

ПОЯСНЕНИЯ

к Бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за период 2023 год

1. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ДЕЯТЕЛЬНОСТИ КОМПАНИИ

Закрытое акционерное общество «Мультиоригинаторный ипотечный агент 1» (далее – «Общество») зарегистрировано в Инспекции Федеральной налоговой службы № 4 г. Москвы 21.01.14 г. (Основной государственный регистрационный номер – 1147746026823, код ОКПО 26945117. Обществу присвоен идентификационный номер налогоплательщика 7704854668/770401001. Юридический адрес Общества: Российская Федерация, 119435, г. Москва, Большой Саввинский пер., д. 10, стр. 2А.

Общество является ипотечным агентом на основании Федерального Закона от 11.11.03г. № 152-ФЗ "Об ипотечных ценных бумагах" (далее - Федеральный Закон "Об ипотечных ценных бумагах"). В соответствии с Федеральным законом "Об ипотечных ценных бумагах" ипотечный агент, как специализированная коммерческая организация, не может иметь штат сотрудников.

Высшим органом управления Общества является Общее собрание акционеров.

В соответствии с Федеральным законом "Об ипотечных ценных бумагах" полномочия единоличного исполнительного органа должны быть переданы коммерческой организации.

На основании Решения Акционера Общества от 23 августа 2022 г учредительное собрание приняло решение о передаче полномочий единоличного исполнительного органа ООО «Тревеч - Управление».

Уставом ООО «Тревеч – Управление» предусмотрено образование двух единоличных исполнительных органа – директор и генеральный директор, действующих независимо друг от друга. Директор Лесная Луиза Владимировна и генеральный директор Морозова Елена Михайловна действующие на основании договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа б/н от 23.08.2022г.

В соответствии с Федеральным законом "Об ипотечных ценных бумагах" ведение бухгалтерского учета должно быть передано специализированной организации.

На основании Решения Акционера Общества от 23 августа 2022 г учредительное собрание приняло решение о передаче функций по ведению бухгалтерского и налогового учета, а также составлению бухгалтерской и иной отчетности ООО «Тревеч-Учет».

Исполнительным и контрольным органом – ООО «Тревеч-Учет» являются:

-генеральный директор Морозова Елена Михайловна;

-главный бухгалтер Мадан Евгения Николаевна.

Контролирующим органом за финансово-хозяйственной деятельностью Общества является Ревизор – Орехова Елена Петровна, действующий на основании Решения № 01/01/2023/МОМА1 от 30 июня 2023 г.

На основании Решения № 01/01/2023/МОМА1 от 30.06.2023 г. акционерами Общества решено утвердить АО АК «ДЕЛОВОЙ ПРОФИЛЬ» в качестве аудитора Общества. Размер вознаграждения по договору на аудит бухгалтерской отчетности за 2023 год составил 180 000,00 (Сто восемьдесят тысяч) рублей 00 копеек, других договоров в 2023 году Общество с АО АК «ДЕЛОВОЙ ПРОФИЛЬ» не заключало.

В соответствии с Уставом предметом деятельности ЗАО «Мультиоригинаторный ипотечный агент 1» является приобретение закладных для осуществления эмиссий выпусков облигаций с ипотечным покрытием, обслуживания этих выпусков облигаций и осуществления действий, связанных с выпуском, обращением и погашением облигаций с ипотечным покрытием. ЗАО «Мультиоригинаторный ипотечный агент 1» не вправе заключать возмездные договоры с физическими лицами и осуществлять виды предпринимательской деятельности, не предусмотренные Федеральным Законом «Об ипотечных ценных бумагах».

В соответствии с Федеральным Законом № 135-ФЗ от 26.07.2006г. к связанным сторонам ЗАО «Мультиоригинаторный ипотечный агент 1» относятся лица, указанные в приложении 1 к настоящим пояснениям.

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;
- формирование необходимых средств для покрытия потенциальных рисков, связанных с приобретенным ипотечным портфелем.

В рамках уставной деятельности Общество выполняет следующие виды хозяйственных операций:

- приобретение портфеля закладных;
- эмиссия выпуска облигаций с ипотечным покрытием;
- начисление процентов по закладным в конце каждого отчетного периода в соответствии с отчетами сервисного агента;
- получение денежных средств по закладным в оплату основного долга, начисленных процентов и пени, включая досрочное погашение задолженности по закладным, страховые возмещения от страховых компаний, перечисления материнского капитала в счет погашения задолженности по закладным;
- начисление процентов по выпущенным облигациям с ипотечным покрытием в соответствии с отчетами расчетного агента, их выплата владельцам или номинальным держателям облигаций;
- реализация предмета залога по закладным в случае неплатежеспособности заемщика или получение страхового возмещения при наступлении страхового случая по договору страхования (под договором страхования понимается любой договор страхования, заключаемый в обязательном порядке физическими лицами, получающими ипотечные кредиты);
- досрочное погашение выпущенных облигаций с ипотечным покрытием или частичное досрочное погашение выпущенных облигаций с ипотечным покрытием;
- вступление в договорные отношения со специализированными организациями в связи с формированием и обслуживанием ипотечного покрытия, выпуском облигаций с ипотечным покрытием и их обслуживанием и другими операциями, связанными с осуществлением уставной деятельности;
- продажа оставшихся непогашенными закладных после погашения всех облигаций с ипотечным покрытием в полном объеме.

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".

Приобретаемые закладные (портфель закладных) являются именными ценными бумагами (п.2 ст.13 Федерального Закона от 16.07.1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»), включаются в состав финансовых вложений и 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 включаются в первоначальную стоимость финансовых вложений Общества.

Фактическими затратами на приобретение закладных признается сумма, уплаченная по договору продавцу закладных, состоящая из суммы основного долга (ссудной задолженности) по закладной, суммы процентов и пени по ипотечному кредиту в соответствии с договором купли-продажи закладных.

Стоимость финансовых вложений при их выбытии определяется по балансовой стоимости каждой единицы финансовых вложений.

Для целей настоящей учетной политики аннуитетным платежом является платеж, включающий в себя сумму денежных средств, направленную на погашение ссудной задолженности (основной суммы долга) по закладной и сумму процентов.

Суммы (аннуитетные платежи), поступающие в погашение долговых ценных бумаг (закладных), по условиям которых производится частичное погашение долга, в части погашения основной суммы долга по закладной и сумме начисленного процентного дохода, ранее уплаченного Обществом продавцу ценной бумаги, отражаются в учете Ипотечного агента в составе прочих доходов.

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

Признание дохода по процентам, причитающимся по закладным, производится ежемесячно.

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

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:

1) Резервы предстоящих расходов и платежей

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.

2) Резерв под обесценение финансовых вложений

Общий объем портфеля залладных Общества по состоянию:

- на 31 декабря 2021г. 799 штук, из них 38 залладных (4,76 % от общего количества залладных) с задержкой уплаты аннуитетных платежей более 90 дней.
- на 31 декабря 2022г. 595 штуки, из них 24 залладных (4,03 % от общего количества залладных) с задержкой уплаты аннуитетных платежей более 90 дней.
- на 31 декабря 2023г. 258 штуки, из них 10 залладных (3,88 % от общего количества залладных) с задержкой уплаты аннуитетных платежей более 90 дней.

В результате анализа финансовых вложений были так же проанализирована информация полученная от Сервисного агента (далее – «Сервисный агент» и/или «СА»), так как в соответствии со спецификой деятельности ипотечного агента, а так же на основании Договоров об оказании услуг по обслуживанию залладных № 02/5657-14 от 19.05.2014г., № 02/15215-14 от 01.12.2014г. и выданных доверенностей, все функции по контролю, обслуживанию и взаимодействию с заемщиками по залладным, (в т.ч. по залладным в процессе обращения взыскания) переданы СА. На основании полученной информации можно сделать вывод о том, что СА ведется непрерывная работа по взысканию просроченной задолженности.

Согласно п. 37 ПБУ 19/02 «Учет финансовых вложений» (далее – «ПБУ 19/02»), если у организации имеются финансовые вложения, по которым не определяется текущая

рыночная стоимость, но демонстрируется устойчивое существенное снижение их стоимости, то должен быть создан резерв под обесценение финансовых вложений.

Устойчивое снижение стоимости финансовых вложений характеризуется одновременным наличием следующих условий:

- на отчетную дату и на предыдущую отчетную дату учетная стоимость существенно выше их расчетной стоимости;
- в течение отчетного года расчетная стоимость финансовых вложений существенно изменялась исключительно в направлении ее уменьшения;
- на отчетную дату отсутствуют свидетельства того, что в будущем возможно существенное повышение расчетной стоимости данных финансовых вложений.

При возникновении задержек в платежах по кредитам, Общество может использовать следующие возможности для возмещения задолженности:

- договориться с заемщиком о возобновлении платежей;
- реструктурировать задолженность;
- получить страховое возмещение (в случае наступления страхового случая);
- реализовать закладную третьим лицам;
- реализовать предмет залога в досудебном порядке;
- реализовать предмет залога через суд.

Таким образом, возникновение просрочек по кредитам не обязательно влечет за собой обесценение закладных, т.к. они по-прежнему обеспечены предметом залога и получение убытков от реализации предмета залога в случае существенных просрочек платежей крайне маловероятно.

На 31 декабря 2021г. по закладным с просрочкой платежей менее 361 дня Обществом сделан вывод о том, что возникновение просрочек по кредитам не обязательно влечет за собой обесценение закладных, т.к. они по-прежнему обеспечены предметом залога и получение убытков от реализации предмета залога в случае существенных просрочек платежей крайне маловероятно.

В связи с этим можно сделать вывод, что не выполняется первое из трех условий устойчивого снижения стоимости финансовых вложений, предусмотренное п. 37 ПБУ 19/02.

По закладным с просрочкой платежей более 361 дня Обществом было принято решение создать резервы под обесценение финансовых вложений по состоянию на 31 декабря 2021г., по необеспеченной задолженности и резервы на обесценение финансовых вложений по закладным на сумму 54 876 тыс. рублей.

На 31 декабря 2022г. по закладным с просрочкой платежей менее 361 дня Обществом сделан вывод о том, что возникновение просрочек по кредитам не обязательно влечет за собой обесценение закладных, т.к. они по-прежнему обеспечены предметом залога и получение убытков от реализации предмета залога в случае существенных просрочек платежей крайне маловероятно.

В связи с этим можно сделать вывод, что не выполняется первое из трех условий устойчивого снижения стоимости финансовых вложений, предусмотренное п. 37 ПБУ 19/02.

По закладным с просрочкой платежей более 361 дня Обществом было принято решение создать резервы под обесценение финансовых вложений по состоянию на 31 декабря 2022г., по необеспеченной задолженности и резервы на обесценение финансовых вложений по закладным на сумму 46 812 тыс. рублей.

На 31 декабря 2023г. по закладным с просрочкой платежей менее 361 дня Обществом сделан вывод о том, что возникновение просрочек по кредитам не обязательно влечет за собой обесценение закладных, т.к. они по-прежнему обеспечены предметом залога и получение убытков от реализации предмета залога в случае существенных просрочек платежей крайне маловероятно.

В связи с этим можно сделать вывод, что не выполняется первое из трех условий устойчивого снижения стоимости финансовых вложений, предусмотренное п. 37 ПБУ 19/02.

По закладным с просрочкой платежей более 361 дня Обществом было принято решение создать резервы под обесценение финансовых вложений по состоянию на 31 декабря 2023г., по необеспеченной задолженности и резервы на обесценение финансовых вложений по закладным на сумму 27 513 тыс. рублей.

3) Резерв по сомнительным долгам

Согласно п.70 Положения по ведению бухгалтерского учета и отчетности в Российской Федерации, утвержденного приказом Министерства Финансов Российской Федерации от 29 июля 1998 года №34Н, организация создает резервы сомнительных долгов 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 залогом, поручительством, банковской гарантией. Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично.

Сумма резерва по сомнительным долгам определяется по результатам проведенной на последнее число отчетного (налогового) периода инвентаризации дебиторской задолженности и исчисляется следующим образом:

- а. По сомнительной задолженности со сроком возникновения свыше 361 календарного дня в сумму создаваемого резерва включается полная сумма выявленной на основании инвентаризации задолженности;
- б. Сомнительная задолженность со сроком возникновения до 361 дня не увеличивает сумму создаваемого резерва.
- с. Необеспеченная задолженность резервируется вне зависимости от срока. В сумму создаваемого резерва включается полная сумма выявленной на основании инвентаризации задолженности;

По результатам выявления такой задолженности составляется акт выявления сомнительной задолженности

По состоянию на 31 декабря 2021 года Обществом был создан резерв в размере 84 969 тыс. рублей.

По состоянию на 31 декабря 2022 года Обществом был создан резерв в размере 81 431 тыс. рублей.

По состоянию на 31 декабря 2023 года Обществом был создан резерв в размере 32 446 тыс. рублей.

3. БУХГАЛТЕРСКАЯ 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:

- на 31 декабря 2021 г. отражена стоимость долгосрочной части закладных в размере 631 127 тыс. руб.
- на 31 декабря 2022 г. отражена стоимость долгосрочной части закладных в размере 442 103 тыс. руб.
- на 31 декабря 2023 г. отражена стоимость долгосрочной части закладных в размере 169 864 тыс. руб.

Движение финансовых вложений за 2021 -2023 гг. (долгосрочная и краткосрочная части)

Наименование показателя	Период	На начало периода, тыс. руб.	Изменения за период, тыс. руб.		На конец периода, тыс. руб.
			Поступило	Выбыло	
Финансовые вложения	За 2021 год	2 205 461	0	1 438 868	766 593
Финансовые вложения	За 2022 год	766 593	0	218 444	548 149
Финансовые вложения	За 2023 год	548 149	0	328 436	219 713

- на 31 декабря 2021 г. в сумму выбытия включены: погашение закладных в размере 488 303 тыс. руб., обратный выкуп 946 830 тыс. руб., погашение закладных в результате взыскания объектов залога и постановки на баланс объектов недвижимого имущества в размере 3 735 тыс. руб.

По состоянию на 31 декабря 2021 года был создан резерв Общества на сумму 54 876 тыс. рублей.

- на 31 декабря 2022 г. в сумму выбытия включены: погашение закладных в размере 163 592 тыс. руб., обратный выкуп 51 851 тыс. руб., погашение закладных в результате взыскания объектов залога и постановки на баланс объектов недвижимого имущества в размере 3 001 тыс. руб.

По состоянию на 31 декабря 2022 года был создан резерв Общества на сумму 46 812 тыс. рублей.

- на 31 декабря 2023 г. в сумму выбытия включены: погашение закладных в размере 124 497 тыс. руб., обратный выкуп 192 274 тыс. руб., погашение закладных в результате взыскания объектов залога и постановки на баланс объектов недвижимого имущества в размере 11 665 тыс. руб.

По состоянию на 31 декабря 2023 года был создан резерв Общества на сумму 27 513 тыс. рублей.

Раздел II, Оборотные активы

3.2. По строке **1210** «Запасы» по состоянию на:

- 31 декабря 2021 г. – отражена стоимость поставленных на баланс Общества объектов недвижимого имущества, полученных в результате взыскания в размере 43 913 тыс. руб.
- 31 декабря 2022 г. – отражена стоимость поставленных на баланс Общества объектов недвижимого имущества, полученных в результате взыскания в размере 29 089 тыс. руб.
- 31 декабря 2023 г. – отражена стоимость поставленных на баланс Общества объектов недвижимого имущества, полученных в результате взыскания в размере 19 987 тыс. руб.

Обесценение запасов отсутствует. Недвижимое имущество принимается к бухгалтерскому учету по остаточной стоимости согласно остатку задолженности присужденной судом.

3.3. По строке **1230** «Дебиторская задолженность» по состоянию на:

- 31 декабря 2021 г. отражена сумма в размере 35 116 тыс. рублей, которая включает в себя:

Наименование контрагента	Сумма, тыс. рублей
Поручительство	552
Раскрытие информации	1
Бюро кредитных историй	22
Обслуживающая организация ККТ	18
Депозитарий	815
Поставщик 1	5
Раскрытие информации в свободном доступе	7
Обслуживание сайта	6
Поставщик 2	102
Поставщик 3	106
Поставщик 4	1 193
Поставщик 5	21
Поставщик 6	5
Поставщик 7	210
Поставщик 8	3
Поставщик 9	32
Поставщик 10	24
Поставщик 11	20
Налог на имущество	46
Управляющая организация	741
Бухгалтерская организация	806
Начисленные проценты к получению	69 070
Начисленные пени и штрафы	24 053
Задолженность сервисного агента	11 835

Расчеты по претензиям	10 383
Резервы по сомнительным долгам	- 84 968
Прочие (по отдельности не превышающие 0,5 тыс. руб.)	8
Итого	35 116

По состоянию на 31 декабря 2021 года Обществом были созданы резервы по необеспеченной задолженности в размере 64 516 тыс. рублей, состоящий из задолженности по процентам и пеням. И были созданы резервы на обеспеченную задолженность просроченной свыше 361 дня в размере 10 069 тыс. рублей, состоящий из задолженности по процентам и пеням.

- 31 декабря 2022 г. отражена сумма в размере 31 357 тыс. рублей, которая включает в себя:

Наименование контрагента	Сумма, тыс. рублей
Поручительство	217
Раскрытие информации	9
Бюро кредитных историй	22
Обслуживающая организация ККТ	18
Депозитарий	782
Поставщик 12	12
Раскрытие информации в свободном доступе	7
Обслуживание сайта	6
Поставщик 13	270
Поставщик 14	44
Поставщик 15	1
Налог на имущество	10
Управляющая организация	741
Бухгалтерская организация	806
Начисленные проценты к получению	64 693
Начисленные пени и штрафы	20 592
Задолженность сервисного агента	7 863
Расчеты по претензиям	10 383
Резервы по сомнительным долгам	- 81 431
Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками	6 307
Прочие (по отдельности не превышающие 0,5 тыс. руб.)	5
Итого	31 357

По состоянию на 31 декабря 2022 года Обществом были созданы резервы по необеспеченной задолженности в размере 60 863 тыс. рублей, состоящий из задолженности по процентам и задолженности по пеням. И были созданы резервы на обеспеченную задолженность просроченной свыше 361 дня в размере 20 568 тыс. рублей, состоящий из задолженности по процентам и пеням.

- 31 декабря 2023 г. отражена сумма в размере 24 175 тыс. рублей, которая включает в себя:

Наименование контрагента	Сумма, тыс. рублей
Поручительство	90
Раскрытие информации	7
Бюро кредитных историй	22
Обслуживающая организация ККТ	16

Депозитарий	247
Обслуживание сайта	1
Управляющая организация	373
Бухгалтерская организация	405
Начисленные проценты к получению	25 337
Начисленные пени и штрафы	2 750
Задолженность сервисного агента	16 985
Расчеты по претензиям	10 383
Резервы по сомнительным долгам	- 32 446
Прочие (по отдельности не превышающие 0,5 тыс. руб.)	5
Итого	24 175

По состоянию на 31 декабря 2023 года Обществом были созданы резервы по в размере 32 446 тыс. рублей.

3.4. По строке **1240** «Финансовые вложения» по состоянию на:

- 31 декабря 2021 г., исходя из графика платежей ОД на 2022 год, отражена стоимость краткосрочной части закладных в размере 80 590 тыс. рублей.
- 31 декабря 2022 г., исходя из графика платежей ОД на 2023 год, отражена стоимость краткосрочной части закладных в размере 59 234 тыс. рублей.
- 31 декабря 2023 г., исходя из графика платежей ОД на 2024 год, отражена стоимость краткосрочной части закладных в размере 22 336 тыс. рублей.

3.5. По строке **1250** «Денежные средства и денежные эквиваленты» отражены денежные средства на расчетных счетах в Банках по состоянию на:

- 31 декабря 2021 г. в размере 210 353 тыс. рублей;
- 31 декабря 2022 г. в размере 86 270 тыс. рублей;
- 31 декабря 2023 г. в размере 41 633 тыс. рублей.

Раздел III, Капитал и резервы

3.6. По строке **1310** «Уставный капитал» отражен уставный капитал Общества, который составляет по состоянию на:

- 31 декабря 2021 г. 10 тыс. рублей. Уставный капитал Общества разделен на 100 (Сто) обыкновенных именных бездокументарных акций номинальной стоимостью 100 (Сто) рублей каждая.
- 31 декабря 2022 г. 10 тыс. рублей. Уставный капитал Общества разделен на 100 (Сто) обыкновенных именных бездокументарных акций номинальной стоимостью 100 (Сто) рублей каждая.
- 31 декабря 2023 г. 10 тыс. рублей. Уставный капитал Общества разделен на 100 (Сто) обыкновенных именных бездокументарных акций номинальной стоимостью 100 (Сто) рублей каждая.

За последний завершённый финансовый год, размер уставного капитала не менялся. Средневзвешенное количество обыкновенных именных бездокументарных акций составляет 100 (Сто) и равно количеству акций 100 (Сто) штук, поскольку движения не было.

Акционером (учредителем) ЗАО «Мультиоригинаторный ипотечный агент 1» является Фонд, созданный в соответствии с законодательством РФ.

В соответствии с п. 1 ст. 7 Федерального закона от 12.01.1996 N 7-ФЗ «О некоммерческих организациях» фондом признается не имеющая членства некоммерческая организация, учрежденная гражданами и (или) юридическими лицами на основе добровольных имущественных взносов и преследующая социальные, благотворительные, культурные, образовательные или иные общественно полезные цели. Имущество, переданное фонду его учредителями (учредителем), является собственностью фонда. Учредители не отвечают по обязательствам созданного ими фонда, а фонд не отвечает по обязательствам своих учредителей. Аналогичная норма предусмотрена в п. 1 ст. 118 Гражданского кодекса России.

3.7. По строке 1360 «Резервный капитал»:

- по состоянию на 31 декабря 2021 г. отражен Резервный капитал Общества, который составляет 1 тыс. рублей.
- по состоянию на 31 декабря 2022 г. отражен Резервный капитал Общества, который составляет 1 тыс. рублей.
- по состоянию на 31 декабря 2023 г. отражен Резервный капитал Общества, который составляет 1 тыс. рублей.

3.8. По строке 1370 «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)» по состоянию на:

- 31 декабря 2021 г. отражена нераспределенная прибыль Общества в размере 32 503 тыс. рублей.
- 31 декабря 2022 г. отражена нераспределенная прибыль Общества в размере 7 561 тыс. рублей.
- 31 декабря 2023 г. отражен убыток Общества в размере 27 831 тыс. рублей.

Общество является специализированной коммерческой организацией, и возникновение прибыли (убытка) объясняется структурой сделки по секьюритизации активов. Согласно уставу ЗАО «МИА1» исключительным предметом и целью деятельности Общества является приобретение облигаций, денежных требований, в том числе удостоверенных ценными бумагами, включая права, которые возникнут в будущем из существующих или из будущих обязательств, приобретение иного имущества, связанного с приобретением требованиями, и осуществление эмиссии облигаций, обеспеченных залоговым имуществом.

Таким образом, ведение коммерческой деятельности с целью получения максимальной прибыли не является целью Общества и противоречит 39-ФЗ "О рынке ценных бумаг". Исходя из эмиссионной документации: все поступления по денежным требованиям, облигациям, 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.

Убыток за 2023 год в бухгалтерском учете образовался в связи с созданием резервов по сомнительным долгам и погашением части финансовых вложений. Следовательно, наличие убытка в бухгалтерском учете не является показателем снижения способности Общества продолжать деятельность, предусмотренную Уставом и эмиссионной документацией.

Раздел IV, Долгосрочные Обязательства

3.9. По строке 1410 «Заемные средства»:

- по состоянию на 31 декабря 2021 г. отражена сумма 599 010 тыс. руб., которая состоит из:

По строке **1411** «Облигационные займы (ОД)» суммы в размере 337 624 тыс. руб., состоящая из основного долга по облигациям (долгосрочная часть).

Вид облигационного займа	Количество облигаций, шт.	Номинальная стоимость облигации на 31.12.2021 г., тыс. руб.	Общая стоимость облигаций, тыс. руб.	Срок погашения
Класс А	2 274 456	0,0133	30 203	20.08.2047
Класс Б 1	104 696	1	104 696	20.08.2047
Класс Б 2	65 988	1	65 988	20.08.2047
Класс Б 3	24 791	1	24 791	20.08.2047
Класс Б/4	111 946	1	111 946	17.11.2045

По строке **1412** «Прочие долгосрочные заемные средства (ОД)» суммы в размере 117 740 тыс. руб., состоящей из:

- кредитный договор № 4089 от 26.12.2014 года, полученного в размере 24 100 тыс. рублей, и начисленных процентов на 31.12.2021 в размере 22 913 тыс. рублей, процентная ставка 14% годовых. Заемщик должен осуществить возврат суммы займа и процентов в полном объеме 30.04.2049 года;
- кредитный договор № 4440 от 15.02.2016 года, полученного в размере 83 640 тыс. рублей, и начисленных процентов на 31.12.2021 в размере 66 418 тыс. рублей, процентная ставка 14% годовых. Заемщик должен осуществить возврат суммы займа и процентов в полном объеме 17.11.2045 года;
- кредитный договор № 4365 от 16.10.2015 года, полученного в размере 10 000 тыс. рублей, и начисленных процентов на 31.12.2021 в размере 8 634 тыс. рублей, процентная ставка 14% годовых. Заемщик должен осуществить возврат суммы займа и процентов в полном объеме 30.04.2049 года;
- кредитный договор № 4090 от 26.12.2014 года, полученного в размере начисленных процентов на 31.12.2021 в размере 45 681 тыс. рублей, процентная ставка 14% годовых. Заемщик должен осуществить возврат суммы займа и процентов в полном объеме 30.04.2049 года;

- по состоянию на 31 декабря 2022 г. отражена сумма 434 324 тыс. руб., которая состоит из:

По строке **1411** «Облигационные займы (ОД)» суммы в размере 251 556 тыс. руб., состоящая из основного долга по облигациям (долгосрочная часть).

Вид облигационного займа	Количество облигаций, шт.	Номинальная стоимость облигации на 31.12.2022 г., тыс. руб.	Общая стоимость облигаций, тыс. руб.	Срок погашения
Класс Б 1	104 696	1	104 696	20.08.2047

Класс Б 2	65 988	1	65 988	20.08.2047
Класс Б/4	111 946	0,7224	80 872	17.11.2045

По строке **1412** «Прочие долгосрочные заемные средства (ОД)» суммы в размере 83 640 тыс. руб., состоящей из:

- кредитный договор № 4440 от 15.02.2016 года, полученного в размере 83 640 тыс. рублей, и начисленных процентов на 31.12.2022 в размере 78 128 тыс. рублей, процентная ставка 14% годовых. Заемщик должен осуществить возврат суммы займа и процентов в полном объеме 17.11.2045 года;
- кредитный договор № 4090 от 26.12.2014 года, полученного в размере начисленных процентов на 31.12.2022 в размере 21 000 тыс. рублей, процентная ставка 14% годовых. Заемщик должен осуществить возврат суммы займа и процентов в полном объеме 30.04.2049 года;

по состоянию на 31 декабря 2023 г. отражена сумма 222 099 тыс. руб., которая состоит из:

По строке **1411** «Облигационные займы (ОД)» суммы в размере 68 055 тыс. руб., состоящая из основного долга по облигациям (долгосрочная часть).

Вид облигационного займа	Количество облигаций, шт.	Номинальная стоимость облигации на 31.12.2023 г., тыс. руб.	Общая стоимость облигаций, тыс. руб.	Срок погашения
Класс Б/4	111 946	0,6079	68 055	17.11.2045

По строке **1412** «Прочие долгос. заемные средства (ОД)» суммы в размере 83 640 тыс. руб., состоящей из:

- кредитный договор № 4440 от 15.02.2016 года, полученного в размере 83 640 тыс. рублей, и начисленных процентов на 31.12.2023 в размере 70 404 тыс. рублей, процентная ставка 14% годовых. Заемщик должен осуществить возврат суммы займа и процентов в полном объеме 17.11.2045 года.

Раздел V, Краткосрочные Обязательства

3.10. По строке **1510** «Заемные средства» по состоянию на:

- 31 декабря 2021 г. отражена сумма в размере 358 115 тыс. рублей, которая состоит из:

- основного долга (краткосрочная часть) по облигационным займам в размере 353 768 тыс. руб.,
- процентов по облигационным займам в размере 4 387 тыс. рублей.

- 31 декабря 2022 г. отражена сумма в размере 195 374 тыс. рублей, которая состоит из:

- основного долга (краткосрочная часть) по облигационным займам в размере 191 212 тыс. руб.,
- процентов по облигационным займам в размере 4 162 тыс. рублей.

- 31 декабря 2023 г. отражена сумма в размере 81 049 тыс. рублей, которая состоит из:

- основного долга (краткосрочная часть) по облигационным займам в размере 80 560 тыс. руб.,
- процентов по облигационным займам в размере 489 тыс. рублей.

3.11. По строке **1520** «Кредиторская задолженность» по состоянию на:

- 31.12.2021 г. отражена сумма в размере 11 420 тыс. рублей, которая включает в себя:

Наименование контрагента	Сумма, тыс. рублей
Сервисный агент	673
Специализированный депозитарий	103
Управляющая организация	101
Бухгалтерская организация	15
Задолженность Общества по закладным перед заемщиками	10 035
Задолженность Общества перед ОСП (положительная разница, образовавшаяся в процессе обращения взыскания на предмет залога)	493
Итого	11 420

- 31.12.2022 г. отражена сумма в размере 10 783 тыс. рублей, которая включает в себя:

Наименование контрагента	Сумма, тыс. рублей
Сервисный агент	485
Организация по ведению реестра владельцев именных ценных бумаг	2
Специализированный депозитарий	67
Управляющая организация	257
Бухгалтерская организация	50
Задолженность Общества по закладным перед заемщиками	9 922
Итого	10 783

- 31.12.2023 г. отражена сумма в размере 2 667 тыс. рублей, которая включает в себя:

Наименование контрагента	Сумма, тыс. рублей
Сервисный агент	223
Специализированный депозитарий	54
Управляющая организация	81
Налоги и сборы	62
Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками	493
Задолженность Общества по закладным перед заемщиками	1 754
Итого	2 667

«Отчет о финансовых результатах» содержит следующие показатели:

3.12. По строке **2320** «Проценты к получению» по состоянию за:

- 2023 г. отражена сумма доходов в размере 57 456 тыс. рублей, которая состоит из:

- суммы начисленного процентного дохода по закладным в размере 54 036 тыс. рублей;
- суммы процентов банка к получению в размере 3 420 тыс. рублей.

- 2022 г. отражена сумма доходов в размере 89 927 тыс. рублей, которая состоит из:

- суммы начисленного процентного дохода по закладным в размере 76 676 тыс. рублей;
- суммы процентов банка к получению в размере 13 251 тыс. рублей.

3.13. По строке **2330** «Проценты к уплате» показана сумма процентов по полученным заемным средствам по состоянию за:

- 2023 г. - показана сумма расходов в размере 81 620 тыс. рублей, состоящая из расходов, возникших в результате начисления купонного дохода по облигациям с ипотечным покрытием и процентов по кредитным договорам и договорам займа за 2023г.

- 2022 г. - показана сумма расходов в размере 90 432 тыс. рублей, состоящая из расходов, возникших в результате начисления купонного дохода по облигациям с ипотечным покрытием и процентов по кредитным договорам и договорам займа за 2022г.

3.14. По строке **2340** «Прочие доходы» отражены суммы доходов по состоянию за:

- 2023 г. в размере 412 802 тыс. рублей, которые были получены в результате частичного (полного) погашения реализованных долговых ценных бумаг (закладных) в 2023 году в размере 124 497 тыс. руб., а также сумма прочих доходов в размере 288 305 тыс. рублей, из них:

Наименование вида доходов	Сумма, тыс. рублей
Продажа закладных (обратный выкуп)	192 274
Доходы, связанные с продажей квартир	9 110
Пени	3 299
Комиссия банка (удержанная при возврате заемщикам ошибочно перечисленных средств)	1
Прочие доходы (расходы)	34
Резерв по сомнительным долгам	83 587

- 2022 г. в размере 256 595 тыс. рублей, которые были получены в результате частичного (полного) погашения реализованных долговых ценных бумаг (закладных) в 2022 году в размере 163 592 тыс. руб., а также сумма прочих доходов в размере 93 003 тыс. рублей, из них:

Наименование вида доходов	Сумма, тыс. рублей
Продажа закладных (обратный выкуп)	51 851
Доходы, связанные с продажей квартир	18 692
Пени	- 2 491
Комиссия банка (удержанная при возврате заемщикам ошибочно перечисленных средств)	1
Прочие доходы (расходы)	96
Резерв по сомнительным долгам	24 837
Возмещение гос. пошлины	17

3.15. По строке **2350** «Прочие расходы» отражены суммы расходов по состоянию за:

- 2023 г. в размере 424 030 тыс. рублей, которые состоят из расходов от выбытия закладных при их полном погашении (реализации) в 2023 году в размере 124 497 тыс. рублей, из расходов на услуги по обслуживанию закладных (вознаграждение сервисному

агенту) в размере 3 826 тыс. рублей, из расходов на управление и бухгалтерское сопровождение» в размере 5 442 тыс. рублей, из них:

Наименование вида расходов	Сумма, тыс. рублей
Расходы на бухгалтерское сопровождение	2 540
Расходы на управление	2 902

и из прочих расходов в размере 290 265 тыс. руб., которые состоят из следующих расходов:

Наименование вида расходов	Сумма, тыс. рублей
Расходы на услуги банков/Комиссии банка	191
НДС по услугам	2 167
Расходы на обслуживание в спец депозитарии	711
Расходы на услуги регистратора	46
Расходы по раскрытию информации	27
Расходы на содержание имущества	736
Нотариальные услуги	4
Расходы на предоставление услуг сдачи отчетности	21
Расходы на аудит	205
Госпошлины	541
Услуги биржи	225
Расходы по предоставлению поручительства	656
Услуги расчетного агента	1 462
Услуги депозитария	26
Услуги ККТ	29
Продажа закладных (обратный выкуп)	192 273
Расходы, связанные с продажей квартир	9 103
Налог на имущество	307
Информационные услуги НБКИ	72
Резерв по сомнительным долгам	15 303
Прочие доходы (расходы) списание необеспеченной задолженности	64 607
Списание по решению суда	1 548
Услуги хостинга	5

- 2022 г. в размере 281 032 тыс. рублей, которые состоят из расходов от выбытия закладных при их полном погашении (реализации) в 2022 году в размере 163 592 тыс. рублей, из расходов на услуги по обслуживанию закладных (вознаграждение сервисному агенту) в размере 5 336 тыс. рублей, из расходов на управление и бухгалтерское сопровождение» в размере 5 898 тыс. рублей, из них:

Наименование вида расходов	Сумма, тыс. рублей
Расходы на бухгалтерское сопровождение	2 704
Расходы на управление	3 194

и из прочих расходов в размере 106 206 тыс. руб., которые состоят из следующих расходов:

Наименование вида расходов	Сумма, тыс. рублей
Расходы на услуги банков/Комиссии банка	200
НДС по услугам	2 774
Расходы на обслуживание в спецдепозитарии	919
Расходы на услуги регистратора	50
Расходы по раскрытию информации	17

Расходы на содержание имущества	14 314
Нотариальные услуги	48
Расходы на предоставление услуг сдачи отчетности	28
Расходы на аудит	195
Госпошлины	338
Услуги биржи	225
Расходы по предоставлению поручительства	1 579
Услуги расчетного агента	1 573
Услуги депозитария	33
Услуги ККТ	25
Продажа закладных (обратный выкуп)	51 851
Расходы, связанные с продажей квартир	18 164
Налог на имущество	565
Информационные услуги НБКИ	72
Резерв по сомнительным долгам	13 236

3.16. В строке **2300** «Прибыль (убыток) до налогообложения» по состоянию за:

- 2023 г. показан убыток в размере 35 392 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**.

- 2022 г. показан убыток в размере 24 942 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**.

3.17. В строке **2500** «Совокупный финансовый результат периода» по состоянию за:

- 2023 г. показан убыток в размере 35 392 тыс. рублей.
- 2022 г. показан убыток в размере 24 942 тыс. рублей.

3.18. В строке **2900** «Базовая прибыль (убыток) на акцию» по состоянию на:

- 31 декабря 2023 г. базовый убыток на акцию составляет 354 тыс. руб., который считается как деление суммы строки **2500** на 100 обыкновенных бездокументарных акций номинальной стоимостью 100 рублей.
- 31 декабря 2022 г. базовый убыток на акцию составляет 249 тыс. руб., который считается как деление суммы строки **2500** на 100 обыкновенных бездокументарных акций номинальной стоимостью 100 рублей.

4. ПБУ 18/02

У Общества в 2023 г. образовался убыток по данным бухгалтерского учета в размере 35 392 тыс. рублей, в налоговом учете убыток равен нулю. В связи с этим возникает:

- Условный доход по налогу на прибыль по итогам 2023 г. составляет 7 078 тыс. руб.
- Постоянные налоговый доход по итогам 2023 г. составляет 7 078 тыс. руб.

Согласно Приказу Минфина от 19.04.2019 № 61н в Отчет о финансовых результатах внесены поправки, в связи с чем данная информация больше не отражается в отчете о финансовых результатах.

Приказом N 236н в ПБУ 18/02 внесены изменения:

- термин "постоянное налоговое обязательство (актив)" заменен термином "постоянный налоговый расход (доход)".

У Общества в 2022 г. образовался убыток по данным бухгалтерского учета в размере 24 942 тыс. рублей, в налоговом учете убыток равен нулю. В связи с этим возникает:

- Условный доход по налогу на прибыль по итогам 2022 г. составляет 4 988 тыс. руб.
- Постоянные налоговый доход по итогам 2022 г. составляет 4 988 тыс. руб.

Согласно Приказу Минфина от 19.04.2019 № 61н в Отчет о финансовых результатах внесены поправки, в связи с чем данная информация больше не отражается в отчете о финансовых результатах.

Приказом N 236н в ПБУ 18/02 внесены изменения:

- термин "постоянное налоговое обязательство (актив)" заменен термином "постоянный налоговый расход (доход)".

5. ПОЯСНЕНИЯ К ОТЧЕТУ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ.

По строке **4119** «Прочие поступления» отражены поступления за:

- 2023 г. в размере 1 013 тыс. рублей, которые состоят из:

- возвратов, ошибочно перечисленных от поставщиков – 936 тыс. рублей.
- входящих госпошлин – 77 тыс. рублей.

- 2022 г. в размере 766 тыс. рублей, которые состоят из:

- возвратов, ошибочно перечисленных от поставщиков – 709 тыс. рублей.
- входящих госпошлин – 57 тыс. рублей.

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

- 2023 г. в размере 7 143 тыс. рублей, которые состоят из:

- возвратов ошибочно перечисленных денежных средств – 4 737 тыс. рублей;
- суммы оплаченного НДС – 2 129 тыс. рублей;
- налога на имущество – 235 тыс. рублей;
- прочие платежи – 42 тыс. рублей.

- 2022 г. в размере 4 706 тыс. рублей, которые состоят из:

- возвратов ошибочно перечисленных денежных средств – 1 078 тыс. рублей;
- суммы оплаченного НДС – 2 807 тыс. рублей;
- налога на имущество – 553 тыс. рублей;

возврат разницы стоимости имущества – 268 тыс. рублей.

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

- 2023 г. в размере 211 515 тыс. рублей, которые состоят из:
 - поступлений по договорам обратного выкупа закладных – 195 605 тыс. рублей;
 - поступлений по договорам купли-продажи квартир - 15 910 тыс. рублей.
- 2022 г. в размере 65 335 тыс. рублей, которые состоят из:
 - поступлений по договорам обратного выкупа закладных – 52 529 тыс. рублей;
 - поступлений по договорам купли-продажи квартир - 11 892 тыс. рублей;
 - прочие поступления - 914 тыс. рублей.

6. СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ

Приказом Министерства Финансов РФ от 07.11.2020 № 287н, а также информационным письмом Министерства Финансов РФ от 24.02.2021 № ИС-учет-32 внесены изменения в нормативно-правовые акты по бухгалтерскому учету, согласно которым Общество вправе не осуществлять раскрытие информации, подлежащей раскрытию в соответствии с требованиями нормативно-правовых актов по бухгалтерскому учету в части связанных сторон в случаях, если это приведет или может привести к потерям экономического характера и (или) урону деловой репутации организации и (или) ее контрагентов, и (или) связанных с ней сторон.

По вышеуказанным причинам Общество не раскрывает в данных пояснениях полный список связанных сторон.

На счетах Общества отражена следующая кредиторская задолженность связанных сторон по состоянию на:

31 декабря 2023 г.

Наименование контрагента	Сумма, тыс. рублей
Управляющая организация	81
Бухгалтерская организация	0
Итого	81

31 декабря 2022 г.

Наименование контрагента	Сумма, тыс. рублей
Управляющая организация	257
Бухгалтерская организация	50
Итого	307

Данная задолженность отражена по строке **1520** Бухгалтерского баланса «Кредиторская задолженность».

На счетах Общества отражена следующая дебиторская задолженность связанных сторон по состоянию на:

- 31 декабря 2023 г.

Наименование контрагента	Сумма, тыс. рублей
Управляющая организация	373
Бухгалтерская организация	405

Итого	778
--------------	------------

- 31 декабря 2022 г.

Наименование контрагента	Сумма, тыс. рублей
Управляющая организация	741
Бухгалтерская организация	806
Итого	1 547

Данная задолженность отражена по строке **1230** Бухгалтерского баланса «Дебиторская задолженность».

Общая сумма расходов на управление и бухгалтерское сопровождение, оказанных Обществу за период:

- с 1 января по 31 декабря 2023 года, составила 5 442 тыс. рублей.

- с 1 января по 31 декабря 2022 года, составила 5 898 тыс. рублей.

Данные услуги отражены по строке **2352** «Расходы на управление и бухгалтерское сопровождение» Отчета о финансовых результатах.

Связанными сторонами Общества являются лица, определенные законодательством РФ (п.4 ПБУ 11/2008). Перечень связанных сторон приведен в приложении № 1.

В 2023 году Общество проводило операции со следующими связанными сторонами:

Название связанной стороны	Характер отношений (в соответствии с п. 6 ПБУ 11/2008)	Виды операций	Стоимость услуг за 2023 год (тыс. рублей)	Задолженность на 31.12.2023 г (тыс. рублей)	Срок погашения задолженности на 31.12.2023 г (мес.)	Резерв по сомнительным долгам на 31.12.2023 г	Списанная дебиторская задолженность, по которой срок исковой давности истек
Управляющая организация	Оказывает значительное влияние	Услуги	3 479	373 дебиторская	1	нет	нет
Управляющая организация»	Оказывает значительное влияние	Услуги		81 кредиторская	1	нет	нет
Бухгалтерская организация	Оказывает значительное влияние	Услуги	3 277	405 дебиторская	1	нет	нет
Бухгалтерская организация	Оказывает значительное влияние	Услуги		0 кредиторская	-	нет	нет

С остальными связанными сторонами операции в 2023 году Общество не осуществляло.

В 2022 году Общество проводило операции со следующими связанными сторонами:

Название связанной стороны	Характер отношений (в соответствии с п. 6 ПБУ 11/2008)	Виды операций	Стоимость услуг за 2022 год (тыс. рублей)	Задолженность на 31.12.2022 г (тыс. рублей)	Срок погашения задолженности на 31.12.2022 г (мес.)	Резерв по сомнительным долгам на 31.12.2022 г	Списанная дебиторская задолженность, по которой срок исковой давности истек
Управляющая организация	Оказывает значительное влияние	Услуги	2 043	0 дебиторская	1	нет	нет
Управляющая организация	Оказывает значительное влияние	Услуги		0 кредиторская	1	нет	нет
Бухгалтерская организация	Оказывает значительное влияние	Услуги	2 434	0 дебиторская	1	нет	нет
Бухгалтерская организация	Оказывает значительное влияние	Услуги		0 кредиторская	1	нет	нет
Управляющая организация	Оказывает значительное влияние	Услуги	1 118	741 дебиторская	1	нет	нет
Управляющая организация	Оказывает значительное влияние	Услуги		257 кредиторская	1	нет	нет
Бухгалтерская организация	Оказывает значительное влияние	Услуги	1 142	806 дебиторская	1	нет	нет
Бухгалтерская организация	Оказывает значительное влияние	Услуги		50 кредиторская	1	нет	нет

С остальными связанными сторонами операции в 2022 году Общество не осуществляло.

Общество контролируется Фондом, которому принадлежит по 100 % уставного капитала ЗАО «Мультиригидаторный ипотечный агент 1».

В соответствии с п. 1 ст. 7 Федерального закона от 12.01.1996 N 7-ФЗ «О некоммерческих организациях» фондом признается не имеющая членства некоммерческая организация, учрежденная гражданами и (или) юридическими лицами на основе добровольных имущественных взносов и преследующая социальные, благотворительные, культурные, образовательные или иные общественно полезные цели. Учредители не отвечают по обязательствам созданного ими фонда, а фонд не отвечает по обязательствам своих учредителей. Аналогичная норма предусмотрена в п. 1 ст. 123.17 Гражданского кодекса России..

В связи с вышесказанным, в структуре владельцев нет физического лица, прямо или косвенно владеющего более чем 25% в уставном капитале или которое имеет возможность контролировать действия Общества по иным основаниям.

Дальнейшая идентификация бенефициарных владельцев Общества не проводится (за исключением случаев направления уполномоченным органом запроса), Общество является эмитентом ценных бумаг, допущенных к организованным торгам, которые раскрывают информацию в соответствии с законодательством Российской Федерации о ценных бумагах (ст. 6.1, абз.4 пп.2 п.1 ст.7 Федеральный закон от 07.08.2001 № 115-ФЗ "О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма").

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

В обеспечение обязательств заемщиков по возврату основного долга и уплате процентов по ипотечным кредитам (займам), удостоверенным принадлежащими Обществу закладными, Обществу переданы права залога на объекты недвижимого имущества.

Рыночная стоимость по результатам оценки независимыми оценщиками, которая была проведена на дату выдачи кредитов, составляет по состоянию на:

31 декабря 2023 г. – 769 717 тыс. рублей.

31 декабря 2022 г. – 1 920 015 тыс. рублей.

Полученные обеспечения находятся за балансом Общества и с момента постановки на учет не подлежат переоценке по правилам РСБУ.

8. ИНФОРМАЦИЯ О ВЫДАННЫХ ГАРАНТИЯХ В ОБЕСПЕЧЕНИЕ ВЫПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ И ПЛАТЕЖЕЙ.

Согласно Справкам о размере ипотечного покрытия на 31 декабря 2023 г., суммарный размер ипотечного покрытия облигаций Общества составляет 383 843 тыс. рублей.

Согласно Справкам о размере ипотечного покрытия на 31 декабря 2022 г., суммарный размер двух ипотечных покрытий облигаций Общества составляет 896 508 тыс. рублей.

9. ОЦЕНКА НЕПРЕРЫВНОСТИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.

Нормы законодательства о соблюдении критерия величины чистых активов для возможности осуществлять Обществом деятельность непрерывно не распространяются на Общество (п. 9 ст. 15.2 Федеральный закон от 22.04.1996 N 39-ФЗ «О рынке ценных бумаг»)

Общество не имеет планов и намерений по прекращению своей деятельности. Также у Общества отсутствуют факторы, которые позволили бы сделать вывод в наличии сомнения или неопределенности в части допущения непрерывности его деятельности.

10. ПОТЕНЦИАЛЬНЫЕ 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.

Кредитный риск по закладным, приобретаемым Обществом.

Данный риск связан с неспособностью или нежеланием заемщиков выполнять обязательства по закладным. Неисполнение обязательств (дефолт) по закладным может быть вызван 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.).

Подверженность Общества кредитному риску минимальна, так как путем заключения договоров страхования заемщики страхуют свою жизнь и здоровье от риска причинения вреда в результате несчастного случая и/или болезни (заболевания), а также предмет ипотеки от риска утраты и/или повреждения. Выгодоприобретателем по таким договорам выступает Общество. Страховая сумма на каждый период страхования по каждому договору превышает остаток основного долга по закладной не менее, чем на 10 (десять) процентов.

Финансовые и рыночные риски.

Общество не производит никаких видов продукции и не оказывает никаких услуг на внешнем или внутреннем рынках, соответственно, не несет рисков какого-либо изменения цен в связи с этим.

Все операции в ходе своей хозяйственной деятельности Общество осуществляет в национальной валюте. В связи с этим оно слабо подвержено рискам, связанным с изменением курса обмена иностранных валют.

Внешний рынок.

Эмитент не осуществляет деятельности на внешнем рынке.

Экономическая среда, в которой Общество осуществляет свою деятельность

Общество осуществляет свою деятельность на территории Российской Федерации.

Экономика России проявляет некоторые характерные особенности, присущие развивающимся рынкам. Экономика страны особенно чувствительна к изменениям цен на нефть и газ. Правовая, налоговая и административная системы продолжают развиваться и допускают различные толкования. На российскую экономику негативно влияют международные санкции в отношении ряда российских компаний и граждан.

Расчетная инфляция в 2023 году в России составляет не менее 15%.

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

Указанные выше события не влияют на способность Общества продолжать непрерывно свою деятельность.

Эпидемиологические риски

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 согласно Постановлению Правительства РФ от 3 апреля 2020 г. № 434 и, несмотря на сложившуюся ситуацию, продолжает свою деятельность.

В настоящее время Общество не в состоянии объективно оценить негативные последствия, которые за собой повлечет вспышка пандемии, вызванная распространением коронавирусной инфекции (COVID-19), для его финансового состояния и результатов деятельности. Общее воздействие пандемии на деятельность Общества будет зависеть от ряда факторов, которые невозможно точно предсказать, включая продолжительность, тяжесть, потенциальное повторение и масштабы пандемии, а также масштабность мер, принятых органами государственной власти. По-прежнему существует значительная неопределенность в отношении тяжести краткосрочного и долгосрочного негативного воздействия пандемии не только на российскую экономику, но и на мировую экономику и глобальные финансовые рынки. Общество может оказаться не в состоянии точно спрогнозировать краткосрочное или долгосрочное воздействие пандемии на его хозяйственную деятельность. Не исключено, что нынешняя пандемия вызовет затяжной глобальный экономический кризис или рецессию, которые могут оказать негативное влияние на российскую экономику в целом, а также на деятельность Общества.

В настоящее время Общество внимательно следит за финансовыми последствиями, вызванными данными событиями.

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

11. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ.

На основании отчетов расчетного агента осуществлено частичное погашение номинала облигаций в размере 20 951 тыс. руб., в дату выплаты приходящуюся на:

- 17.02.2024г., 20 951 тыс. рублей Держателям класса А/4,

и купона по облигационным займам в размере 1 021 тыс. рублей, в дату выплаты приходящуюся на:

- 17.02.2024г., 1 021 тыс. рублей Держателям класса А/4.

В течение года, следующего за отчетным годом, возможно дополнительное частичное погашение номинальной стоимости облигаций, оценка которого не производится на дату подписания отчетности.

12. ИНАЯ СУЩЕСТВЕННАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ПОДЛЕЖАЩАЯ РАСКРЫТИЮ

В соответствии с п. 25 ПБУ 8/2010 Общество приводит информацию по условному обязательству в отношении суммы купонного дохода по облигациям младшего класса «Б/4», начисляемого за расчетный период, относящейся к 2023 году.

Купонный доход по облигациям младшего класса «Б/4» определяется согласно порядку, закрепленному в эмиссионной документации. Ставка купонного дохода по облигациям младшего класса «Б/4» является плавающей (т.е. нефиксированная ставка на весь срок обращения, в отличие от купонного дохода по облигациям класса «А/4»). Сумма купонного дохода по облигациям младшего класса «Б/4» определяется расчетным агентом за соответствующий период к дате купонной выплаты

На дату подписания бухгалтерской отчетности сумма купонного дохода по облигациям младшего класса «Б/4» не может быть обоснованно оценена, поскольку Обществом не получен соответствующий отчет расчетного агента.

Диапазон не может быть в достаточной степени определен, в связи с невозможностью спрогнозировать процентные поступления от заемщиков за расчетный период.

Подпись:

Ф.И.О.: Лесная Луиза Владимировна

Должность: Директор ООО "Тревеч-Управление" -
Управляющей организации ЗАО
"Мультиоригинаторный ипотечный агент 1"

[М.П.]

Дата: «25» марта 2024г.

Коды эмитента	
ИНН	7704854668
ОГРН	1147746026823

Раздел 1. Состав аффилированных лиц на

3	1
---	---

1	2
---	---

2	0	2	3
---	---	---	---

N п/п	Полное фирменное наименование (для коммерческой организации) или наименование (для некоммерческой организации) или фамилия, имя, отчество (последнее при наличии) аффилированного лица	Основание, в силу которого лицо признается аффилированным	Дата наступления основания	Доля участия аффилированного лица в уставном капитале акционерного общества, %	Доля находящихся в распоряжении аффилированного лица голосующих акций акционерного общества, %
1	2	4	5	6	7
1.	Другие связанные стороны	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	21.01.2014	Нет	Нет
2.	Основное хозяйственное общество	Основание 1. Лицо имеет право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, приходящихся на голосующие акции данного юридического лица; Основание 2. Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	21.01.2014	100%	100%
3.	Другие связанные стороны	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	21.01.2014	Нет	Нет
4.	Другие связанные стороны	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	21.01.2014	Нет	Нет

5.	Другие связанные стороны	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	26.11.2021	Нет	Нет
6.	Другие связанные стороны	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	17.11.2020	Нет	Нет
7.	Другие связанные стороны	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	10.11.2020	Нет	Нет
8.	Управляющая организация	Лицо, осуществляет полномочия единоличного исполнительного органа;	24.08.2022	Нет	Нет
9.	Другие связанные стороны	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	11.11.2020	Нет	Нет
10.	Другие связанные стороны	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	21.01.2014	Нет	Нет
11.	Другие связанные стороны	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	06.02.2014	Нет	Нет
12.	Другие связанные стороны	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	29.04.2014	Нет	Нет
13.	Другие связанные стороны	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.	06.09.2016	Нет	Нет

Раздел 2. Сведения о списке аффилированных лиц контролирующего акционерного общества

N п/п	Полное фирменное наименование контролирующего акционерного общества	Номер строки раздела 1 части II списка аффилированных лиц акционерного общества, которая содержит сведения о контролирующем акционерном обществе	Номер строки раздела 1 части II списка аффилированных лиц контролирующего акционерного общества, которая содержит сведения об аффилированном лице акционерного общества	Адрес страницы в сети Интернет, на которой контролирующее акционерное общество опубликовало список своих аффилированных лиц, содержащий сведения об аффилированных с акционерным обществом лицах	Дата наступления основания
1	2	3	4	5	

Раздел III. Изменения, произошедшие в списке аффилированных лиц, за отчетный период

с

0	1
---	---

0	7
---	---

2	0	2	3
---	---	---	---

 по

3	1
---	---

1	2
---	---

2	0	2	3
---	---	---	---

1. Содержание сведений об аффилированном лице до изменения:

№ п/п	Полное фирменное наименование (для коммерческой организации) или наименование (для некоммерческой организации) или фамилия, имя, отчество (последнее при наличии) аффилированного лица	ОГРН юридического лица (иной идентификационный номер - в отношении иностранного юридического лица)/ИНН физического лица (при наличии) <5>	Основание, в силу которого лицо признается аффилированным	Дата наступления основания <6>	Доля участия аффилированного лица в уставном капитале акционерного общества, %	Доля находящихся в распоряжении аффилированного лица голосующих акций акционерного общества, %
1	2	3	4	5	6	7

Изменение сведений об аффилированном лице:

Содержание изменения	Дата наступления изменения	Дата внесения изменения в список аффилированных лиц
1	2	3

Содержание сведений об аффилированном лице после изменения:

1	2	3	4	5	6	7

Директор ООО «Тревеч – Управление» -
управляющей организации
ЗАО «Мультиоригинаторный ипотечный агент 1»
на основании договора о передаче полномочий
ЕИО б/н от «24» августа 2022 г.

Лесная Л.В.

МП