ПОЯСНЕНИЯ

к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022г.

1. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ДЕЯТЕЛЬНОСТИ КОМПАНИИ

ООО «ИА ВТБ-Ипотека» (далее — «Общество»), зарегистрировано в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы N46 г. Москвы 12.08.2014 г. Основной государственный регистрационный номер - 1147746918065, код ОКПО 11547658. Обществу присвоен идентификационный номер налогоплательщика 7743935913/770401001. Юридический адрес Общества: Российская Федерация, 119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д.10, стр.2А, помещение 9, офис 2.

18.12.2018г. Общество сменило свое фирменное наименование и юридический адрес (согласно Листу записи Единого государственного реестра юридических лиц от 18.12.2018 г.). Прежнее фирменное наименование - ООО «ИА ВТБ — БМ 3», прежний юридический адрес: Российская Федерация, 125 171, г. Москва, Ленинградское шоссе, д, 16А, стр. 1, 8 этаж,

27.05.2020г. Общество сменило учредителя (согласно Листу записи Единого государственного реестра юридических лиц от 30.06.2020 г.). Прежние учредители Фонд Штихтинг БоМ Мортгедж Эйдженси 5 и Фонд Штихтинг БоМ Мортгедж Эйдженси 6

26.06.2020г. Общество сменило адрес (согласно Листу записи Единого государственного реестра юридических лиц от 30.06.2020 г.), КПП и управляющею компанию. Прежний юридический адрес: Российская Федерация, 125 171, г. Москва, Ленинградское шоссе, д, 16А, стр. 1, 8 этаж, комната 60. Прежнее КПП 774301001. Прежняя управляющая компания ООО «ТМФ РУС».

Общество является ипотечным агентом, созданным в соответствии с Федеральным Законом от 11.11.2003Г, N 152-ФЗ ипотечных ценных бумагах (далее Федеральным законом «Об ипотечных ценных бумагах»).

В соответствии с Федеральным законом 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 участников.

Согласно Протоколу № 12 Общего собрания Общества от 18.05.2020г. единоличным исполнительным органом Общества является Управляющая организация в лице Директора Лесной Л.В. ООО «Тревеч-Управление». С ООО «Тревеч-Управление» заключен договор о передаче полномочий единоличного исполнительного органа 6/н от 20.05.2020г.

Согласно Протоколу № 12 Общего собрания Общества от 18.05.2020г, специализированной организацией, которой переданы функции по ведению бухгалтерского и налогового учета Общества является Бухгалтерская организация в лице Генерального директора Морозовой Е.М. ООО «Тревеч-Учет». С ООО «Тревеч-Учет» заключен договор об оказании услуг по ведению бухгалтерского и налогового учета б/н от 20.05.2020г.

Органом контроля за финансово-хозяйственной деятельностью Общества является Ревизор. Согласно Решению 01/01/2021/МА VTB-M единственного участника Общества от 01.04.2022г. Ревизором Общества избран Котерев Михаил Антонович.

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

- расходов, связанных с обслуживанием ипотечного портфеля
-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 эмиссий 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. 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,
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.

3. 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

3.1 По строке **1170** «Финансовые вложения» по состоянию на 31.12.2022г. отражена стоимость прав (требований) в размере 0 тыс. руб., которые были приобретены у ПАО «Банк ВТБ», срок погашения которых более 12 месяцев, (на 31.12.2021г. 0 тыс. руб.)

Финансовые вложения рассчитаны с учетом информации, предоставленной Сервисным агентом (ПАО «Банк ВТБ») о планируемых платежах по погашению основного долга на 2022г.

Общество приводит информацию о движении финансовых вложений на 31.12.2021г.:

Финансовые вложения на 31.12.2020г. тыс. рублей	Поступило финансовых вложений за период с 01.01.2021 г. по 31.12.2021 г., тыс. рублей	Выбыло финансовых вложений за период с 01.01.2021 г. по 31.12.2021 г., тыс. рублей	Финансовые вложения на 31.12.2021 г, тыс. рублей
5 444 540	709 703	6 051 582	102 661

Общество приводит информацию о движении финансовых вложений на 31.12.2022г.:

Финансовые вложения на 31.12.2021г. тыс. рублей	Поступило финансовых вложений за период с 01.01.2022 г. по 31.12.2022 г., тыс. рублей	Выбыло финансовых вложений за период с 01.01.2022 г. по 31.12.2022 г., тыс. рублей	Финансовые вложения на 31.12.2022 г, тыс. рублей
102 661	0	102 611	0

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 31.12.2021г. не создавался.

3.2 По строке **1210** «Запасы» по состоянию на 31.12.2022г. отражена сумма 1 953 тыс. руб. (на 31.12.2021 г. – 3 849 тыс. руб.), которая соответствует стоимости недвижимого имущества, принятого Обществом на баланс в ходе исполнительного производства в качестве погашения задолженности должника.

3.3 По строке **1230** «Дебиторская задолженность» по состоянию на 31.12.2022г. отражена сумма 2 211 тыс. руб. (на 31.12.2021 г. – 10 797 тыс. руб.), в том числе:

- авансы, выданные поставщикам по состоянию на 31.12.2022г. в размере 2 025 тыс. руб. (на 31.12.2021г. – 9 173 тыс. руб.)

Наименование контрагента	Сумма на 31.12.2022г., тыс. рублей	Сумма на 31.12.2021г., тыс. рублей

ЖИЛИЩНАЯ ЭКОСИСТЕМА ВТБ ООО	235	7 440
ООО «ИНТЕРНЕТ РЕШЕНИЯ»	18	41
МУП ЖКХ МО р.п. Верхнее Дуброво	0	1
АО «ИНТЕРФАКС»	11	11
ООО «ИНТЕРФАКС- ЦРКИ»	18	18
ООО «ЛКП»	1 000	1 000
НКО АО НРД	19	0
ПАО МОСКОВСКАЯ БИРЖА	5	0
АО СОГАЗ	2	2
ООО «Тревеч-Управление»	327	300
ООО «Тревеч-Учет»	390	360
Итого:	2 025	9 173

- задолженность по процентам по состоянию на 31.12.2022г, в размере 0 тыс. руб. (на 31.12.2021г. - 705 тыс. руб.), состоящая из начисленных процентов по правам (требованиям);

- задолженность по пеням по состоянию на 31.12.2022г. в размере 0 тыс. руб. (на 31.12.2021г. — 377 тыс. руб.);

- задолженность сервисного агента (ПАО «Банк ВТБ»), по перечислению денежных средств, поступивших от заемщиков по состоянию на 31.12.2022г. в размере 186 тыс. руб. (на 31.12.2021г. — 350 тыс. руб.);

- задолженность по госпошлинам по состоянию на 31.12.2022г. в размере 0 тыс. руб. (на 31.12.2021г. - 100 тыс. руб.);

- задолженность по расчетам по правам (требованиям) по ОД после принятия на баланс имущества по состоянию на 31.12.2022г. в размере 0 тыс. руб. (на 31.12.2020г. - 0 тыс. руб.);

- задолженность по налогу на имущество организации по состоянию на 31.12.2022 г. в размере 0 тыс. руб. (на 31.12.2021 г, - 92 тыс. руб.).
По результатам проведенной инвентаризации не выявлено просроченной задолженности.

3.4 По строке **1240** «Финансовые вложения» по состоянию на 31.12.2022г. отражена стоимость прав (требований) в размере 0 тыс. руб., которые были приобретены у ПАО «Банк ВТБ», срок погашения которых менее 12 месяцев. (на 31.12.2021 г. — 102 661 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 31.12.2021г. не создавался.

3.5 По строке **1250** «Денежные средства и денежные эквиваленты» по состоянию на 31.12.2022 г. отражена сумма остатка на расчетных счетах денежных средств в размере 3 030 тыс. руб. (на 31.12.2021 г. - 183 653 тыс. руб.)

Расчетный счет	Сумма на 31.12.2022г., тыс. руб.	Сумма на 31.12.2021г., тыс. руб.
БАНК ВТБ (ПАО) (40701810703800000238 счет ИП)	-	-
ФИЛИАЛ "ЦЕНТРАЛЬНЫЙ" БАНКА ВТБ (ПАО) (40701810000760000334, расчетный)	3 030	183 210

БАНК ВТБ (ПАО) (40701810403800000237 расчетный)	0	0
ФИЛИАЛ «ЦЕНТРАЛЬНЫЙ» БАНКА ВТБ (ПАО) (40701810300000005896, счет сбора платежей)	0	443
Итого:	3 030	183 653

Пассивы баланса

3.6 По строке **1310** «Уставный капитал» по состоянию на 31.12.20221г., 31.12.2021г. отражен уставный капитал Общества в размере 10 тыс. рублей,

Изменения величины уставного капитала в течении 2022г., 2021г. не происходило.

До 27.05.2020г. Учредителями были

Штихтинг БоМ Мортгедж Эйдженси 5 (Stichting BoM Mortgage Agency 5), регистрационный номер 854209025, зарегистрирован 17.07.2014, по адресу: Херикербергвег 238, Луна АренА, 1101СМ Амстердам Зюйдост, является Учредителем 1 Общества, которому принадлежит 50% долей в Уставном капитале.

Штихтинг БоМ Мортгедж Эйдженси 6 (Stichting BoM Mortgage Agency 6). регистрационный номер 854209050, зарегистрирован 17.07.2014. по адресу: Херикербергвег 238, Луна АренА, 1101СМ Амстердам Зюйдост. является Учредителем 2 Общества, которому принадлежит 50% долей в Уставном капитале.

С 27.05.2020 г. Учредителем стал

Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования «СПБ 2», зарегистрирован 19.03.2015, по адресу: 119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10. стр. 2А, является Учредителем Общества, которому принадлежит 100% долей в Уставном капитале.

3.7 По строке **1370** «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)» по состоянию на 31.12.2022г. отражена нераспределенная прибыль Общества в размере 6 010 тыс. руб. (на 31.12.2021г. – 297 780 тыс. руб.)

3.8 По строке **1410** «Заемные средства» по состоянию на 31.12.2022г. задолженность отсутствует.

Вид	№ и Дата кредитного договора	Сумма кредита на 31.12.2022г., тыс. руб.	Процентная ставка, %	Срок погашения кредита
Кредитный договор	№38-196/15/139-14-КР от 29.09.2014 г.	0	Фиксированная процентная ставка 5%, и Переменная процентная ставка	29.09.2024г,

По строке **1410** «Заемные средства» по состоянию на 31.12.2021г. отражена задолженность по основному долгу по кредитному договору в размере 0 тыс. руб.

Вид	№ и Дата кредитного договора	Сумма кредита на 31.12.2021г., тыс. руб.	Процентная ставка, %	Срок погашения кредита
Кредитный договор	№38-196/15/139-14-КР от 29.09.2014 г.	0	Фиксированная процентная ставка 5%, и Переменная процентная ставка	29.09.2024г,

3.9 По строке **1510** «Заемные средства» по состоянию на 31.12.2022г. показатели отсутствуют

- сумму начисленных процентов по кредитному договору отсутствует

Вид	№ и Дата кредитного договора	Заложенности по процентам (плате) на	Процентная ставка, %	Срок погашения

		31.12.2022г. тыс. руб.		кредита
Кредитный договор	№38-196/15/139-14-КР от 29.09.2014 г.	0	Фиксированная процентная ставка 5%, и Переменная процентная ставка	29.09.2024г.

По строке **1510** «Заемные средства» по состоянию на 31.12.2021г. отражена сумма 0 тыс. рублей, которая включает в себя;

- сумму начисленных процентов по кредитному договору отсутствует

Вид	№ и Дата кредитного договора	Заложенности по процентам (плате) на 31.12.20210г. тыс. руб.	Процентная ставка, %	Срок погашения кредита
Кредитный договор	№38-196/15/139-14-КР от 29.09.2014 г.	0	Фиксированная процентная ставка 5%, и Переменная процентная ставка	29.09.2024г.

3.10 По строке **1520** «Кредиторская задолженность» по состоянию на 31.12.2022г. отражена сумма 1 174 тыс. рублей (на 31.12.2021г. – 3 107 тыс. руб.), которая включает в себя:

- задолженность в отношении поставщиков услуг:

Наименование контрагента	Сумма на 31.12.2022г., тыс. рублей	Сумма на 31.12.2021г., тыс. рублей
АО ВТБ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ДЕПОЗИТАРИЙ	0	30
ООО «Тревеч-Управление»	81	138
ООО «Тревеч-Учет»	5	2
ЖИЛИЩНАЯ ЭКОСИСТЕМА ВТБ ООО	2	
Итого:	88	170

- задолженность в отношении покупателей и заказчиков:

Наименование контрагента	сумма на 31.12.2022 г., тыс. рублей	сумма на 31.12.2021 г., тыс. рублей
ООО «ДОЛГОВО ЦЕНТР»	-	-
Итого:	-	-

- задолженность по налогу на имущество организации по состоянию на 31.12.2022 г. размере 0 тыс. руб. (на 31.12.2021 г. — 18 тыс. руб.).

- задолженность по прочим расчетам с разными дебиторами и кредиторами по состоянию на 31.12.2022г. отражена сумма 1 086 тыс. рублей. (на 31.12.2021г. — 2 982 тыс. рублей);

Отчет о финансовых результатах содержит следующие показатели:

3.11 По строке **2320** «Проценты к получению» отражена сумма доходов за 2022г, в размере 9366 тыс. руб. (за 2021г. —308 497 тыс. руб.), в том числе:

Строка 2320 Отчета о финансовых результатах	**Сумма за 2022г., тыс. рублей**	**Сумма за 2021г., тыс. рублей**
Проценты, начисленные по правам (требованиям)	9 366	380 497
Итого:	**9 366**	**380 497**

3.12 По строке **2330** «Проценты к уплате» отражена сумма расходов за 2022г. в размере 285 469 тыс. руб. (за 2021г. 453 895 тыс. руб.), в том числе:

Строка 2330 Отчета о финансовых результатах	**Сумма за 2022г., тыс. рублей**	**Сумма за 2021г., тыс. рублей**
Проценты, начисленные по облигациям	285 469	453 895
Итого:	**285 469**	**453 895**

3.13 По строке **2340** «Прочие доходы» отражена сумма доходов за 2022 г, в размере 103 280 тыс. руб. (за 2021 г. – 6 363 593 тыс. руб.), в том числе:

Строка 2340 Отчета о финансовых результатах	**Сумма за 2022г., тыс. рублей**	**Сумма за 2021г., тыс. рублей**
Погашение прав требований	101 657	5 664 593
Реализация товара	0	7 247
Премия ОВ	0	683 390
Начисление пени по правам требованиям)	-173	7 705
Госпошлина по правам требованиям	-100	632
Прочие внереализационные доходы (расходы)	1 896	26
Итого:	**103 280**	**6 363 593**

3.14 По строке **2350** «Прочие расходы» отражена сумма расходов за 2022 г. в размере 118 947 тыс. руб. (за 2021 г. 6 120 826 тыс. руб.), в том числе:

Строка 2350 Отчета о финансовых результатах	Сумма за 2022г., тыс. рублей	сумма за 2021г., тыс. рублей
Бухгалтерские услуги	1 698	1 585
Погашение прав (требований)	101 657	5 664 593
Налог на имущество	0	9
Земельный налог	-	-
Списание необеспеченной задолженности	0	37 624
Раскрытие информации в ленте новостей	20	22
Обслуживание домена	-	-
Расходы на услуги банков	115	189

Услуги по изготовлению электронных ключей	-	-
Управленческие услуги	2 141	4 315
Услуги аудитора	230	214
Услуги по обслуживанию сайта	23	36
Услуги Специализированного Депозитария	703	105
Расходы в связи с взысканием и решением суда	-	-
Расходы на проведение процедур, применяемые в деле о банкротстве	0	175
Услуги сервисного агента	667	16 300
Реализация товара	0	9 059
Госпошлина по правам требованиям	265	1 025
Расходы на коммунальные нужды	1	14
Расходы за использование программного комплекса	19	32
Услуги нотариуса	3	29
Прочие внереализационные доходы (расходы)	1 896	1
Дисконт ОВ	1 229	385 139
Услуги по проведению оценки прав требования	0	360
Услуги рейтингового агентства	7 440	0
Услуги расчетного агента	840	0
Итого:	**118 947**	**6 120 826**

3.15 По строке **2300** «Прибыль (убыток) до налогообложения» за 2022г. отражен убыток в размере 291 770 тыс. руб. (за 2021г. отражена прибыль в размере 169 369 тыс. руб.).

В соответствии с Налоговым кодексом РФ (статья 251 пункт 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**.

3.16 В соответствии с п.25 ПБУ 18/02 Общество раскрывает в бухгалтерской отчетности следующие показатели:

- Условный доход по налогу на прибыль по итогам 2022г, составляет 58 354 тыс. руб.
- Условный доход по налогу на прибыль по итогам 2021г, составляет 33 874 тыс. руб.
- Постоянные налоговые обязательства по итогам 2022г. составляют 58 354 тыс. руб.
- Постоянные налоговые обязательства по итогам 2021г. составляют 33 874 тыс. руб.

4. ПОЯСНЕНИЯ К ОТЧЕТУ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ.

По строке **4129** «Прочие платежи» отражены расходы за:

- 2022 г. в размере 1 034 тыс. рублей, которые состоят из:
НДС - 919 тыс. рублей;
расходы на услуги банков – 115 тыс. рублей

- 2021 г. в размере 365 тыс. рублей, которые состоят из:

разница между стоимостью имущества и задолженностью -175 тыс. рублей;
расходы на услуги банков – 190 тыс. рублей

По строке **4219** «Прочие поступления» отражены доходы за:

-2022г. в размере 59 770 тыс. рублей, которые состоят из поступлений по обратному выкупу закладных.

-2021 в размере 4 298 699 тыс. рублей, которые состоят из поступлений по обратному выкупу закладных.

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

Обеспечение, полученное при покупке прав (требований), подлежит 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 ПАО «Банк ВТБ».

По состоянию на 31.12.2022г. полученное обеспечение в виде заложенного имущества составляет 0 тыс. руб. (на 31.12.2021г. – 659 778 тыс. руб.),

Часть прав (требований) дополнительно обеспечена солидарными поручительствами по кредитным договорам. Сумма поручительств определяется как обязательства заемщика по кредитному договору в части исполнения заемщиком обязательств по осуществлению ежемесячных платежей и в части исполнения обязательств по полному возврату кредита, включая обязательства по досрочному полному возврату кредита.

По состоянию на 31.12.2022г, сумма дополнительного обеспечения в виде поручительства составляет 0 тыс. руб. (на 31.12.2021г.- 904 371 тыс. руб.)

6. СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ

Единоличным исполнительным органом Общества является управляющая организация в лице ООО «Тревеч-Управление». С ООО «Тревеч-Управление» заключен договор о передаче полномочий единоличного исполнительного органа 6/н от 20.05.2020г.

Специализированной организацией, которой переданы функции по ведению бухгалтерского и налогового учета Общества является бухгалтерская организация в лице ООО «Тревеч-Учет». С ООО «Тревеч-Учет» заключен договор об оказании услуг по ведению бухгалтерского и налогового учета б/н от 20.05.2020г.
С 27.05.2020г. Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования «СПБ 2», ОГРН 1157700003647, зарегистрирован 19.03.2015г. по адресу: 119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, стр. 2А. Учредитель общества, которому принадлежит 100% долей в Уставном капитале.

До 27.05.2020г. Штихтинг БоМ Мортгедж Эйджснси 5 (Stichting BoM Mortgage Agency 5), регистрационный номер 854209025, зарегистрирован 17.07.2014, по адресу: Херикербергвег 238, Луна АренА, 1101СМ Амстердам Зюйдост, является Учредителем 1 Общества, которому принадлежит 50% долей в Уставном капитале.

Штихтинг БоМ Мортгедж Эйджснси 6 (Stichting BoM Mortgage Agency 6). регистрационный номер 854209050, зарегистрирован 17.07.2014. по адресу: Херикербергвег 238, Луна АренА, 1101СМ Амстердам Зюйдост. является Учредителем 2 Общества, которому принадлежит 50% долей в Уставном капитале.

За 2022г., 2021 г. операции между Обществом и Штихтинг БОМ Мортгедж Эйджснси 5 (Stichting BOM Mortgage Адепсу 5, Штихтинг БОМ Мортгедж Эйджснси 6 (Stichting BOM Mortgage Адепсу 6) не осуществлялись.

За 2022г. операции между Обществом и Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования «СПБ 2» не осуществлялись

Детальная информация за 2022г. об операциях со связанными сторонами приведена в таблице ниже:

Название связанной стороны	Характер отношений (в соответствии с п. 6 ПБУ 11/2008)	Виды операций	Стоимость услуг за 2022 год (тыс. рублей)	Задолженность на 31.12.2021 г (тыс. рублей)	Срок погашения задолженности на 31.12.2022г. (мес.)	Резерв по сомнительным долгам на 31.12.2022 г	Списанная дебиторская задолженность, по которой срок исковой давности истек
ООО «Тревеч-Управление»	Оказывает значительное влияние	Услуги	2 177	81 (Кредиторская)	1	Нет	Нет
ООО «Тревеч-Учет»	Оказывает значительное влияние	Услуги	1 698	5 (Кредиторская)	1	Нет	Нет

На счетах Общества отражена следующая дебиторская задолженность связанных сторон на 31.12.2022 г.:

Наименование контрагента	**Сумма, тыс. рублей**
ООО "Тревеч-Учет"	390
ООО "Тревеч-Управление"	326
Итого	**660**

Данная задолженность отражена по строке **1230** Бухгалтерского баланса «Дебиторская задолженность» по состоянию на 31 декабря 2022 г.

Детальная информация за 2021г. об операциях со связанными сторонами приведена в таблице ниже:

Название связанной стороны	Характер отношений (в соответствии с п. 6 ПБУ 11/2008)	Виды операций	Стоимость услуг за 2021 год (тыс. рублей)	Задолженность на 31.12.2021 г (тыс. рублей)	Срок погашения задолженности на 31.12.2021г. (мес.)	Резерв по сомнительным долгам на 31.12.2021 г	Списанная дебиторская задолженность, по которой срок исковой давности истек
ООО «Тревеч-Управление»	Оказывает значительное влияние	Услуги	4 316	139 (Кредиторская)	1	Нет	Нет
ООО «Тревеч-Учет»	Оказывает значительное влияние	Услуги	1 585	2 (Кредиторская)	1	Нет	Нет

На счетах Общества отражена следующая дебиторская задолженность связанных сторон на 31.12.2021 г.:

Наименование контрагента	**Сумма, тыс. рублей**
ООО "Тревеч-Учет"	360
ООО "Тревеч-Управление"	300
Итого	**660**

Данная задолженность отражена по строке **1230** Бухгалтерского баланса «Дебиторская задолженность» по состоянию на 31 декабря 2021 г.

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, связанным с возможным ухудшением экономической ситуации на российском рынке ипотечного кредитования, и являющимся наиболее значимыми, по мнению Общества, относятся кредитный риск по правам требованиям, удостоверенным закладными, входящим в состав ипотечного покрытия

Данный риск связан с потенциальной неспособностью или нежеланием заемщиков выполнять свои обязанности по правам (требованиям), 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.

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 же исключает возможности внесения в действующее законодательство по рынку ценных бумаг, ипотечным ценным бумагам, ипотеке изменений, которые могут негативно отразиться на деятельности Общества.

В связи с развитием пандемии коронавируса (COVID-19) в Российской Федерации в марте 2020 года были введены карантинные меры, что оказало существенное влияние на уровень деловой активности. Общество не относится к сферам деятельности, наиболее пострадавшим в условиях ухудшения ситуации в связи с распространением коронавирусной инфекции и, несмотря на сложившуюся ситуацию, продолжает свою деятельность.
Ввиду неопределенности и продолжительности событий, Общество не может точно и надежно оценить количественное влияние данных событий на свое финансовое положение в будущем. В настоящее время Общество внимательно следит за финансовыми последствиями, вызванными данными событиями. Руководство Общества считает, что сложившаяся ситуация не окажет значительного влияния на финансовое состояние, движение денежных средств и результаты деятельности Общества. Указанные выше события не влияют на способность Общества продолжать непрерывно свою деятельность. Не существует событий после отчетной даты в бухгалтерской отчетности, которые было бы необходимо раскрыть в связи с указанными выше событиями.

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

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

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

2. Влияние изменения курса иностранных валют;

3. Отключение РФ от системы Swift, заморозка активов на иностранных счетах;

4. Перебои с поставками сырья/материалов, в том числе по главным подрядчикам и субподрядчикам каждой компании;

5. Изменение состава покупателей (процент тех обществ, с которыми будут расторгнуты все контракты);

Руководство Общества рассчитывает, что сложившаяся ситуация не окажет значительного влияния на финансовое состояние, движение денежных средств и результаты деятельности Общества

8. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

События и факты хозяйственной деятельности Общества после отчетной даты, которые было бы необходимо раскрыть в бухгалтерской отчетности, отсутствуют.

9. Непрерывность деятельности

На дату подписания настоящей бухгалтерской отчётности Общество не намерено прекращать свою деятельность. При этом Общество сообщает о наличии существенной неопределённости относительно способности Общества осуществлять свою деятельность в течении двенадцати месяцев после отчётной даты. 02.12.2022г. были погашены все облигационные займы Общества, решение о дальнейшем выпуске облигаций на дату подписания настоящей отчётности не принято. В случае отсутствия организации новой сделки с учетом пункта 6.2 Устава Общества, возможна ликвидация Общества. На дату составления отчётности решение о ликвидации Общества не принято

Подпись:

Ф.И.О.. Л.В. Лесная

Должность: Директор ООО «Тревеч-Управление», управляющей организации ООО «ИА ВТБ-Ипотека»

М.П.

Дата: 10 марта 2023 г.