

## **ПОЯСНЕНИЯ**

**к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах за период с 24  
марта 2021 года по 31 декабря 2021 года  
ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННОЕ ФИНАНСОВОЕ ОБЩЕСТВО «ИНВЕСТ  
РАЗВИТИЕ»»**

### **1. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ДЕЯТЕЛЬНОСТИ КОМПАНИИ**

Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННОЕ ФИНАНСОВОЕ ОБЩЕСТВО «ИНВЕСТ РАЗВИТИЕ»» (далее - «Общество») зарегистрировано в Инспекции Федеральной налоговой службы № 46 г. Москвы 24.03.2021 г. Основной государственный регистрационный номер - 1217700133419, ИНН/КПП: 9731077213 /773101001.

Юридический адрес Общества: 121596, РОССИЯ, Г. МОСКВА, МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ МОЖАЙСКИЙ ВН.ТЕР.Г., ГОРБУНОВА УЛ., Д. 2, СТР. 3, ЭТАЖ 8, ПОМЕЩ. II, КОМ. 38Д, ОФИС 189А.

Общество является специализированным финансовым обществом, созданным в соответствии с Гражданским Кодексом Российской Федерации, Федеральным законом №14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью», Федеральным законом №39-ФЗ «О рынке ценных бумаг».

В соответствии с Федеральным законом «О рынке ценных бумаг» Общество не может иметь штат сотрудников.

Общество не вправе заключать возмездные договоры с физическими лицами и осуществлять виды предпринимательской деятельности, не предусмотренные Федеральным Законом «О рынке ценных бумаг».

Органы управления и контроля Общества:

Высшим органом управления Общества является общее собрание участников Общества. В соответствии с Федеральным законом «О рынке ценных бумаг» полномочия единоличного исполнительного органа должны быть переданы коммерческой организации.

На основании Решения Единственного Учредителя Общества № 1 от 17 марта 2021 г. единоличным исполнительным органом Общества является Управляющая организация ООО «Управление Активами», ОГРН 1207700339550. С ООО «Управление Активами» заключен договор о передаче полномочий единоличного исполнительного органа б/н от 24 марта 2021 г.

Банк России 22 октября 2020 года включил ООО «Управление Активами» в Реестр управляющих компаний специализированных обществ.

Членом исполнительного и контрольного органа управляющей компании - ООО «Управление Активами» является директор Аблова Елена Николаевна.

Согласно п.15 ст.15.2 Закона о РЦБ в специализированном финансовом обществе не предусматривается избрание Ревизора, ревизионной комиссии, а так же иных органов по контролю за его финансово-хозяйственной деятельностью.

В соответствии с Федеральным законом «О рынке ценных бумаг» ведение бухгалтерского учета должно быть передано специализированной организации.

На основании Решения Единственного Учредителя Общества № 1 от 17 марта 2021г. Специализированной организацией, которой переданы функции по ведению бухгалтерского и налогового учета является Бухгалтерская организация ООО «БИС». С ООО «БИС» заключен договор об оказании услуг по ведению бухгалтерского и налогового учета б/н от 24 марта 2021 г.

Членами специализированной организации - ООО «БИС» являются генеральный директор Манина Анна Александровна.

В соответствии с Уставом исключительными целями и предметом деятельности Общества являются:

1.1.1 приобретение и отчуждение (в том числе с отсрочкой или рассрочкой платежа) любых денежных требований, ценных бумаг, иностранных финансовых инструментов, не квалифицированных в качестве ценных бумаг, в том числе по кредитным договорам и договорам займа, прав в отношении любого обеспечения исполнения обязательств, предоставленного в отношении приобретаемых денежных требований;

1.1.2 приобретение и отчуждение (в том числе с отсрочкой или рассрочкой платежа) любого имущества, связанного с приобретаемыми денежными требованиями, ценными бумагами, иностранными финансовыми инструментами, не квалифицированных в качестве ценных бумаг;

1.1.3 приобретение движимого и недвижимого имущества в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации, в том числе путем оставления за собой в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обеспеченного денежного требования, и отчуждение такого имущества;

1.1.4 получение в качестве кредитора по денежным требованиям страховых выплат по заключенным в связи с такими денежными требованиями договорам страхования, а также выплат от лиц, предоставивших обеспечение по денежным требованиям, принадлежащим Обществу;

1.1.5 эмиссия облигаций, обеспеченных залогом денежных требований и иного имущества;

1.1.6 исполнение обязательств по облигациям, обеспеченным залогом денежных требований и иного имущества, выпущенным Обществом;

1.1.7 обслуживание денежных требований (в том числе, по кредитам (займам)) и имущества, связанного с приобретаемыми денежными требованиями, включая получение исполнения от должников по денежным требованиям;

1.1.8 получение денежных средств в процессе осуществления предмета деятельности Общества, в том числе в виде:

(i) процентов по банковским счетам, на которых находятся денежные средства, полученные в результате владения, распоряжения и управления имуществом, принадлежащим Обществу; процентов по банковским счетам, полученным от размещенных на указанных счетах (в том числе, в виде депозитов) денежных средств, используемых для формирования (поддержания размера) резервов в рамках предмета и целей деятельности Общества, установленных настоящим Уставом;

(ii) сумм страхового возмещения, полученных в рамках сделок (соглашений), указанных в п. 3.1.11 настоящего Устава;

(iii) сумм от обращения взыскания на предмет залога, являющегося обеспечением по обязательствам, в соответствии с законодательством Российской



Федерации;

(iv) иных сумм, которые Общество может получить в результате выпуска, размещения, последующего обращения и погашения Облигаций Общества.

1.1.9 привлечение кредитов (займов) от юридических лиц, в том числе путем выпуска и размещения облигаций, в целях обеспечения осуществления предмета деятельности Общества, в том числе, в связи с:

(i) приобретением денежных требований и (или) имущества, связанного с денежными требованиями;

(ii) поддержанием платежеспособности Общества, в том числе путем формирования (поддержания размера) резервов в рамках предмета и целей деятельности Общества, установленных настоящим Уставом;

(iii) исполнением обязательств по облигациям, обеспеченным залогом денежных требований и иного имущества; и/или

(iv) оплатой расходов, связанных с подготовкой и размещением выпусков облигаций, обеспеченным залогом денежных требований и иного имущества, обеспечением текущей деятельности Общества.

1.1.10 заключение сделок по предоставлению обеспечения по обязательствам Общества;

1.1.11 заключение сделок по страхованию имущественных интересов Общества;

1.1.12 заключение сделок по хеджированию валютных и процентных рисков, связанных с исполнением обязательств по облигациям, обеспеченным залогом денежных требований и иного имущества;

1.1.13 другие, не запрещенные законодательством Российской Федерации, виды деятельности, необходимые для осуществления Обществом эмиссии и исполнения обязательств по облигациям, обеспеченным залогом денежных требований и иного имущества, а также обеспечения деятельности Общества как специализированного финансового общества, в том числе, направление уведомлений о залоге имущества, заключение и исполнение любых соглашений, связанных с принятием Обществом рисков, соглашений в связи с предоставлением третьими лицами обеспечения по облигациям, обеспеченным залогом денежных требований и иного имущества, соглашений с профессиональными участниками рынка ценных бумаг, представителями владельцев облигаций, сервисными агентами, расчетными агентами, банками (договоры счетов) и рейтинговыми агентствами (в целях присвоения рейтинга облигациям, обеспеченным залогом денежных требований и (или) залогом иного имущества), информационными агентствами, договоров на оказание консультационных услуг (в том числе по предоставлению юридических, налоговых и финансовых консультаций), услуг по управлению, аудиту, ведению бухгалтерского учета и других услуг.

Устав не устанавливает дополнительных по отношению к предусмотренным Законом о рынке ценных бумаг ограничений предмета и (или) видов деятельности, которые может осуществлять Общество.

Все расчеты с контрагентами Общества производятся в безналичной форме.

## **2. КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ И ПРИМЕНЕНИЕ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ**

В связи с тем, что уставная деятельность Общества не связана с производственным процессом и оказанием услуг, а также осуществлением торговой деятельности, доходы по финансовым вложениям в рамках уставной деятельности признаются в учете

Общества прочими поступлениями с учетом требований п.4 ПБУ 9/99 "Доходы организации" и п.34 ПБУ 19/02 "Учет финансовых вложений".

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. 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 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. Фактическими затратами на приобретение прав требования признается сумма, уплаченная по договору продавцу прав требования, состоящая из суммы основного долга (ссудной задолженности) по правам требования, суммы процентов и пени по ипотечному кредиту в соответствии с договором купли-продажи прав требования. Стоимость финансовых вложений при их выбытии определяется по балансовой стоимости каждой единицы финансовых вложений.

Суммы, поступающие в погашение прав требования, по условиям которых производится частичное погашение долга, в части погашения основной суммы долга по праву требования и сумме начисленного процентного дохода, ранее уплаченного Обществом продавцу ценной бумаги, отражаются в учете Общества в составе прочих доходов.

Одновременно, первоначальная стоимость права требования 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 прав требования отражает экономическую суть проводимых операций. При получении платежа кредиторская задолженность не возникает, а уменьшается сумма требования по правам требования. Таким образом, полученные платежи в части, относящейся к погашению задолженности по праву требования, частично уменьшают сумму задолженности по праву требования. При этом отражаются доходы и расходы, возникающие в результате частичного выбытия финансовых вложений.

Признание дохода по процентам, причитающимся по правам требования, производится ежемесячно.

Поступления и возвраты денежных средств по правам требования в отчете о движении денежных средств отражаются свернуто.

Эмиссия выпусков облигаций рассматривается как способ привлечения заемных средств путем выпуска и продажи облигаций (ст.816 ГК РФ) и включается в состав долгосрочных займов Общества.

Размещенные облигации отражаются в бухгалтерском учете по номинальной стоимости как кредиторская задолженность с учетом причитающихся к оплате на конец отчетного периода процентов.

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.

Общество производит начисление процентов по размещенным облигациям ежемесячно, уплату процентов - ежеквартально или ежемесячно в соответствии с условиями выпуска облигаций. Начисление купонного дохода производится в соответствии с проспектом эмиссии ценных бумаг.

Аналитический учет долгосрочных кредитов и займов организуется таким образом, чтобы обеспечивать формирование информации по видам кредитов и займов, кредитным организациям и другим заимодавцам, предоставившим их, и отдельным кредитам и займам. Кредиты и займы, не оплаченные в срок, учитываются обособленно.

Дополнительные расходы по займам отражаются в бухгалтерском учете и отчетности в том учетном периоде, к которому они относятся.

Обязательства относятся к краткосрочным, если срок обращения (погашения) по ним не более 12 месяцев после отчетной даты. Все остальные обязательства представляются как долгосрочные. Перевод долгосрочной задолженности в краткосрочную не производится. Для обобщения информации о доходах и расходах в рамках уставной деятельности Общества Рабочим планом счетов предусмотрен счет 91 "Прочие доходы и расходы" с соответствующими субсчетами. Аналитический учет по счету 91 "Прочие доходы и расходы" организован по каждому виду прочих доходов и расходов таким образом, чтобы обеспечить возможность выявления финансового результата по каждой операции.

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

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

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 и учтены в расчетах по частичному досрочному погашению облигаций. В связи с этим, Обществом не ожидается значительных колебаний сумм расходов в течение года.

На основании п. 70 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в РФ (в ред. Приказа Минфина РФ от 24.12.2010 N 186н) организация создает резервы по сомнительным долгам, в случае признания дебиторской задолженности сомнительной с отнесением сумм резервов на финансовые результаты организации.

### **3. БУХГАЛТЕРСКАЯ (ФИНАНСОВАЯ) 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 31.12.2021 г. раскрыт остаток долгосрочной части в размере 23 495 тыс. рублей

Движение за 2021 год по долгосрочным и краткосрочным финансовым вложениям:

Наименование	Приобретено тыс. руб.	Погашено тыс. руб	Остаток на 31.12.2021
Права требования	23 795	300	23 495
Итого	23 795	300	23 495

## Раздел II. Оборотные активы

3.2. По строке **1230** «Дебиторская задолженность» по состоянию на 31.12.2021 г. раскрыта сумма 720 тыс. руб. в том числе:

- авансы, выданные поставщикам, по состоянию на 31.12.2021 г. в сумме 335 тыс. руб.:

Движение за 2021 год по начисленным процентам по кредитному договору :

Наименование	Начислено тыс. руб.	Погашено тыс. руб	Остаток на 31.12.2021
Проценты ООО "УК Сетунь" по договору кредита №КД-003/18 от 31.05.2018г.	1 918	1 532	385
Итого	1 918	1 532	385

3.3. По строке **1250** «Денежные средства и денежные эквиваленты» по состоянию на 31.12.2021 г. раскрыта сумма – денежные средства на расчетных счетах- 46 293 тыс. руб.

## Раздел III. Капитал и резервы

3.4. По строке **1310** «Уставный капитал» по состоянию на и 31.12.2021 г. раскрыт уставный капитал Общества в размере 70 тыс. руб.

По строке **1370** «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)» по состоянию на 31.12.2021 г. отражена нераспределённая прибыль Общества в размере 511 тыс. руб.

Отчет о финансовых результатах содержит следующие показатели:

3.5. По строке **2320** «Проценты к получению» раскрыта сумма за 2021 г. в размере 1918 тыс. руб. в рамках уставной деятельности.

3.6. По строке **2350** «Прочие расходы» отражена сумма расходов за 2021 г. в размере 1 407 тыс. руб.

3.7. По строке **2300** «Прибыль (убыток) до налогообложения» за 2021 г. . отражена прибыль в размере 511 тыс. руб.

3.8. В строке **2500** «Совокупный финансовый результат периода» по состоянию на 31 декабря 2021 г. отражена прибыль в размере 511 тыс. руб.

#### **4. СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ**

Единоличным исполнительным органом Общества является Управляющая организация в лице ООО «Управление Активами». С ООО «Управление Активами» заключен договор о передаче полномочий единоличного исполнительного органа от 24.03.2021 г.

Специализированной организацией, которой переданы функции по ведению бухгалтерского и налогового учета Общества является Бухгалтерская организация в лице ООО «БИС». С ООО «БИС» заключен договор об оказании услуг по ведению бухгалтерского и налогового учета от 24.03.2021

Иных операций со связанными сторонами за 2021 г. Общество не осуществляло.

#### **5. РИСКИ, СВЯЗАННЫЕ С ПРИОБРЕТЕНИЕМ РАЗМЕЩАЕМЫХ (РАЗМЕЩЕННЫХ) ЭМИССИОННЫХ ЦЕННЫХ БУМАГ**

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

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

Эмитент не является кредитной организацией.

Генеральный директор ООО «Управление активами», осуществляющего функции единоличного исполнительного органа ООО «СФО «Инвест Развитие»» на основании Решения единственного учредителя от 17.03.2021 года и договора передачи полномочий единоличного исполнительного органа от 24.03.2021 года

 /Е.Н.Аблова

24.02.2022

