

ПОЯСНЕНИЯ

к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2021 год

1. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ДЕЯТЕЛЬНОСТИ КОМПАНИИ

Закрытое акционерное общество «Ипотечный агент «Московский» (далее – «Общество»), зарегистрировано в Межрайонной Инспекции Федеральной налоговой службы № 46 г. Москвы 05.12.2013г. Основной государственный регистрационный номер – 5137746159403, код ОКПО 23201563. Обществу присвоен идентификационный номер налогоплательщика 7743909208/774301001.

Юридический адрес Общества: Российская Федерация, 125171, г. Москва, Ленинградское шоссе, д. 16А, строение 1, этаж 8, комната 42.

Общество является ипотечным агентом, созданным в соответствии с Федеральным Законом от 11.11.2003г. №152-ФЗ "Об ипотечных ценных бумагах" (далее Федеральным законом «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 Закрытого акционерного общества «Ипотечный агент «Московский» от 27.11.2013г. единоличным исполнительным органом Общества является Управляющая организация в лице ООО «ТМФ РУС». С ООО «ТМФ РУС» заключен договор передачи полномочий единоличного исполнительного органа от 13.01.2014г.

Органом контроля за финансово-хозяйственной деятельностью Общества является Ревизор.

Согласно Протоколу годового Общего собрания акционеров Закрытого акционерного общества «Ипотечный агент «Московский» №16 от 28.09.2020г. Ревизором Общества избрана Романова Александра Владимировна.

Согласно Протоколу годового Общего собрания акционеров Закрытого акционерного общества «Ипотечный агент «Московский» №17 от 01.04.2021г. Ревизором Общества избрана Романова Александра Владимировна.

Согласно Протоколу Учредительного собрания Закрытого акционерного общества «Ипотечный агент «Московский» от 27.11.2013г. 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 13.01.2014г.

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

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

В соответствии с Уставом основными видами деятельности Общества являются:

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

Все расчеты с контрагентами Общества производятся в безналичной форме.

2. УСТАВНЫЙ КАПИТАЛ

Общество является компанией со 100% иностранными инвестициями. Уставный капитал Общества составляет 10 тыс. рублей и разделен на 10 000 обыкновенных именных бездокументарных акций с номинальной стоимостью 1 рубль каждая.

5 000 штук указанных акций принадлежат Учредителю I Штихтинг Бест Риалити I, регистрационный номер 853331200, зарегистрирован Торгово-Промышленной палатой Амстердама 01.11.2013г., расположенный по адресу Херикербергвег 238, 1101 CM Амстердам Зюйдост.

5 000 штук указанных акций принадлежат Учредителю II Штихтинг Бест Эстейт II, регистрационный номер 853331686, зарегистрирован Торгово-Промышленной палатой Амстердама 01.11.2013г., расположенный по адресу Херикербергвег 238, 1101 CM Амстердам Зюйдост.

По состоянию на 31.12.2021 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 годом. Данная сумма будет равна плановой сумме поступлений по правам (требованиям). Расчет произведен исходя из Эмиссионной документации Ипотечного Агента. 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 два раза в год в соответствии с условиями выпуска облигаций с ипотечным покрытием, в т. ч. 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.

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

Вступление в действие с 01.01.2022 г. ФСБУ 5/2019 "Запасы" не привело к изменению учетной политики (нет МПЗ) и не повлияло на формирование и представление бухгалтерской (финансовой) отчетности.

4. БУХГАЛТЕРСКАЯ (ФИНАНСОВАЯ) ОТЧЕТНОСТЬ

Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, предусмотренных Федеральным законом от 06.12.2011 г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», ПБУ 4/99 «Бухгалтерская отчетность организации» (далее – ПБУ 4/99) и другими соответствующими нормативными актами.

Бухгалтерский баланс содержит следующие показатели:

Активы баланса

4.1 По строке **1230** «Дебиторская задолженность» по состоянию на 31.12.2021 г. отражена сумма 1 тыс. руб. (на 31.12.2020 г. – 1 тыс. руб.), в том числе:

- авансы, выданные поставщикам:

Наименование контрагента	Сумма на 31.12.2020 г., тыс. рублей	Сумма на 31.12.2020 г., тыс. рублей
ИНТЕРФАКС АО	1	1
Итого:	1	1

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

По состоянию на 31.12.2021 г. сумма дебиторской задолженности уменьшена на сумму резерва по сомнительным долгам в размере 2 753 193 тыс.руб., в том числе:

- задолженность «Легион Девелопмент» (ЗАО) по праву (требованию) по состоянию на 31.12.2018г. в размере 2 753 193 тыс. руб., состоящая из задолженности по основному долгу.

По результатам проведенной инвентаризации по состоянию на 31.12.2021 г. выявлена дебиторская задолженность, которая с высокой степенью вероятности не будет погашена в срок и не обеспечена соответствующими гарантиями, в связи с чем Обществом создан резерв по сомнительным долгам в размере 100% в сумме 2 753 193 тыс. руб.

4.2 По строке **1250** «Денежные средства и денежные эквиваленты» по состоянию на 31.12.2021 г. отражена сумма 17 921 тыс. руб. (на 31.12.2020 г. – 28 тыс. руб.), в том числе:

- сумма остатка денежных средств на расчетных счетах Общества

Расчетный счет	Сумма на 31.12.2021 г., тыс. руб.	Сумма на 31.12.2020 г., тыс. руб.
ПАО БАНК "ФК ОТКРЫТИЕ" (расчетный) № 40701810400000000551	17 921	28
Итого:	17 921	28

Пассивы баланса

4.3 По строке **1310** «Уставный капитал» по состоянию на 31.12.2021 г., 31.12.2020 г. отражен уставный капитал Общества в размере 10 тыс. рублей.

Изменения величины уставного капитала в течении 2021 г., 2020 г. не происходило. Количество акций за указанные периоды не изменялось. Средневзвешенное количество обыкновенных именных бездокументарных акций Общества 10 000 штук и равно общему количеству акций.

4.4 По строке **1360** «Резервный капитал» по состоянию на 31.12.2021 г., 31.12.2020 г. отражен резервный фонд общества в размере 1 тыс. руб.

4.5 По строке **1370** «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)» по состоянию на 31.12.2021 г. отражен непокрытый убыток Общества в размере 4 319 491 тыс. руб. (на 31.12.2020 г. – непокрытый убыток в размере 4 609 640 тыс. руб.).

4.6 По строке **1410** «Заемные средства» по состоянию на 31.12.2021 г. отражена сумма 3 066 750 тыс. руб., которая включает в себя:

- сумму основного долга по реализованным облигациям в размере 3 066 750 тыс. руб., которые 06.11.2018 г. были исключены из раздела «Третий уровень» Списка ценных бумаг, допущенных к торгам в ПАО Московская Биржа:

Вид займа	Количество облигаций, шт.	Номинальная стоимость 1 облигации, руб.	Стоимость облигаций, тыс. руб.	Срок погашения облигаций
Облигации № ГРИ 4-01-81918-Н	3 066 750	1 000	3 066 750	17 сентября 2028

По строке **1410** «Заемные средства» по состоянию на 31.12.2020 г. отражена сумма 3 597 750 тыс. руб., которая включает в себя:

- сумму основного долга по реализованным облигациям в размере 3 597 750 тыс. руб., которые 06.11.2018 г. были исключены из раздела «Третий уровень» Списка ценных бумаг, допущенных к торгам в ПАО Московская Биржа:

Вид займа	Количество облигаций, шт.	Номинальная стоимость 1 облигации, руб.	Стоимость облигаций, тыс. руб.	Срок погашения облигаций
Облигации № ГРИ 4-01-81918-Н	3 597 750	1 000	3 597 750	17 сентября 2028

4.7 По строке **1510** «Заемные средства» по состоянию на 31.12.2021 г. отражена сумма 1 252 596 тыс. рублей, в том числе:

- начисленные проценты по облигациям (купонный доход) к выплате 1 252 596 тыс. руб.

Облигации	Ставка купона, %	Сумма купона, тыс. рублей	Дата следующей выплаты купонного дохода
Облигации № ГРИ 4-01-81918-Н	7,00	1 252 596	16 марта 2022

16.03.2021 г. Общество не исполнило обязательство (дефолт) эмитента за 14 купонный период перед владельцами облигаций в связи с отсутствием денежных средств в необходимом объеме. Размер обязательства в денежном выражении, в котором оно не исполнено, составляет 124 878 тыс. руб.

16.09.2021 г. Общество не исполнило обязательство (дефолт) эмитента за 15 купонный период перед владельцами облигаций в связи с отсутствием денежных средств в необходимом объеме. Размер обязательства в денежном выражении, в котором оно не исполнено, составляет 126 965 тыс. руб.

В случае дефолта владельцы Облигаций имеют право требовать досрочного погашения Облигаций в порядке и на условиях (включая стоимость досрочного погашения Облигаций), установленных в п. 9.5 Решения о выпуске ценных бумаг от 07.08.2014, зарегистрированного под номером 4-01-81918-Н.

На дату подписания отчетности подобные требования не поступали.

По строке **1510** «Заемные средства» по состоянию на 31.12.2020 г. отражена сумма 1 000 991 тыс. рублей, в том числе:

- начисленные проценты по облигациям (купонный доход) к выплате 1 000 991 тыс. руб.

Облигации	Ставка купона, %	Сумма купона, тыс. рублей	Дата следующей выплаты купонного дохода
Облигации № ГРИ 4-01-81918-Н	7,00	1 000 991	16 марта 2021

16.03.2020 г. Общество не исполнило обязательство (дефолт) эмитента за 12 купонный период перед владельцами облигаций в связи с отсутствием денежных средств в необходимом объеме. Размер обязательства в денежном выражении, в котором оно не исполнено, составляет 125 561 тыс. руб.

16.09.2020 г. Общество не исполнило обязательство (дефолт) эмитента за 13 купонный период перед владельцами облигаций в связи с отсутствием денежных средств в необходимом объеме. Размер обязательства в денежном выражении, в котором оно не исполнено, составляет 126 965 тыс. руб.

В случае дефолта владельцы Облигаций имеют право требовать досрочного погашения Облигаций в порядке и на условиях (включая стоимость досрочного погашения Облигаций), установленных в п. 9.5 Решения о выпуске ценных бумаг от 07.08.2014, зарегистрированного под номером 4-01-81918-Н.

На дату подписания отчетности подобные требования не поступали.

4.9 По строке **1520** «Кредиторская задолженность» по состоянию на 31.12.2021 г. отражена сумма 18 056 тыс. руб. (на 31.12.2020 г. – 10 917 тыс. руб.), которая включает в себя:

- задолженность в отношении поставщиков услуг:

Наименование контрагента	Сумма на 31.12.2020 г., тыс. рублей	Сумма на 31.12.2021 г., тыс. рублей
ДК РЕГИОН АО	800	1 400
НРК-Р.О.С.Т. АО	31	74
НКО АО НРД	59	131
РМА СЕРВИС ООО	4 253	7 074
ТМФ РУС ООО	5 674	9 310
ИНТЕРКОМ-АУДИТ ООО	100	67
Итого:	10 917	18 056

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

Отчет о финансовых результатах содержит следующие показатели:

4.9 По строке **2330** «Проценты к уплате» отражена сумма расходов за 2021 г. в размере 251 605 тыс. руб. (за 2020 г. – 252 526 тыс. руб.), в том числе:

Строка 2330 Отчета о финансовых результатах	Сумма за 2020 г., тыс. рублей	Сумма за 2021 г., тыс. рублей
Проценты (купоны) по облигациям	252 526	251 605
Итого:	252 526	251 605

4.10 По строке **2340** «Прочие доходы» отражена сумма доходов за 2021 г. в размере 548 931 тыс. руб. (за 2020 г. – отсутствуют), в том числе:

Строка 2340 Отчета о финансовых результатах	Сумма за 2020г., тыс. рублей	Сумма за 2021г., тыс. рублей
Резервы по сомнительным долгам	0	548 931
Итого:	0	548 931

4.11 По строке **2350** «Прочие расходы» отражена сумма расходов за 2021 г. в размере 7 177 тыс. руб. (за 2020 г. – 6 764 тыс. руб.), в том числе:

Строка 2350 Отчета о финансовых результатах	Сумма за 2020 г., тыс. рублей	Сумма за 2021 г., тыс. рублей
Бухгалтерские услуги	2 518	2 821

Обслуживание домена	1	1
Расходы за использование программного комплекса	3	4
Расходы на услуги банка	15	19
Управленческие услуги	3 292	3 469
Услуги Специализированного Депозитария	600	600
Услуги Аудитора	200	135
Услуги по раскрытию информации в ленте новостей	14	14
Услуги по ведению реестра	42	42
Услуги по хранению сертификата и учету ценных бумаг	79	72
Итого:	6 764	7 127

4.12 По строке **2300** «Прибыль (убыток) до налогообложения» за 2021 г. отражена прибыль в размере 290 149 тыс. руб. (за 2020 г. отражен убыток в размере 259 290 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**.

4.13 По строке **2900** базовый прибыль за 2021 г. составила 29 тыс. руб. на акцию (базовый убыток за 2020 год составляет 26 тыс. руб. на акцию).

5. ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЕСПЕЧЕНИЯХ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ И ПЛАТЕЖАХ ВЫДАННЫХ

Согласно Справке о размере ипотечного покрытия на 31.12.2021 г. размер ипотечного покрытия, выданного под обеспечение облигаций Общества, составляет 17 923 тыс. руб. (на 31.12.2020 г. – 35 тыс. руб.).

6. СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ

Единоличным исполнительным органом Общества является управляющая организация в лице ООО «ТМФ РУС». С ООО «ТМФ РУС» заключен договор передачи полномочий единоличного исполнительного органа от 13.01.2014г.

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 13.01.2014г.

Штихтинг Бест Риалити I является Учредителем I Общества, которому принадлежит 50% Уставного капитала. За 2021 г., 2020 г. операции между Обществом и Штихтинг Бест Риалити I не осуществлялись.

Штихтинг Бест Эстейт II является Учредителем II Общества, которому принадлежит 50% Уставного капитала. За 2021 г., 2020 г. операции между Обществом и Штихтинг Бест Эстейт II 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 приведена в таблицах ниже.

За 2021 год:

Название связанной стороны	Характер отношений (в соответствии с п. 6 ПБУ 11/2008)	Виды операций	Стоимость услуг за 2021 г. (тыс. рублей)	Задолженность на 31.12.2021 г. (тыс. рублей)	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
ООО «ТМФ РУС»	Оказывает значительное влияние	Услуги	3 469	9 310 (Кредиторская)	12	Нет	Нет
ООО «РМА СЕРВИС»	Оказывает значительное влияние	Услуги	2 821	7 074 (Кредиторская)	12	Нет	Нет

За 2020 год:

Название связанной стороны	Характер отношений (в соответствии с п. 6 ПБУ 11/2008)	Виды операций	Стоимость услуг за 2020 г. (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 дебиторская задолженность, по которой срок исковой давности истек
ООО «ТМФ РУС»	Оказывает значительное влияние	Услуги	3 292	5 674 (Кредиторская)	12	Нет	Нет
ООО «РМА СЕРВИС»	Оказывает значительное влияние	Услуги	2 518	4 253 (Кредиторская)	12	Нет	Нет

Иных операций со связанными сторонами за 2021 г., 2020 г. Общество не осуществляло.

7. 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 приведенных 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.

Общество осуществляет оценку потенциальных кредитных рисков и мониторинг непогашенной дебиторской задолженности. Основная доля сомнительной дебиторской задолженности приходится на дебитора «Легион Девелопмент» (ЗАО), по договору субординированного займа б/н от 11.03.2014 г. (право требования). По итогам финансового года Обществом было выявлено нарушение сроков и условий по договору. Исходя из комплексного анализа документов, информации из СМИ, на основании профессионального суждения Общество пришло к выводу, что по контрагенту «Легион Девелопмент» (ЗАО) существует кредитный риск, в том числе вероятность финансовых потерь вследствие неисполнения обязательств перед Обществом. Контрагент «Легион Девелопмент» (ЗАО) признан банкротом.

8. СУЩЕСТВЕННАЯ НЕОПРЕДЕЛЕННОСТЬ

16.03.2020 г. Общество не исполнило обязательство (дефолт) эмитента за 12 купонный период перед владельцами облигаций в связи с отсутствием денежных средств в необходимом объеме. Размер обязательства в денежном выражении, в котором оно не исполнено, составляет 125 561 тыс. руб.

16.09.2020 г. Общество не исполнило обязательство (дефолт) эмитента за 13 купонный период перед владельцами облигаций в связи с отсутствием денежных средств в необходимом объеме. Размер обязательства в денежном выражении, в котором оно не исполнено, составляет 126 965 тыс. руб.

16.03.2021 г. Общество не исполнило обязательство (дефолт) эмитента за 14 купонный период перед владельцами облигаций в связи с отсутствием денежных средств в необходимом объеме. Размер обязательства в денежном выражении, в котором оно не исполнено, составляет 124 878 тыс. руб.

16.09.2021 г. Общество не исполнило обязательство (дефолт) эмитента за 15 купонный период перед владельцами облигаций в связи с отсутствием денежных средств в необходимом объеме. Размер обязательства в денежном выражении, в котором оно не исполнено, составляет 126 965 тыс. руб.

В случае дефолта владельцы Облигаций имеют право требовать досрочного погашения Облигаций в порядке и на условиях (включая стоимость досрочного погашения Облигаций), установленных в п. 9.5 Решения о выпуске ценных бумаг от 07.08.2014, зарегистрированного под номером 4-01-81918-Н. На дату подписания отчетности подобные требования не поступали.

Указанные факты неисполнения обязательств по облигациям оцениваются Обществом как условия или события, которые вызывают значительные сомнения в способности организации продолжать непрерывно свою деятельность, и исполнять имеющиеся обязательства.

При этом, вероятность исполнения Обществом обязательств по облигациям перед владельцами ценных бумаг эмитента не исключается.

По итогам исполнения данного обязательства участники Общества смогут принять решение о добровольной ликвидации Общества в связи с достижением цели деятельности Общества.

В январе 2022 года из-за волатильности на финансовых рынках российские банки уже отразили отрицательную переоценку долговых ценных бумаг в размере 250 млрд руб., оценил Банка России. Регулятор решил дать такие послабления из-за ситуации на финансовом рынке.

22.02.2022 на официальном сайте Банка России размещен материал Пресс-службы Банка:

Банк России держит на контроле развитие ситуации на финансовом рынке и готов принять все необходимые меры для поддержания финансовой стабильности.

В целях адаптации финансового сектора к возросшей волатильности Банк России:

- предоставляет финансовым организациям возможность до 1 октября 2022 года отражать в отчетности акции и облигации по рыночной стоимости на 18 февраля 2022 года;
- предоставляет кредитным организациям возможность использования до 1 октября 2022 года величины курсов иностранных валют в целях расчета обязательных нормативов на 18 февраля 2022 года.

Банк России будет следить за развитием ситуации на финансовых рынках и готов реализовывать дополнительные меры в целях поддержания финансовой стабильности.

Таким образом, российские банки смогут до 1 октября 2022 года не признавать потери из-за обесценения ценных бумаг. Кредитные организации смогут отражать в отчетности стоимость акций и облигаций по рыночной стоимости на 18 февраля 2022 года. На ту же дату они могут зафиксировать курсы иностранных валют при расчете обязательных банковских нормативов. Это позволит участникам рынка не отражать отрицательную переоценку ценных бумаг на балансах, а также не фиксировать отрицательную валютную переоценку.

9. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

К существенным событиям после отчетной даты Общество относит обострение внешнеполитической ситуацией.

24 февраля 2022 года президент России объявил о проведении специальной военной операции в Донбассе. В связи с данным событием ряд стран вводит пакет санкций, которые могут оказать негативное влияние на экономику страны в целом.

Оценить возможные будущие сценарии развития ситуации и возможное будущее влияние сложившейся ситуации на результаты деятельности и финансовое положение Общества в настоящее время не представляется возможным. Данные события могут оказать влияние на деятельность Общества.

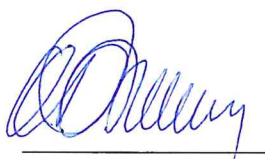
Ключевая ставка с 28.02.2022 установлена ЦБ РФ в размере 20%.

Невозможно определить, как долго сохранится повышенная волатильность. Руководство Общества не может с какой-либо степенью уверенности предсказать влияние всей этой неопределенности на будущую деятельность Общества.

Тем не менее, поскольку у Общества нет серьезных внешних обязательств, руководство считает, что вышеуказанные события и условия не окажут влияние на способность Общества осуществлять непрерывно свою деятельности в обозримом будущем.

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:



Ф.И.О.:

О.Ю. Белая

Должность:

Уполномоченный представитель ООО "ТМФ РУС",
управляющей организации ЗАО «ИА «Московский» по
доверенности № 11-19РОА/ТМФ от 08.08.2019г.

М.П.

Дата:

30 марта 2022 г.

