

## ПОЯСНЕНИЯ

к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2020 г.

### 1. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ДЕЯТЕЛЬНОСТИ КОМПАНИИ

ЗАО «Ипотечный агент АИЖК 2012-1» (далее – Общество или Ипотечный агент) зарегистрировано в Инспекции Федеральной налоговой службы № 46 г. Москвы 15 ноября 2011 г. (Основной государственный регистрационный номер – 1117746921918, код ОКПО 37230918. Обществу присвоен идентификационный номер налогоплательщика 7743835669 / 774301001). Юридический адрес Общества: Российская Федерация, 125171, г. Москва, Ленинградское шоссе, д. 16А, строение 1, этаж 8, комната 59.

Общество является ипотечным агентом, созданным в соответствии с Федеральным Законом от 11.11.03 г. №152-ФЗ "Об ипотечных ценных бумагах".

В соответствии с Федеральным законом «Об ипотечных ценных бумагах» ипотечный агент, как специализированная коммерческая организация, 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».

Высшим органом управления Общества является Общее собрание акционеров. Согласно Протоколу Учредительного собрания ЗАО «Ипотечный агент АИЖК 2012-1» от 07.11.2011 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 19.12.2011 г.

Согласно Протоколу Учредительного собрания ЗАО «Ипотечный агент АИЖК 2012-1» от 07.11.2011 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 19.12.2011 г.

Контролирующим органом за финансово-хозяйственной деятельностью Общества является Ревизор. Согласно Протоколу №15 годового общего собрания акционеров от 21.06.2019 г. и Протоколу №16 годового общего собрания акционеров от 28.09.2020 г. Ревизором Общества избрана Вольнова О.В.

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
- 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 с иностранными инвестициями. Уставный капитал Общества 10,1 тыс. рублей разделен на 100 обыкновенных именных акций с номинальной стоимостью 100 рублей каждая и 1 привилегированную акцию номинальной стоимостью 100 рублей.

50 штук обыкновенных акций принадлежат Учредителю I, Штихтинг Москоу Мортгеджиз VII (Stichting Moscow Mortgages VII), фонду, учрежденному в соответствии с законодательством Нидерландов (регистрационный номер 53749227), в оплату внесены денежные средства в размере 5 тыс. рублей. 50 штук обыкновенных акций принадлежат Учредителю II, Штихтинг Москоу Мортгеджиз VIII (Stichting Moscow Mortgages VIII), фонду, учрежденному в соответствии с законодательством Нидерландов (регистрационный номер 53748999), в оплату внесены денежные средства в размере 5 тыс. рублей. 1 привилегированная акция стоимостью 100 рублей, принадлежит Учредителю III, АО «ДОМ.РФ» (до 14.03.2018г. АО «АИЖК»).

По состоянию на 31.12.2020 г. все акции полностью оплачены в денежной форме.

## **3. КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ 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 году. 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.

Для подготовки бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2020 год Обществом применялся принцип, отличный от принципа непрерывности деятельности. Порядок составления бухгалтерской (финансовой) отчетности в этом случае не предусмотрен действующим законодательством о бухгалтерском учете, что подразумевает разработку и применение учетных политик в соответствии с ПБУ 1/2008.

Все ранее принятые учетные политики применяются только до того момента, когда они вступают в противоречие с новым принципом составления бухгалтерской (финансовой) отчетности.

Ранее разработанные и применяемые способы оценки активов не противоречили новым принципам составления бухгалтерской (финансовой) отчетности.

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

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

#### **4. БУХГАЛТЕРСКАЯ (ФИНАНСОВАЯ) ОТЧЕТНОСТЬ**

Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества сформирована, исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, предусмотренных ФЗ «О бухгалтерском учете» от 06.12.2011 г. № 402-ФЗ, ПБУ 4/99 «Бухгалтерская отчетность организации» 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. отсутствуют, (по состоянию на 31.12.2019 г. отражена стоимость прав (требований) в размере 1 746 641 тыс. рублей), которые были приобретены у АО «ДОМ.РФ» срок погашения которых более 12 месяцев.

Общество приводит информацию о движении финансовых вложений за 2020 г. и 2019 г.

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.
1 746 641	0	1 746 641	0

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.
2 366 627	0	619 986	1 746 641

Резерв под обесценение финансовых вложений по состоянию на 31.12.2019 г. не создавался.

4.2 По строке 1230 «Дебиторская задолженность» по состоянию на 31.12.2020 г. отражена сумма в размере 169 тыс. рублей (по состоянию на 31.12.2019 г. отражена сумма в размере 54 125 тыс. рублей), в том числе:

- авансы, выданные поставщикам:

Наименование контрагента	Сумма, тыс. рублей на 31.12.2019 г.	Сумма, тыс. рублей на 31.12.2020 г.
АО «ИНТЕРФАКС»	5	5
АО «ПФ «СКБ КОНТУР»	9	0
ООО «ИНТЕРКОМ-АУДИТ»	0	90
ООО «ПРАЙДЭКСП»	0	20
ООО «ТМФ РУС»	0	54
<b>Итого:</b>	<b>14</b>	<b>169</b>

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

- задолженность по начисленным процентам по правам (требованиям) по состоянию на 31.12.2020 отсутствует (по состоянию на 31.12.2019 г. в размере 2 411 тыс. рублей);

- задолженность по пеням по правам (требованиям) по состоянию на 31.12.2020 отсутствует (по состоянию на 31.12.2019 г. в размере 34 тыс. рублей);

- задолженность Сервисного Агента (АО «ДОМ.РФ») по перечислению денежных средств заемщиков по состоянию на 31.12.2020 отсутствует (на 31.12.2019 г. в сумме 51 612 тыс. рублей);

- задолженность по госпошлине по состоянию на 31.12.2020 отсутствует (по состоянию на 31.12.2019 г. в размере 54 тыс.).

По результатам проведенной инвентаризации не выявлено просроченной задолженности.

4.3 По строке 1240 «Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)» по состоянию на 31.12.2020 г. отсутствуют, (по состоянию на 31.12.2019 г. отражена стоимость прав (требований) в размере 270 874 тыс. рублей), которые были приобретены у АО «ДОМ.РФ», срок погашения которых менее 12 месяцев.

Общество приводит информацию о движении финансовых вложений (за исключением денежных эквивалентов) за 2020 г. и 2019 г.

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.
270 874	0	270 874	0

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.
373 155	0	102 281	270 874

4.4 По строке **1250** «Денежные средства и денежные эквиваленты» по состоянию на 31.12.2020 г. отражена сумма остатка денежных средств на расчетных счетах в банках в размере 886 тыс. рублей (по состоянию на 31.12.2019 г. отражена сумма остатка денежных средств на расчетных счетах в банках в размере 407 400 тыс. рублей).

Расчетные счета	Сумма, тыс. рублей на 31.12.2019 г.	Сумма, тыс. рублей на 31.12.2020 г.
40702810700030004284 в БАНК ВТБ (ПАО) (Ипотечный)	166 655	0
40702810400030004283 в БАНК ВТБ (ПАО) (Расчетный)	240 689	886
40701810003800000145, БАНК ВТБ (ПАО)	56	0
<b>Итого:</b>	<b>407 400</b>	<b>886</b>

#### 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. рублей.

4.6 По строке **1360** «Резервный капитал» по состоянию на 31.12.2020 г. и на 31.12.2019 г. отражена сумма резервного капитала, сформированного по решению собрания акционеров 26.04.2013 года, в размере 5 процентов от уставного капитала Общества, в размере 1 тыс. рублей.

4.7 По строке **1370** «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)» по состоянию на 31.12.2020 г. отражена нераспределенная прибыль Общества в размере 1 013 тыс. рублей (по состоянию на 31.12.2019 г. отражена нераспределенная прибыль Общества в размере 345 051 тыс. рублей).

4.8 По строке **1410** «Заемные средства» по состоянию на 31.12.2020 г. отсутствуют.

По строке **1410** «Заемные средства» по состоянию на 31.12.2019 г. отражена долгосрочная часть основного долга по реализованным облигациям в размере 1 847 363 тыс. рублей. Указанная сумма состоит из:

- долгосрочной части облигаций класса «А2»;

Вид займа	Количество облигаций, шт.	Номинальная стоимость 1 облигации, руб.	Общая стоимость облигаций, тыс. руб.	Срок погашения облигаций
Облигации класса «А2» (ГРН 4-02-77799-Н)	5 932 000	134,77	799 456	22 января 2044

Общая стоимость облигаций класса «А2» (799 456 тыс. рублей) уменьшена на часть стоимости, подлежащей погашению в 2020 году (270 874 тыс. рублей). Данная сумма отражена по строке 15102 «Долгосрочные займы».

Таким образом, долгосрочной частью облигаций класса «А2», к отражению в сумме по строке 14101 будет сумма 528 582 тыс. рублей;

- стоимости облигаций класса «Б» (см. таблицу):

Вид займа	Количество облигаций, шт.	Номинальная стоимость 1 облигации, руб.	Общая стоимость облигаций, тыс. руб.	Срок погашения облигаций
Облигации класса «Б» (ГРН 4-03-77799-Н)	1 318 781	1000,00	1 318 781	22 января 2044

Указанная сумма по состоянию на 31.12.2019 г. выплачена в 2020 г.

**4.9** По строке **1510** «Заемные средства» по состоянию на 31.12.2020 г. отсутствуют.

По строке **1510** «Заемные средства» по состоянию на 31.12.2019 г. отражена сумма в размере 284 696 тыс. рублей, в том числе:

- начисленные проценты по облигациям (купонный доход) к выплате в сумме 13 822 тыс. рублей  
Данный купонный доход будет выплачен в следующем отчетном периоде.

Облигации	Ставка купона, %	Сумма купона, тыс. рублей	Дата следующей выплаты купонного дохода
Класс «А2» (ГРН 4-02-77799-Н)	9,00	13 822	22 января 2020
Класс «Б» (ГРН 4-03-77799-Н)	-	-	22 января 2020

- стоимость облигаций класса «А2», подлежащая погашению в 2020 году 270 874 тыс. рублей (строка 15102).

Указанная сумма по состоянию на 31.12.2019 г. выплачена в 2020 г.

**4.10** По строке **1520** «Кредиторская задолженность» по состоянию на 31.12.2020 г. отражена сумма задолженности в размере 17 тыс. рублей (по состоянию на 31.12.2019 г. отражена сумма задолженности в размере 1 919 тыс. рублей), в том числе:

- задолженность в отношении поставщиков услуг:

Наименование контрагента	Сумма, тыс. рублей на 31.12.2019 г.	Сумма, тыс. рублей на 31.12.2020 г.
АО «ДОМ.РФ»	1 269	0
Банк ГПБ (АО)	556	0

НКО АО НРД	2	0
АО «НРК-Р.О.С.Т.»	8	4
ООО «РМА СЕРВИС»	6	13
ООО «ТМФ РУС»	2	0
<b>Итого:</b>	<b>1 843</b>	<b>17</b>

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

- задолженность по страховкам по состоянию на 31.12.2020 г. отсутствует (по состоянию на 31.12.2019 г. - в размере 23 тыс. руб.)

- задолженность по возврату излишне перечисленных денежных средств по правам (требованиям) по состоянию на 31.12.2020 г. в размере 13 тыс. рублей (по состоянию на 31.12.2019 г. в размере 53 тыс. рублей).

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

**4.11** По строке **2320** «Проценты к получению» за 2020 г. отражена сумма доходов в размере 137 859 тыс. рублей (за 2019 г. отражена сумма доходов в размере 284 183 тыс. рублей), в том числе:

<b>Строка 2320 Отчета о финансовых результатах</b>	<b>Сумма, тыс. рублей, за 2019 г.</b>	<b>Сумма, тыс. рублей, за 2020 г.</b>
Проценты, начисленные по правам (требованиям)	271 292	133 610
Процентный доход, начисленный на остаток денежных средств на расчетном счете	12 891	4 249
<b>Итого:</b>	<b>284 183</b>	<b>137 859</b>

**4.12** По строке **2330** «Проценты к уплате» за 2020 г. отражена сумма расходов 462 893 тыс. рублей (за 2019 г. отражена сумма расходов в размере 295 148 тыс. рублей), в том числе:

<b>Строка 2330 Отчета о финансовых результатах</b>	<b>Сумма, тыс. рублей, за 2019 г.</b>	<b>Сумма, тыс. рублей, за 2020 г.</b>
Проценты (купоны) по облигациям	295 148	462 893
<b>Итого:</b>	<b>295 148</b>	<b>462 893</b>

**4.13** По строке **2340** «Прочие доходы» за 2020 г. отражена сумма доходов в размере 2 032 229 тыс. рублей (за 2019 г. отражена сумма доходов в размере 728 041 тыс. рублей), в том числе:

<b>Строка 2340 Отчета о финансовых результатах</b>	<b>Сумма, тыс. рублей за 2019 г.</b>	<b>Сумма, тыс. рублей за 2020 г.</b>
Погашение прав (требований)	691 484	342 650
Реализация прав (требований) по обратному выкупу	33 896	1 688 557
Пени, начисленные по правам (требованиям)	1 945	913
Госпошлина	716	85
Прибыли/убытки прошлых лет	0	24
<b>Итого:</b>	<b>728 041</b>	<b>2 032 229</b>

**4.14** По строке **2350** «Прочие расходы» за 2020 г. отражена сумма расходов в размере 2 051 233 тыс. рублей (за 2019 г. отражена сумма расходов в размере 757 636 тыс. рублей), в том числе:

Строка 2350 Отчета о финансовых результатах	Сумма, тыс. рублей за 2019 г.	Сумма, тыс. рублей за 2020 г.
Погашение прав (требований)	691 484	342 650
Реализация прав (требований) по обратному выкупу	33 896	1 688 557
Услуги сервисного агента	17 612	9 001
Бухгалтерские услуги	2 098	1 732
Госпошлина	621	175
Расходы на услуги банков	90	88
Отклонения курса продажи (покупки) иностранной валюты от официального курса	14	23
Услуги по обслуживанию домена	1	0
Управленческие услуги	1 656	2 442
Услуги аудитора	155	64
Списание по праву (требованию) по исполнительному листу	0	65
Услуги независимой экспертизы, оценки	49	0
Услуги по ведению реестра	68	71
Услуги по изготовлению электронных ключей	7	7
Услуги по раскрытию информации в ленте новостей	19	15
Услуги по хранению сертификата и учету ценных бумаг	23	14
Услуги расчетного агента	1 180	658
Услуги рейтингового агентства	1 221	1 495
Услуги специализированного депозитария	7 440	4 163
Расходы за использование программного комплекса	2	13
<b>Итого:</b>	<b>757 636</b>	<b>2 051 233</b>

**4.15** По строке **2300** «Прибыль (убыток) до налогообложения» за 2020 г. отражен убыток в размере 344 038 тыс. рублей (за 2019 г. отражен убыток в размере 40 560 тыс. рублей).

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

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, 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 старшим классам облигаций является переменная (плавающая) ставка по младшему классу, которая рассчитывается расчетным агентом таким образом, чтобы выплатить по младшему классу Оригинатору весь остаток процентных поступлений (так называемая избыточная доходность) после выплаты купонов по старшим

классам 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 **2500** «Совокупный финансовый результат периода» отражен убыток 2020 г. в размере 344 038 тыс. рублей (за 2019 г. отражен убыток в размере 40 560 тыс. рублей).

**4.17** По строке **2900** Базовый убыток на акцию за 2020 г. составил 3 440 тыс. рублей (базовый убыток на акцию за 2019 г. составил 406 тыс. рублей).

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

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

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

По состоянию на 31.12.2020 г. полученные обеспечения отсутствуют.

По состоянию на 31.12.2019 г. полученные обеспечения составляют 7 875 065 тыс. рублей.

По состоянию на 31.12.2018 г. полученные обеспечения составляют 9 826 102 тыс. рублей.

Оценка справедливой стоимости залога по состоянию на 31.12.2020г. – отсутствует, на 31.12.2019 г. и на 31.12.2018 г. не менялась.

В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения должником обеспеченного залогом обязательства на заложенное имущество может быть обращено взыскание для удовлетворения требований Общества. Вырученные денежные средства будут включаться в состав ипотечного покрытия.

## **6. ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЕСПЕЧЕНИЯХ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ И ПЛАТЕЖАХ ВЫДАННЫХ**

По состоянию на 31.12.2020 выданное обеспечение отсутствует.

Согласно Справке о размере ипотечного покрытия по состоянию на 31.12.2019 г., размер ипотечного покрытия облигаций Общества составляет 2 470 194 тыс. рублей (по состоянию на 31.12.2018 г., размер ипотечного покрытия облигаций Общества составляет 3 464 476 тыс. рублей).

## **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 19.12.2011 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 19.12.2011 г.

Штихтинг Москоу Мортгеджиз VII (Stichting Moscow Mortgages VII), является учредителем I Общества, которому принадлежит 49,5% уставного капитала. За 2020 г. и 2019 г. операции между Обществом и Штихтинг Москоу Мортгеджиз VII не осуществлялись.

Штихтинг Москоу Мортгеджиз VIII (Stichting Moscow Mortgages VIII) является учредителем II Общества, которому принадлежит 49,5% уставного капитала. За 2020 г. и 2019 г. операции между Обществом и Штихтинг Москоу Мортгеджиз VIII не осуществлялись.

Общество информирует об отсутствии физических лиц, которые прямо или косвенно (через третьих лиц) владеют либо имеют преобладающее участие более 25 процентов в капитале Общества, либо имеют возможность контролировать действия Общества, так как в соответствии с законодательством Королевства Нидерланды (Книга 2, ст. 285 Гражданского Кодекса Нидерландов), у голландских фондов (штихтингов) отсутствуют акционеры, участники или бенефициары.

Детальная информация об операциях со связанными сторонами в 2020 г. и 2019 г. приведена ниже:

Название связанной стороны	Характер отношений (в соответствии с п. 6 ПБУ 11/2008)	Виды операций	Стоимость услуг за 2020 г., в т.ч. НДС (тыс. руб.)	Задолженность на 31.12.2020 г. (тыс. рублей)	Срок погашения задолженности на 31.12.2020 г. (мес.)	Резерв по сомнительным долгам на 31.12.2020 г.	Списанная дебиторская задолженность, по которой срок исковой давности истек
ООО «ТМФ РУС»	Оказывает значительное влияние	Услуги	2 442	54 (Дебиторская)	1	Нет	Нет
ООО «РМА СЕРВИС»	Оказывает значительное влияние	Услуги	1 732	13 (Кредиторская)	1	Нет	Нет

Название связанной стороны	Характер отношений (в соответствии с п. 6 ПБУ 11/2008)	Виды операций	Стоимость услуг за 2019 г., в т.ч. НДС (тыс. руб.)	Задолженность на 31.12.2019 г. (тыс. рублей)	Срок погашения задолженности на 31.12.2019 г. (мес.)	Резерв по сомнительным долгам на 31.12.2019 г.	Списанная дебиторская задолженность, по которой срок исковой давности истек
ООО «ТМФ РУС»	Оказывает значительное влияние	Услуги	1 656	2 (Кредиторская)	1	Нет	Нет
ООО «РМА СЕРВИС»	Оказывает значительное влияние	Услуги	2 098	6 (Кредиторская)	1	Нет	Нет

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

## 8. СВЕДЕНИЯ О ПРЕКРАЩЕНИИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

29.06.2020 В соответствии с п. 9.5 Решения о выпуске неконвертируемых документарных процентных жилищных облигаций с ипотечным покрытием на предъявителя с обязательным централизованным хранением класса «А2», эмитентом которых является Общество (гос. рег. номер 4-02-77799-Н от “28” июня 2012 года, далее по тексту - «Облигации класса «А2»»), осуществило 22.07.2020 досрочное погашение Облигаций класса «А2»

22.07.2020 г. Обществом выплачен купонный доход по облигациям, а также полностью погашена номинальная стоимость облигаций класса «А2» в следующем размере:

- 10 737 тыс. руб. – выплачен купонный доход по облигациям класса «А2» (государственный регистрационный номер выпуска ценных бумаг 4-02-77799-Н от 28.06.2012);
- 477 823 тыс. руб. – погашена номинальная стоимость облигаций класса «А2» (государственный регистрационный номер выпуска ценных бумаг 4-02-77799-Н от 28.06.2012).

29.06.2020 В соответствии с п. 9.5 Решения о выпуске неконвертируемых именных бездокументарных процентных жилищных облигаций с ипотечным покрытием класса «Б», эмитентом которых является Общество (гос. рег. номер 4-03-77799-Н от “28” июня 2012 года, далее по тексту - «Облигации класса «Б»»), осуществило 22.07.2020 досрочное погашение Облигаций класса «Б»

22.07.2020 г. Обществом выплачен купонный доход по облигациям, а также полностью погашена номинальная стоимость облигаций класса «Б» в следующем размере:

- 336 461 тыс. руб. – выплачен купонный доход по облигациям класса «Б» (государственный регистрационный номер выпуска ценных бумаг 4-03-77799-Н от 28.06.2012);
- 1 318 781 тыс. руб. – погашена номинальная стоимость облигаций класса «Б» (государственный регистрационный номер выпуска ценных бумаг 4-03-77799-Н от 28.06.2012).

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 ипотечным агентом для осуществления его уставной деятельности. Между АО «ДОМ.РФ» и Обществом 14.07.2020 г. заключен Договор купли-продажи закладных. Дата перехода прав на закладные – 17.09.2020 г., что подтверждено Актом приема-передачи закладных к Договору купли-продажи закладных от 14.07.2020г., в соответствии с которым покупная цена закладных составила 1 672 654 тыс. рублей

В соответствии с пунктом 6.2 Устава Общество может осуществить эмиссию не более пяти выпусков облигаций с ипотечным покрытием. На дату составления бухгалтерской отчетности Общество осуществило и досрочно погасило три выпуска облигаций с ипотечным покрытием, четвертый и пятый выпуск облигаций с ипотечным покрытием не планируется.

В связи с полным погашением облигаций и продажей прав (требований), а также отсутствием на текущий момент намерения эмиссии ценных бумаг и покупки прав (требований), акционеры Общества имеют право принять решение, в соответствии с п. 8.1.2, 13.1 и 13.2 Устава, о добровольной ликвидации Общества в связи с достижением цели деятельности Общества.

Внеочередным общим собранием акционеров Общества № 17 от 21.12.2020 г. принято решение о добровольной ликвидации Общества и назначении ликвидационной комиссии, к которой переходят полномочия по управлению делами юридического лица.

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.

## 9. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

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

Подпись: \_\_\_\_\_

  
Г.Г. Годяев

Должность: Руководитель ликвидационной комиссии  
Общества ЗАО «Ипотечный агент АИЖК 2012-1»,  
Действующий на основании Протокола ВОСА  
№17 от 21.12.2020

«25» февраля 2021 г.