 тыс. руб. (на 31.12.2019 г. - 103 759 тыс. руб.), в том числе:

- авансы, выданные поставщикам:

Наименование контрагента	Сумма, тыс. руб. на 31.12.2020 г.	Сумма, тыс. руб. на 31.12.2019 г.
АО «Интерфакс»	5	5
АО «ДОМ.РФ»	295	295
ПФ СКБ КОНТУР АО	0	10
ФБУ ЮЖНЫЙ РЦСЭ МИНЮСТА РОССИИ	0	15
Итого:	300	325

- задолженность по начисленным процентам по правам (требованиям), по состоянию на 31.12.2020 г. в размере 11 127 тыс. руб. (на 31.12.2019 – 11 550 тыс. руб.)

- задолженность по начисленным пеням по правам (требованиям), по состоянию на 31.12.2020 г. в размере 16 тыс. руб. (на 31.12.2019 - 197 тыс. руб.)

- задолженность сервисного агента по перечислению аккумулированных платежей по состоянию на 31.12.2020 г. в размере 69 813 тыс. руб. (на 31.12.2019 г. – 91 522 тыс. руб.)

- задолженность по начисленным гос. пошлинам по правам (требованиям), по состоянию на 31.12.2020 г. в размере 2 тыс. руб. (на 31.12.2019 – 165 тыс. руб.)

По результатам проведенной инвентаризации за 2020 г, 2019 г. существенной суммы просроченной задолженности не выявлено.

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

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 2020 г.

4.3. По строке 1240 «Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)» по состоянию на 31.12.2020 г. отражена стоимость прав (требований) в размере 310 914 тыс. руб., которые были приобретены у АО «ДОМ.РФ» (переименованный АО «АИЖК»), срок погашения которых менее 12 месяцев. (на 31.12.2019 г. – 408 690 тыс. руб.)

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 31.12.2020 г. и на 31.12.2019 г. не создавался.

Информация о движении всех финансовых вложений приведена в разделе 4.1.

4.4. По строке 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты» по состоянию на 31.12.2020 г. отражена сумма остатка на расчетных счетах денежных средств в размере 459 382 тыс. руб. (на 31.12.2019 г. - 503 444 тыс. руб.)

Наименование счета	Сумма, тыс. руб. на 31.12.2020 г.	Сумма, тыс. руб. на 31.12.2019 г.
Филиал № 7701 Банка ВТБ (ПАО) (Расчетный)	105	37
БАНК ВТБ (ПАО) (Ипотечный)	298 695	315 015
БАНК ВТБ (ПАО) (Расчетный)	160 582	188 392
Итого:	459 382	503 444

Пассивы баланса

4.5. По строке **1310** «Уставный капитал» по состоянию на 31.12.2020 г., 31.12.2019 г. отражен уставный капитал Общества в размере 10 тыс. руб.

Изменения величины уставного капитала в течении 2020 г., 2019 г. 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 31.12.2020 г., на 31.12.2019 г. отражен резервный фонд общества в размере 1 тыс. руб.

4.7. По строке **1370** «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)» по состоянию на 31.12.2020 г. отражена нераспределенная прибыль Общества в размере 611 633 тыс. руб. (на 31.12.2019 г. – 675 317 тыс. руб.)

4.8. По строке **1410** «Заемные средства» по состоянию на 31.12.2020 г. отражена сумма 2 549 151 тыс. руб., которая включает в себя:

- долгосрочную часть суммы основного долга по реализованным облигациям в сумме 2 549 151 тыс. руб.

Вид займа	Количество облигаций, шт.	Номинальная стоимость 1 облигации, руб.	Стоимость облигаций, тыс. руб.	Срок погашения облигаций
Облигации класса А2	4 978 000	380,28	1 893 034	09 сентября 2045
Облигации класса Б	967 031	1 000.00	967 031	09 сентября 2045

Общая стоимость облигаций класса «А2» (1 893 034 тыс. руб.) уменьшена на сумму, подлежащую погашению в следующем 2021 году (310 914 тыс. руб.). Данная сумма отражена по строке 15102 «Долгосрочные займы». Таким образом, долгосрочной частью облигаций класса «А2» по строке 14101 равна 1 582 120 тыс. рублей. В общую сумму по строке 14101 так же включена общая сумма задолженности по облигациям по классу «Б» (см. таблицу).

По строке **1410** «Заемные средства» по состоянию на 31.12.2019 г. отражена сумма 3 469 277 тыс. руб., которая включает в себя:

- долгосрочную часть суммы основного долга по реализованным облигациям в сумме 3 469 277 тыс. руб.

Вид займа	Количество облигаций, шт.	Номинальная стоимость 1 облигации, руб.	Стоимость облигаций, тыс. руб.	Срок погашения облигаций
Облигации класса А2	4 978 000	584,76	2 910 935	09 сентября 2045
Облигации класса Б	967 031	1 000.00	967 031	09 сентября 2045

Общая стоимость облигаций класса «А2» (2 910 936 тыс. руб.) уменьшена на сумму, подлежащую погашению в 2020 году (408 690 тыс. руб.). Данная сумма отражена по строке 15102 «Долгосрочные займы». Таким образом, долгосрочной частью облигаций класса «А2» по строке 14101 равна 2 502 246 тыс. рублей. В общую сумму по строке 14101 так же включена общая сумма задолженности по облигациям по классу «Б» (см. таблицу).

4.9. По строке **1510** «Заемные средства» на 31.12.2020 отражена сумма 321 169 тыс. рублей, в том числе:

- начисленные проценты по облигациям (купонный доход) к выплате 10 255 тыс. руб. Данный купонный доход будет выплачен в следующем отчетном периоде.

Облигации	Ставка купона, %	Сумма купона, тыс. руб.	Дата выплаты купонного дохода
Класса А2	9,00	10 255	09 марта 2021

- стоимость облигаций класса А2, подлежащая погашению в 2021 году 310 914 тыс.

По строке **1510** «Заемные средства» на 31.12.2019 отражена сумма 424 470 тыс. рублей, в том числе:

- начисленные проценты по облигациям (купонный доход) к выплате 15 780 тыс. руб. Данный купонный доход будет выплачен в следующем отчетном периоде.

Облигации	Ставка купона, %	Сумма купона, тыс. руб.	Дата выплаты купонного дохода
Класса А2	9,00	15 780	09 марта 2020

- стоимость облигаций класса А2, подлежащая погашению в 2020 году 408 690 тыс.

4.10. По строке **1520** «Кредиторская задолженность» по состоянию на 31.12.2020 г. отражена сумма 3 637 тыс. рублей (на 31.12.2019 г. – 5 296 тыс. руб.), которая включает в себя:

- задолженность в отношении поставщиков услуг по состоянию на 31.12.2020 г. в размере 2 686 тыс. руб. (на 31.12.2019 г. – 3 840 тыс. руб.), в том числе:

Наименование контрагента	Сумма, тыс. руб. на 31.12.2020 г.	Сумма, тыс. руб. на 31.12.2019 г.
АО «ДОМ.РФ»	1 845	2 729
БАНК ГПБ (АО)	818	1 087
НКО АО НРД	5	5
ООО «ТМФ РУС»	8	1
ООО «РМА СЕРВИС»	6	18
НРК-Р.О.С.Т. АО	4	0
Итого:	2 686	3 840

- ошибочно перечисленные денежные средства по выкупленным правам (требованиям) по состоянию на 31.12.2020 г. в размере 952 тыс. руб. (на 31.12.2019 г. – 1 456 тыс. руб.)

Погашение и появление 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» отражена сумма доходов за 2020 г в размере 406 197 тыс. руб. (за 2019 г. – 551 593 тыс. руб.), в том числе:

Строка 2320 Отчета о финансовых результатах	Сумма, тыс. руб. за 2020 г	Сумма, тыс. руб. за 2019 г
Процентный доход, начисленный на остаток денежных средств на расчетном счете	12 594	25 773
Проценты, начисленные по правам (требованиям)	393 603	525 820
Итого:	406 197	551 593

4.12. По строке **2330** «Проценты к уплате» отражена сумма расходов за 2020 г в размере 424 879 тыс. руб. (за 2019 г. – 568 127 тыс. руб.), в том числе:

Строка 2330 Отчета о финансовых результатах	Сумма, тыс. руб. за 2020 г	Сумма, тыс. руб. за 2019 г
Проценты (купоны) по облигациям	424 879	568 127
Итого:	424 879	568 127

4.13. По строке **2340** «Прочие доходы» отражена сумма доходов за 2020 г в размере 1 026 598 тыс. руб. (за 2019 г. – 1 180 706 тыс. руб.), в том числе:

Строка 2340 Отчета о финансовых результатах	Сумма, тыс. руб. за 2020 г	Сумма, тыс. руб. за 2019 г
Погашение прав (требований)	973 898	1 101 200
Реализация прав (требований) по обратному выкупу, в том числе проценты и пени	50 977	75 930
Госпошлины	394	1 454
Пени, начисленные по правам (требованиям)	1 329	2 122
Итого:	1 026 598	1 180 706

4.14. По строке **2350** «Прочие расходы» отражена сумма расходов за 2020 г в размере 1 071 600 тыс. руб. (за 2019 г. – 1 239 285 тыс. руб.), в том числе:

Строка 2350 Отчета о финансовых результатах	Сумма, тыс. руб. за 2020 г	Сумма, тыс. руб. за 2019 г
Погашение прав (требований)	973 898	1 101 200
Реализация прав (требований) по обратному выкупу, в том числе проценты и пени	50 977	75 930
Бухгалтерские услуги	2 753	2 490
Госпошлина	575	1 448
Обслуживание домена	1	1
Отклонения курса продажи (покупки) иностранной валюты от официального курса	6	23
Раскрытие информации в ленте новостей	15	19

Расходы на услуги банков	122	106
Управленческие услуги	2 036	1 855
Услуги аудитора	154	155
Услуги биржи	110	110
Услуги независимой экспертизы, оценки	15	0
Услуги по ведению реестра	62	66
Услуги по изготовлению электронных ключей	9	8
Услуги по хранению сертификата и учету ценных бумаг	60	60
Услуги Расчетного агента	1 180	1 180
Услуги Рейтингового агентства	2 256	3 811
Услуги Сервисного агента	26 259	36 701
Услуги Специализированного Депозитария	11 053	14 120
Расходы за использование программного комплекса	24	2
Расходы в связи с взысканием и решением суда	35	0
Итого:	1 071 600	1 239 285

4.15. По строке **2300** «Прибыль (убыток) до налогообложения» за 2020 г. отражен убыток в размере 63 684 тыс. руб. (за 2019 г. отражен убыток – 75 113 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. В результате сумма в строке 2400 «Чистая прибыль (убыток)» равна сумме, отраженной в строке 2300.

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 будут распределяться за минусом расходов третьих лиц на выплату купонов по облигациям и процентов по субординированному кредиту, 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 по кредиту, 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.

4.16 По строке **2900** Базовый убыток за 2020 год составляет 636 тыс. руб. на акцию. (за 2019 г. базовый убыток – 751 тыс. руб. 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.

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

Обеспечение, полученное 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 «ДОМ.РФ».

По состоянию на 31.12.2020г. полученное обеспечение составляет 8 249 222 тыс. руб. (на 31.12.2019г.: 10 358 364 тыс. руб., на 31.12.2018г.: 12 522 754 тыс. руб.). Оценка справедливой стоимости залога по состоянию на 31.12.2020г., на 31.12.2019г., на 31.12.2018 г. не менялась.

6. ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЕСПЕЧЕНИЯХ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ И ПЛАТЕЖАХ ВЫДАННЫХ

Согласно Справке о размере ипотечного покрытия на 31.12.2020 г., размер ипотечного покрытия, выданного под обеспечение облигаций Общества составляет 3 811 085 тыс. руб. (на 31.12.2019 г. - 5 667 306 тыс. руб., на 31.12.2018 г. - 7 610 589 тыс. руб.)

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 25.12.2012 г.

Специализированной организацией, которой переданы функции по ведению бухгалтерского и налогового учета Общества является ООО «РМА СЕРВИС». С ООО «РМА СЕРВИС» заключен договор об оказании услуг по ведению бухгалтерского и налогового учета от 25.12.2012 г.

Штихтинг Москоу Мортреджиз IX (Stichting Mortgages IX) является учредителем Общества, которому принадлежит 50% Уставного капитала. За 2019 г., 2020 г. операции между Обществом и Москоу Мортреджиз IX не осуществлялись.

Штихтинг Москоу Мортреджиз X (Stichting Mortgages X) является учредителем Общества, которому принадлежит 50% Уставного капитала. За 2019 г., 2020 г. операции между Обществом и Штихтинг Москоу Мортреджиз X не осуществлялись.

У Общества 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 2013-1», либо имеют возможность контролировать действия ипотечных организаций.

Детальная информация об операциях со связанными сторонами приведена в таблице ниже:

По состоянию на 31.12.2020 г.:

Название связанной стороны	Характер отношений (в соответствии с п. 6 ПБУ 11/2008)	Виды операций	Стоимость услуг за 2020 год (тыс. рублей)	Задолженность на 31.12.2020 г (тыс. рублей)	Срок погашения задолженности на 31.12.2020 г (мес.)	Резерв по сомнительным долгам на 31.12.2020 г	Списанная дебитор-ская задолженность, по которой срок исковой давности истек
ООО «ТМФ РУС»	Оказывает значительное влияние	Услуги	2 036	8 (Кредиторская)	1	Нет	Нет
ООО «РМА СЕРВИС»	Оказывает значительное влияние	Услуги	2 753	6 (Кредиторская)	1	Нет	Нет

По состоянию на 31.12.2019г.:

Название связанной стороны	Характер отношений (в соответствии с п. 6 ПБУ 11/2008)	Виды операций	Стоимость услуг за 2019 год (тыс. рублей)	Задолженность на 31.12.2019 г (тыс. рублей)	Срок погашения задолженности на 31.12.2019 г (мес.)	Резерв по сомнительным долгам на 31.12.2019 г	Списанная дебитор-ская задолженность, по которой срок исковой давности истек
ООО «ТМФ РУС»	Оказывает значительное влияние	Услуги	1 855	1 (Кредитор-ская)	1	Нет	Нет
ООО «РМА СЕРВИС»	Оказывает значительное влияние	Услуги	2 490	18 (Кредитор-ская)	1	Нет	Нет

Иных операций со связанными сторонами за 2020 г., 2019 г. Общество не осуществляло.

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.

В связи со скоротечным развитием пандемии коронавируса (COVID-19) многими странами, включая Российскую Федерацию, были введены карантинные меры в 2020 году, что оказало существенное влияние на уровень и масштабы деловой активности участников рынка. Ожидается, что как сама пандемия, так и меры по минимизации ее последствий могут повлиять на деятельность компаний из различных отраслей. Ограничительные меры из-за COVID-19 в большей степени негативно отражаются на таких секторах экономики как транспорт, гостиничный бизнес и туризм, образование и других. Меры поддержки, принимающиеся Правительством Российской Федерации направлены на поддержку наиболее пострадавших отраслей. Деятельность Общества не отнесена к сферам деятельности, наиболее пострадавшим в условиях сложной экономической ситуации, в связи с пандемией коронавируса (COVID-19).

Вспышка пандемии коронавируса (COVID-19) не оказывала влияние в течение 2020 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 2020 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.

Риски нарушения операционной деятельности в результате приостановки или закрытия производства, нарушения цепочек поставок, карантина персонала, снижения спроса и трудностей с получением финансирования, так же оцениваются Обществом, как несущественные. Общество не осуществляет деятельность, связанную с производством товаров и оказанием услуг, в этой связи риски уменьшения спроса у Общества отсутствуют. Риск карантина персонала минимизирован в связи с переводом сотрудников управляющей и бухгалтерской организации Общества на частично удаленный режим работы.

Сложившаяся эпидемиологическая ситуация в стране не привела к выявлению у Организации сомнительных долгов и обесцененных финансовых вложений, а также событиям и условиям, которые могли бы вызвать значительные сомнения в способности Организации продолжать непрерывно свою деятельность.

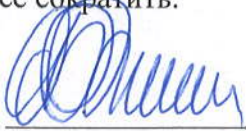
Порядок проведения выплат по ценным бумагам Общества соблюдается, риски нераскрытия Обществом информации отсутствуют.

9. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

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.

У Общества отсутствует намерение и необходимость прекратить деятельность организации или существенно её сократить.

Подпись:



Ф.И.О.: О.Ю. Белая

Должность: Уполномоченный представитель ООО «ТМФ РУС», управляющей
организации ЗАО «Ипотечный агент АИЖК 2013-1» по доверенности
№ 11-19РОА/ТМФ от 08.08.2019г.

М.П.

Дата: «10» марта 2021 г.

