

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА
о годовой бухгалтерской отчетности**

**Закрытого акционерного общества
«Ипотечный агент ТФБ1»
за 2021 год**

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Акционерам закрытого акционерного общества «Ипотечный агент ТФБ1»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности закрытого акционерного общества «Ипотечный агент ТФБ1» (ОГРН 1147746331534, 119435 г. Москва, пер. Большой Саввинский 10, стр.2А), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2021 года, отчета о финансовых результатах, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2021 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение закрытого акционерного общества «Ипотечный агент ТФБ1» по состоянию на 31 декабря 2021 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2021 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации.

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами описана в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к аудируемому лицу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Кодексу этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости), разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие иные обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

Ключевые вопросы аудита

Ключевые вопросы аудита — это вопросы, которые, согласно нашему профессиональному суждению, являлись наиболее значимыми для нашего аудита годовой бухгалтерской отчетности за текущий период. Эти вопросы были рассмотрены в контексте нашего аудита годовой бухгалтерской отчетности в целом и при формировании нашего мнения об этой отчетности, и мы не выражаем отдельного мнения по этим вопросам.

Мы определили, что отсутствуют ключевые вопросы аудита, о которых необходимо сообщить в нашем заключении.

Прочая информация

Прочая информация представляет собой информацию, содержащуюся в Годовом отчете закрытого акционерного общества «Ипотечный агент ТФБ1» за 2021 год, но не включает годовую бухгалтерскую отчетность и наше аудиторское заключения о ней. Руководство несет ответственность за прочую информацию. Годовой отчет за 2021 год, предположительно, будет нам предоставлен после даты настоящего аудиторского заключения.

Наше мнение о годовой бухгалтерской отчетности не распространяется на прочую информацию, и мы не будем предоставлять вывода, обеспечивающего уверенность в какой-либо форме в отношении данной информации.

В связи с проведением нами аудита годовой бухгалтерской отчетности наша обязанность заключается в ознакомлении с указанной выше прочей информацией, когда она будет нам предоставлена, и рассмотрении при этом вопроса, имеются ли существенные несоответствия между прочей информацией и годовой бухгалтерской отчетностью или нашими знаниями, полученными в ходе аудита, и не содержит ли прочая информация иных существенных искажений. Если на основании проведенной нами работы мы придем к выводу о том, что такая прочая информация содержит существенное искажение, мы обязаны будем сообщить об этом факте.

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ РУКОВОДСТВА И ЛИЦ, ОТВЕЧАЮЩИХ ЗА КОРПОРАТИВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ, АУДИРУЕМОГО ЛИЦА ЗА ГОДОВУЮ БУХГАЛТЕРСКУЮ ОТЧЕТНОСТЬ

Руководство ООО «ТКС-Управление» - Управляющей организации закрытого акционерного общества «Ипотечный агент ТФБ1» несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной годовой бухгалтерской отчетности в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации, и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки годовой бухгалтерской отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке годовой бухгалтерской отчетности руководство ООО «ТКС-Управление» - Управляющей организации закрытого акционерного общества «Ипотечный агент ТФБ1» несет ответственность за оценку способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать аудируемое лицо, прекратить его деятельность или когда у него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Лица, отвечающие за корпоративное управление, несут ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской отчетности аудируемого лица.

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ АУДИТОРА ЗА АУДИТ ГОДОВОЙ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая бухгалтерская отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в составлении аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с МСА, всегда выявляет существенные искажения при их наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе этой годовой бухгалтерской отчетности.

В рамках аудита, проводимого в соответствии с МСА, мы применяем профессиональное суждение и сохраняем профессиональный скептицизм на протяжении всего аудита. Кроме того, мы:

- a) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой бухгалтерской отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше,

чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;

б) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля аудируемого лица;

в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность бухгалтерских оценок и соответствующего раскрытия информации, подготовленного руководством аудируемого лица;

г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой бухгалтерской отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

д) проводим оценку представления годовой бухгалтерской отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая бухгалтерская отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

Мы осуществляли информационное взаимодействие с лицами, отвечающими за корпоративное управление аудируемого лица, доводя до них сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

Генеральный директор
АО АК «ДЕЛОВОЙ ПРОФИЛЬ»

Руководитель аудита,
по результатам которого
составлено аудиторское заключение

Перковская Дарья Валерьевна
ОРНЗ 21706027525

Карлова Наталья Алексеевна
ОРНЗ 21006017133



Аудиторская организация:

Акционерное общество Аудиторская компания «ДЕЛОВОЙ ПРОФИЛЬ»,
ОГРН 1027700253129,
129085, город Москва, Звездный бульвар, дом 21, строение 1, этаж 7, помещение №1, часть
комнаты № 7,
член Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации «Содружество»,
ОРНЗ 11606087136

«17» марта 2022 года

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 20 21 г.

Форма по ОКУД
Дата (число, месяц, год)

Коды		
0710001	31	12
29250373	2021	
7704860051		
64.99		
12267	34	
		384

Организация Закрытое акционерное общество "Ипотечный агент ТФБ1"
Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности Предоставление прочих финансовых услуг, кроме услуг по страхованию и пенсионному обеспечению, не включенных в другие группировки
Организационно-правовая форма/форма собственности

Непубличные акционерные общества / Совместная частная и иностранная собственность

Единица измерения: тыс. руб.

Местонахождение (адрес)

119435, Москва г, Саввинский Б. пер, дом № 10, строение 2А

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ДА НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии)

индивидуального аудитора АО АК "ДЕЛОВОЙ ПРОФИЛЬ"

Идентификационный номер налогоплательщика
аудиторской организации/индивидуального аудитора
Основной государственный регистрационный номер
аудиторской организации/индивидуального аудитора

ИНН	7735073914
ОГРН/ ОГРНП	1027700253129

Пояснение	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 20 21 г.	На 31 декабря 20 20 г.	На 31 декабря 20 19 г.
АКТИВ					
I. ВНЕОБОРОННЫЕ АКТИВЫ					
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	-	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
3.1	Финансовые вложения	1170	291 423	448 431	615 570
	Закладные	1171	291 423	448 431	615 570
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	291 423	448 431	615 570
II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ					
3.2	Запасы	1210	1 323	1 323	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
3.3	Дебиторская задолженность	1230	22 557	39 609	45 206
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	1231	1 849	2 002	1 955
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	1232	20 708	37 607	43 251
3.4	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	51 140	58 241	73 055
	Закладные	1241	51 140	58 241	73 055
3.5	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	84 447	87 250	93 632
	Расчетные счета	1251	84 447	87 250	93 632
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	159 467	186 423	211 893
	БАЛАНС	1600	450 890	634 854	827 463

Пояснение	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 20 21 г.	На 31 декабря 20 20 г.	На 31 декабря 20 19 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
3.6	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	10	10	10
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
3.7	Резервный капитал	1360	1	1	1
3.8	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	6 449	36 512	41 196
	Итого по разделу III	1300	6 460	36 523	41 207
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
3.9	Заемные средства	1410	419 179	410 514	401 943
	Облигационные займы (ОД)	1411	273 614	273 614	273 614
	Прочие долгосрочные заемные средства (ОД)	1412	85 708	85 708	85 708
	Прочие долгосрочные заемные средства (проценты)	1413	59 857	51 192	42 621
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	419 179	410 514	401 943
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
3.10	Заемные средства	1510	24 657	186 333	383 369
	Облигационные займы (НКД)	1511	257	496	782
	Облигационные займы (ОД)	1512	24 400	185 837	382 587
3.11	Кредиторская задолженность	1520	594	1 484	944
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	1521	594	1 484	944
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	25 251	187 817	384 313
	БАЛАНС	1700	450 890	634 854	827 463

Директор ООО "ТКС-Управление" - Управляющей организации
ЗАО "Ипотечный агент ТФБ1"

Лесная Луиза Владимировна
(расшифровка подписи)

" 16 " марта 20 22 г.

(подпись)



Отчет о финансовых результатах
за Январь-Декабрь 20 21 г.

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

Коды

0710002

31	12	2021
----	----	------

29250373

7704860051

64.99

12267	34
-------	----

384

Организация Закрытое акционерное общество "Ипотечный агент ТФБ1"

Идентификационный номер налогоплательщика

по ОКПО

ИНН

по

Вид экономической деятельности Предоставление прочих финансовых услуг, кроме услуг по страхованию и пенсионному обеспечению, не включенных в другие группировки

OKVЭД 2

Организационно-правовая форма/форма собственности

Непубличные акционерные общества / Совместная частная и иностранная собственность

по ОКОПФ/ОКФС

Единица измерения: тыс. руб.

по ОКЕИ

Пояснение	Наименование показателя	Код	За Январь-Декабрь 20 21 г.	За Январь-Декабрь 20 20 г.
	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	-	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	-	-
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
3.12	Проценты к получению	2320	54 197	79 450
	Проценты к получению (по закладным)	2321	51 427	75 437
	Проценты к получению (банковские)	2322	2 770	4 013
3.13	Проценты к уплате	2330	(37 427)	(57 319)
3.14	Прочие доходы	2340	139 334	182 016
	Доходы, связанные с реализацией закладных	2341	138 813	181 012
	Прочие доходы	2342	521	1 004
3.15	Прочие расходы	2350	(186 167)	(208 831)
	Расходы, связанные с реализацией закладных	2351	(138 813)	(181 012)
	Расходы на управление и бухгалтерское обслуживание	2352	(3 725)	(3 380)
	Расходы на услуги по обслуживанию закладных	2353	(5 360)	(7 420)
	Прочие расходы	2354	(38 269)	(17 019)
3.16	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(30 063)	(4 684)
	Налог на прибыль	2410	-	-
	в т.ч. текущий налог на прибыль	2411	-	-
	Отложенный налог на прибыль	2412	-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(30 063)	(4 684)

Пояснение	Наименование показателя	Код	За Январь-Декабрь	За Январь-Декабрь
			20 21 г.	20 20 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
3.17	Совокупный финансовый результат периода	2500	(30 063)	(4 684)
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	(3)	(1)
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Директор ООО "ТКС-Управление" -
Управляющей организации ЗАО "Ипотечный
агент ТФБ1"

" 16 " марта 20 22 г.

Лесная Луиза Владимировна
(расшифровка подписи)



(подпись)

41

Приложение № 2
к Приказу Министерства финансов
Российской Федерации
от 02.07.2010 № 66н
(в ред. Приказов Минфина России
от 05.10.2011 № 124н, от 06.04.2015 № 57н,
от 06.03.2018 № 41н, от 19.04.2019 № 61н)

Отчет об изменениях капитала
за 20 21 г.

Коды	
0710004	
31	12
2021	
Форма по ОКУД	
Дата (число, месяц, год)	

Организация Закрытое акционерное общество "Ипотечный агент ТФБ1"
Идентификационный номер налогоплательщика _____

Вид экономической деятельности _____
предоставление прочих финансовых услуг, кроме
услуг по страхованию и пенсионному обеспечению,
не включенных в другие группировки
по ОКВЭД 2

Организационно-правовая форма/форма собственности _____
Непубличные акционерные общества / Совместная частная и
иностранныя собственность
по ОКОПФ/ОКФС
Единица измерения: тыс. руб.

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (нераскрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 20 19 г.	3100	10	-	-	-	1	41 196
<u>За 20 20 г.</u>	3210	-	-	-	-	-	41 207
Увеличение капитала - всего:							
в том числе: чистая прибыль	3211	x	x	x	x	-	-
переоценка имущества	3212	x	x	-	x	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	x	x	-	x	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	x	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	x	-	x
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Недраспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Уменьшение капитала - всего:							
в том числе:							
убыток	3220	-	-	-	-	()	()
переоценка имущества	3221	x	x	x	x	(4 684)	(4 684)
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3222	x	x	-	x	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3223	x	x	-	x	-	-
уменьшение количества акций	3224	-	-	-	x	-	-
реорганизация юридического лица	3225	-	-	-	x	-	-
дивиденды	3226	-	-	-	x	-	-
изменение добавочного капитала	3227	x	x	x	x	-	-
изменение резервного капитала	3230	x	x	-	-	x	x
Величина капитала на 31 декабря 20 20 г.	<u>3200</u>	<u>10</u>				<u>1</u>	<u>36 512</u>
За 20 21 г.							<u>36 523</u>
Увеличение капитала - всего:							
в том числе:							
чистая прибыль	3310	-	-	-	-	-	-
переоценка имущества	3311	x	x	x	x	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3312	x	x	-	x	-	-
дополнительный выпуск акций	3313	x	x	-	x	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	3314	-	-	-	x	x	-
реорганизация юридического лица	3315	-	-	-	x	-	x
уменьшение капитала - всего:	3316	-	-	-	-	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3320	-	-	-	-	(30 063)	(30 063)
уменьшение номинальной стоимости акций	3323	x	x	-	x	-	-
уменьшение количества акций	3324	-	-	-	x	-	-
реорганизация юридического лица	3325	-	-	-	x	-	-
дивиденды	3326	-	-	-	-	-	-
изменение добавочного капитала	3327	x	x	-	x	-	-
изменение резервного капитала	3330	x	x	-	-	x	x
Величина капитала на 31 декабря 20 21 г.	<u>3300</u>	<u>10</u>				<u>1</u>	<u>6 449</u>
							<u>6 460</u>

2. Корректировки в связи с изменением учетной политики и исправлением ошибок

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 20 19 г.		Изменения капитала за 20 20 г. за счет чистой прибыли (убытка) за счет иных факторов		На 31 декабря 20 20 г.
		-	-	-	-	
Капитал - Всего						
до корректировок	3400	-	-	-	-	-
корректировка в связи с: изменением учетной политики исправлением ошибок	3410	-	-	-	-	-
после корректировок	3420	-	-	-	-	-
в том числе: нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):	3500	-	-	-	-	-
до корректировок	3401	-	-	-	-	-
корректировка в связи с: изменением учетной политики исправлением ошибок	3411	-	-	-	-	-
после корректировок	3421	-	-	-	-	-
другие статьи капитала, по которым осуществлены корректировки: (по статьям)	3501	-	-	-	-	-
до корректировок	3402	-	-	-	-	-
корректировка в связи с: изменением учетной политики исправлением ошибок	3412	-	-	-	-	-
после корректировок	3422	-	-	-	-	-
	3502	-	-	-	-	-

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 20 21 г.	На 31 декабря 20 20 г.	На 31 декабря 20 19 г.
Чистые активы	3600	6 460	36 523	41 207

Директор ООО "ТКС-Управление" -
Управляющей организации ЗАО "Ипотечный
агент ТФБ1"



" 16 " марта 20 22 г.

(подпись) _____

Лесная Пуща Владимира
(расшифровка подписи)

**Отчет о движении денежных средств
за Январь-Декабрь 20 21 г.**

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

Коды

0710005

31	12	2021
----	----	------

29250373

7704860051

64.99

12267	34
-------	----

384

Организация Закрытое акционерное общество "Ипотечный агент ТФБ1" по ОКПО

Идентификационный номер налогоплательщика ИНН

Вид экономической деятельности Предоставление прочих финансовых услуг, кроме услуг по страхованию и пенсионному обеспечению, не включенных в другие группировки по ОКВЭД 2

Организационно-правовая форма/форма собственности

Непубличные акционерные общества / Совместная частная и иностранная собственность по ОКОПФ/ОКФС

Единица измерения: тыс. руб. по ОКЕИ

Наименование показателя	Код	За Январь-	За Январь-
		Декабрь	Декабрь
Денежные потоки от текущих операций		20 21 г.	20 20 г.
Поступления - всего	4110	2 770	4 013
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	-	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
банковские проценты	4114	-	-
прочие поступления	4119	2 770	4 013
Платежи - всего	4120	(42 907)	(65 774)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(11 640)	(12 601)
в связи с оплатой труда работников	4122	-	-
процентов по долговым обязательствам	4123	(29 001)	(49 034)
налога на прибыль организаций	4124	-	-
госпошлины	4125	(288)	(1 879)
прочие платежи	4129	(1 978)	(2 260)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(40 137)	(61 761)

Наименование показателя	Код	За Январь-	За Январь-
		Декабрь	Декабрь
		20 <u>21</u> г.	20 <u>20</u> г.
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	198 772	252 129
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	145 582	179 460
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	52 505	70 639
Пени (штрафы)	4215	685	2 030
прочие поступления	4219	-	-
Платежки - всего	4220		
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	198 772	252 129
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310		-
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	-	-
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
прочие поступления	4319	-	-

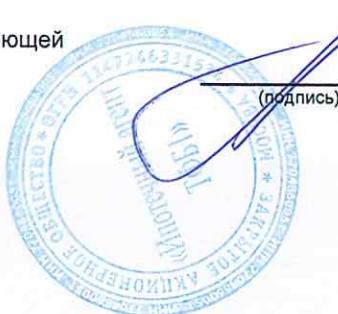
Наименование показателя	Код	За Январь-	За Январь-
		Декабрь 20 <u>21</u> г.	Декабрь 20 <u>20</u> г.
Платежи - всего	4320	(161 437)	(196 750)
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	-	-
выплата номинальной стоимости по облигациям	4324	(161 437)	(196 750)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	(161 437)	(196 750)
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(2 802)	(6 382)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	87 250	93 632
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	84 447	87 250
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Директор ООО "ТКС-Управление" - Управляющей
организации ЗАО "Ипотечный агент ТФБ1"

(подпись)

Лесная Луиза Владимировна
(расшифровка подписи)

" 16 " марта 20 22 г.



ПОЯСНЕНИЯ

к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах за 2021 год

1. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ДЕЯТЕЛЬНОСТИ КОМПАНИИ

Закрытое акционерное общество «Ипотечный агент ТФБ1» (далее – «Общество» или ЗАО «ИА ТФБ1») зарегистрировано в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 46 г. Москвы 28.03.2014 года. (Основной государственный регистрационный номер – 1147746331534). Обществу присвоен идентификационный номер налогоплательщика 7704860051/770401001.

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 Протокола № 1 Учредительного собрания акционеров Общества от 07 марта 2014 г общее собрание акционеров Общества приняло решение о передаче полномочий единоличного исполнительного органа коммерческой организации - ООО «ТКС-Управление» на основании договора б/н от 24.04.2014 г. Членами исполнительного и контрольного органа управляющей компании ООО «ТКС-Управление» является директор Лесная Луиза Владимировна.

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

На основании Протокола № 1 Учредительного собрания акционеров Общества от 07 марта 2014 г общее собрание акционеров Общества приняло решение о передаче ведения бухгалтерского учета специализированной организации - ООО «ТКС» на основании договора б/н от 24.04.2014 г. Членами специализированной организации - ООО «ТКС» являются:

- генеральный директор Качалина Татьяна Валентиновна;
- главный бухгалтер Мадан Евгения Николаевна.

Контролирующим органом за финансово-хозяйственной деятельностью Общества является Ревизор – Орехова Елена Петровна, действующий на основании решения № 01/2021/МА ТФБ1 от 26.05.2021 года.

В соответствии с Уставом предметом деятельности ЗАО «ИА ТФБ1» является приобретение закладных для осуществления эмиссий облигаций с ипотечным покрытием, обслуживания этих выпусков облигаций и осуществления действий, связанных с выпуском, обращением и погашением облигаций с ипотечным покрытием. ЗАО «ИА ТФБ1» не вправе заключать возмездные договоры с физическими лицами и осуществлять виды предпринимательской деятельности, не предусмотренные Федеральным Законом «Об ипотечных ценных бумагах». Общим решением акционера-владельца всех голосующих акций Общества, Решение № 01/2021/МА ТФБ1 от 26.05.2021 года, решено утвердить АО АК «ДЕЛОВОЙ ПРОФИЛЬ» аудитором Общества.

В соответствии с Федеральным Законом № 135-ФЗ от 26.07.2006 г. к связанным сторонам ЗАО «ИА ТФБ1» относятся лица, указанные в приложении 1 к настоящим пояснениям, являющимся неотъемлемой частью настоящих Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2021 год.

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 (два выпуска);
- 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.

Все расчеты с контрагентами Общества производятся в безналичной форме.

2. КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ И ПРИМЕНЕНИЕ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ

В связи с тем, что уставная деятельность Общества не связана с производственным процессом и оказанием услуг, а также осуществлением торговой деятельности, доходы по финансовым вложениям в рамках уставной деятельности признаются в учете Общества прочими поступлениями с учетом требований п.4 ПБУ 9/99 «Доходы организаций» 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 другие 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.

Финансовые вложения подразделяются в зависимости от срока обращения (погашения) на краткосрочные и долгосрочные. Активы и обязательства относятся к краткосрочным, если срок обращения (погашения) по ним не более 12 месяцев после отчетной даты или продолжительности операционного цикла, если он превышает 12 месяцев. Все остальные активы и обязательства относятся к долгосрочным.

В бухгалтерской отчетности производится расчет краткосрочных и долгосрочных финансовых вложений на основании документов Сервисного агента (письма о плановых погашениях, графики платежей и пр.). Специалисты Управляющей организации осуществляют проверку корректности и справедливости методики расчета оценочных показателей, содержащихся в информационных письмах Сервисного агента. Управляющая организация заверяет, что методика расчета оценочных показателей, представленная в письмах Сервисного агента отражена полно, достоверно и составлена исключительно в соответствии с положениями решения о выпуске ипотечных ценных бумаг Общества.

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

Доход от выбытия закладных признается в момент их полного или частичного погашения.

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.

В бухгалтерской отчетности производится расчет краткосрочных и долгосрочных обязательств в виде заемных средств по облигациям на основании документов Сервисного агента, Расчетного агента, Ипотечного агента (письма о плановых погашениях, графики, бухгалтерские справки и пр.).

Специалисты Управляющей организации осуществляют проверку корректности и справедливости методики расчета оценочных показателей, содержащихся в информационных письмах Расчетного агента. Управляющая организация заверяет, что методика расчета оценочных показателей, представленная в письмах Расчетного агента отражена полно, достоверно и составлена исключительно в соответствии с положениями решения о выпуске ипотечных ценных бумаг Общества.

Методика расчета определяется на основании Решения о выпуске ценных бумаг, исходя из общих параметров самой облигации с учетом текущего состояния покрытия по ней.

Расчет планового погашения номинальной стоимости облигаций

Согласно п. 19 ПБУ 4/99 в бухгалтерском балансе активы и обязательства должны представляться с подразделением в зависимости от срока обращения (погашения) на краткосрочные и долгосрочные. Активы и обязательства представляются как краткосрочные, если срок обращения (погашения) по ним не более 12 месяцев после отчетной даты или продолжительности операционного цикла, если он превышает 12 месяцев. Все остальные активы и обязательства представляются как долгосрочные.

Размер ожидаемых выплат по облигациям не может быть рассчитан на основании Договора в конкретной сумме, поэтому часть номинальности стоимости облигаций, подлежащая погашению в ближайшие 12 месяцев после отчетной даты, определяется оценочным значением и рассчитывается расчетным агентом АО «ДОМ.РФ» в формате справки со значениями и описанием соответствующей методики.

В целях улучшения качества отчетности для пользователей, при определении краткосрочной части облигаций используется оценочный (прогнозный) метод.

Методика, применяемая при расчете суммы планового погашения номинальной стоимости облигаций, основывается на:

- 1) предоставленном сервисным агентом прогнозе по потокам денежных средств, поступающих по закладным, включенным в ипотечное покрытие. Прогноз потоков денежных средств определен на основании методики моделирования денежных потоков на основе сценариев макроэкономических показателей, получаемой от сервисного агента;
- 2) пункте 9.2 решения о выпуске, в рамках которого определены порядок и условия погашения (частичного погашения) номинальной стоимости облигаций. Отраженный в решении о выпуске порядок является методикой, используемой в расчете, и учитывает применение механизма PDL.

Таким образом, расчет размера номинальной стоимости облигаций, подлежащих погашению (К), определяется по следующей формуле: $K = (\sum \text{ДСО} + \text{ARA} + \text{BRA} / \text{PA} + M) / N$, где $\sum \text{ДСО}$ - сумма денежных средств, полученных эмитентом в счет возврата основной суммы долга по обеспеченным ипотекой обязательствам, не являющимся дефолтными закладными, за расчетный период, относящийся к соответствующей дате расчета, и перечисленных на счет эмитента до даты расчета. При определении переменной $\sum \text{ДСО}$ используются данные, предоставленные сервисным агентом в рамках прогноза поступлений по закладным; ARA, BRA - сумма денежных средств, полученных эмитентом в рамках обратного выкупа дефолтных закладных, определяется с использованием механизма PDL. Данные предоставлены сервисным агентом в рамках прогноза поступлений по закладным; PA - сумма денежных средств по состоянию на соответствующую дату расчета как сумма денежных средств, полученных эмитентом в счет возврата основной суммы долга по обеспеченным ипотекой требованиям, не являющимся дефолтными закладными, за расчетный период, относящийся к соответствующей дате расчета. Данные предоставлены сервисным агентом в рамках прогноза поступлений по закладным; M - нераспределенный остаток поступлений предыдущего отчетного периода после погашения части номинальной стоимости в предыдущую дату расчета; N - количество облигаций, находящихся в обращении на соответствующую дату расчета.

Оценочный метод основывается на широком спектре информации и позволяет максимально приблизено к фактическому значению определить прогнозную величину краткосрочной части облигаций, что в свою очередь обеспечивает более достоверное и полное представление

о финансовом положении организации, финансовых результатах ее деятельности и изменениях в ее финансовом положении.

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

В 2020 году 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.

В 2021 году 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

По состоянию на **31 декабря 2020 года** общий объем портфеля закладных Общества составляет 863 штуки на общую сумму 507 390 тыс. рублей, из них закладные с задержкой уплаты аннуитетных платежей более 90 дней в количестве 24 штук на сумму 35 739 тыс. руб., что составляет 7,04 процента от общего портфеля закладных.

По состоянию на **31 декабря 2021 года** общий объем портфеля закладных Общества составляет 667 штуки на общую сумму 367 859 тыс. рублей, из них закладные с задержкой уплаты аннуитетных платежей более 90 дней в количестве 19 штук на сумму 27 951 тыс. руб., что составляет 7,6 процентов от общего портфеля закладных.

В результате анализа финансовых вложений была также проанализирована информация, полученная от АО «ДОМ.РФ» (далее – сервисный агент), так как в соответствии со спецификой деятельности ипотечного агента, а также на основании Договора об оказании услуг по резервному обслуживанию закладных № 02/15089-14 от 17.11.2014 г. и выданных доверенностей, все функции по контролю, обслуживанию и взаимодействию с заемщиками по закладным, (в т.ч. по закладным в процессе обращения взыскания) переданы Сервисному агенту. На основании полученной информации можно сделать вывод о том, что Сервисным агентом ведется непрерывная работа по взысканию просроченной задолженности.

Законодательство по бухгалтерскому учету предусматривает обязанность создавать оценочные резервы под обесценение финансовых вложений, по которым не определяется их текущая рыночная стоимость, включая вклады в уставные капиталы других организаций. Резерв под обесценение финансовых вложений формируется в соответствии с порядком, установленном в п. 37, 38 ПБУ 19/02.

Обществом разработана Методика создания и использования резерва под обесценение финансовых вложений, по которым не определена текущая рыночная стоимость.

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:

- направить в адрес Сервисного агента требование об обратном выкупе дефолтных закладных;
- 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.

В результате анализа была выявлена задолженность по закладным с просрочкой платежей более 300 дней. Обществом был создан резерв под обесценение финансовых вложений по состоянию на 31 декабря 2021 г. состоящий из задолженности по основному долгу в размере 25 296 тыс. рублей.

По состоянию на 31 декабря 2021 года сумма резерва под обесценение финансовых вложений составляет 25 296 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:

- 1) по сомнительной задолженности со сроком возникновения свыше 90 календарных дней - в сумму создаваемого резерва включается полная сумма выявленной на основании инвентаризации задолженности;
- 2) по сомнительной задолженности со сроком возникновения от 45 до 90 календарных дней (включительно) - в сумму резерва включается 50 процентов от суммы выявленной на основании инвентаризации задолженности;
- 3) по сомнительной задолженности со сроком возникновения до 45 дней - не увеличивает сумму создаваемого резерва.

В результате анализа дебиторской задолженности, Обществом было принято решение создать резерв по сомнительным долгам по состоянию на 31 декабря 2016 года в размере 15 916 тыс. рублей, в 2018 году 21 715 тыс. рублей.

В декабре 2017 года ПАО «Татфондбанк» в лице конкурсного управляющего Государственной корпорации «Агентство по страхованию вкладов» подало исковое заявление к Эмитенту о признании недействительной и применения последствий недействительности сделки, а именно банковских операций по исполнению платежных поручений, которые были совершены в течение трех месяцев до назначения временной администрации ПАО «Татфондбанк». Определением Арбитражного суда Республики Татарстан от 13.08.2018 заявление конкурсного управляющего удовлетворено, 10.12.2018 г. постановлением Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда апелляционная жалоба Эмитента оставлена без удовлетворения, Определение Арбитражного суда Республики Татарстан от 13.08.2018 без изменения, 16.01.2019 Эмитент направил в суд кассационную жалобу на определение Арбитражного суда Республики Татарстан от 13.08.2018г., но указанная кассационная жалоба была отклонена в 2019г. и постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 10.12.2018г.,

Поскольку общая сумма исковых требований, включая требование о возмещении уплаченной истцом государственной пошлины, составляет 21 715 тыс. рублей, Эмитент не усматривает существенных рисков, связанных с данным судебным процессом.

В результате анализа была выявлена просроченная дебиторская задолженность по закладной без обеспечения. Обществом было принято решение создать резерв по сомнительным долгам по состоянию на 31 декабря 2021 года. Обществом был создан резерв по необеспеченной задолженности (задолженность без обеспечения) в размере 20 919 тыс. рублей, состоящий из задолженности по процентам в размере 9 875 тыс. рублей, основного долга в размере 7 461 тыс. рублей и задолженности по пеням и штрафам в размере 147 тыс. рублей.

По состоянию на 31 декабря 2021 года сумма резерва по сомнительным долгам составляет 58 550 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 **31 декабря 2020 года** раскрыта стоимость закладных в размере 448 431 тыс. рублей, которые были приобретены у ПАО «Татфондбанк».

Сумма в размере 58 241 тыс. рублей раскрыта в краткосрочных финансовых вложениях по строке **1240**.

- по состоянию на **31 декабря 2021 года** раскрыта стоимость закладных в размере 291 423 тыс. рублей, которые были приобретены у ПАО «Татфондбанк».

Сумма в размере 51 140 тыс. рублей раскрыта в краткосрочных финансовых вложениях по строке **1240**.

Раздел II. Оборотные активы

3.2. По строке **1210** «Запасы»:

- по состоянию на **31 декабря 2020 года** раскрыта стоимость поставленных на баланс Общества объектов недвижимого имущества, полученных в результате взыскания в размере 1 323 тыс. руб.

- по состоянию на **31 декабря 2021 года** раскрыта стоимость поставленных на баланс Общества объектов недвижимого имущества, полученных в результате взыскания в размере 1 323 тыс. руб.

3.3. По строке **1230** «Дебиторская задолженность»:

- по состоянию на **31 декабря 2020 года** раскрыта сумма в размере 39 609 тыс. рублей, которая включает в себя, тыс. руб.:

Наименование контрагента	На 01.01.2020	Поступило	Выбыло	На 31.12.2020
ООО «ТКС-Управление»	442	1 965	1 880	527
ООО «ТКС»	481	2 134	2 043	572
АО «ДОМ.РФ»	314	990	1 095	209
АО «Интерфакс»	4	9	8	5
НКО АО НРД	629		23	606
ООО «НайнДизайн»	28	53	28	53
ООО «ТРЕВЕЧ-Представитель»	12	132	132	12
ООО «Интерком-Аудит»	45	45	90	0
ООО «Правовая Оценка»	0	17	0	17
РСИЦ АО	0	4	3	1
ПАО «ТАТФОНДБАНК»	37 631	0	0	37 631
Резервы по сомнительным долгам	0	12 032	0	12 032
АО «ДОМ.РФ»	12 360	255 465	252 066	15 759
Расчеты по процентам	16 245	74 210	73 287	17 168
Расчеты по штрафам и пени	2 937	1 004	2 202	1 739
Расчеты по необеспеченной задолженности	11 008	2 196	0	13 204
Возврат переплаты по закладным	701	1 674	1 323	1 828
Итого	82 837	351 930	332 857	101 363

Информация о наличии и движении Резерва по сомнительным долгам за 2020 год, тыс. руб.:

Наименование контрагента	На 01.01.2020	Поступило	Выбыло	На 31.12.2020
ПАО «ТАТФОНДБАНК»	37 631	-	-	37 631
Резервы по сомнительным долгам	-	12 032	-	12 032
Итого	37 631	12 032	-	49 663

В результате анализа дебиторской задолженности была выявлена просроченная задолженность по закладной без обеспечения, планируемая к списанию в 1 квартале 2021 года. Обществом было принято решение создать резерв по сомнительным долгам по состоянию на 31 декабря 2020 года в размере 4 571 тыс. рублей, состоящий из задолженности по процентам по закладной 52-52-07/108/2013-324.

По закладным с просрочкой платежей более 300 дней Обществом было принято решение о создании резервов по сомнительным долгам по закладной 52-52-07/108/2013-324 состоящий из задолженности по основному долгу на сумму 7 461 тыс. рублей.

На балансовом счете 76.05.5 учитывается задолженность по кредиту Евсеевой М.О. – 12 032 тыс. руб. (7 461 тыс. руб. – основной долг, 4 571 тыс. руб. - проценты). Арбитражный суд решением от 31.10.2018 отказал Обществу в исковых требованиях к данному заемщику, Апелляционная инстанция 09.04.2019 оставила в силе решение от 31.10.2018.

В 2020 году имело место обращение взыскания на имущество по закладной 50-50-77/028/2012-074 Сумина М.М., по закладной 50-50-77/028/2012-074 Рудкевич М.А.

Задолженность указанных заемщиков формирует расхождение между данными бухгалтерского учета и данными СА по величине финансовых вложений (расхождение 7 808 тыс. руб.), начисленных процентов (расхождение 3 860 тыс. руб.), пеней (расхождение 860 тыс. руб.), стоимости обеспечения (расхождение 15 321 тыс. руб.).

Вышеуказанное имущество будет поставлено на баланс ЗАО «ИА ТФБ1» после получения выписки ЕГРН.

- по состоянию на **31 декабря 2021 года** раскрыта сумма в размере 22 557 тыс. рублей, которая включает в себя, тыс. руб.:

Наименование контрагента	На 01.01.2021	Поступило	Выбыло	На 31.12.2021
ООО «ТКС-Управление»	527	2 208	2 227	508
ООО «ТКС»	572	2 031	2 050	553
АО «ДОМ.РФ»	209	1 195	1 279	125
АО «Интерфакс»	5	10	7	8
НКО АО НРД	606	0	23	583
ООО «НайнДизайн»	53	53	53	53
ООО «ТРЕВЕЧ-Представитель»	12	144	144	12
ООО «Интерком-Аудит»	0	2	0	2
ООО «Правовая Оценка»	17	0	17	0
РСИЦ АО	1	5	2	4
ПАО «ТАТФОНДБАНК»	37 631	0	0	37 631
Резервы по сомнительным долгам	12 032	8 887	0	20 919
АО «ДОМ.РФ»	15 759	187 370	198 772	4 357
Расчеты по процентам	17 168	50 304	49 296	18 176
Расчеты по штрафам и пени	1 739	519	624	1 634
Расчеты по необеспеченной задолженности	13 204	2 432	4	15 632
Возврат переплаты по закладным	1 828	0	0	1 828
Итого	101 363	255 160	254 498	102 025

Информация о наличии и движении Резерва по сомнительным долгам за 2021 год, тыс. руб.:

Наименование контрагента	На 01.01.2021	Поступило	Выбыло	На 31.12.2021
ПАО «ТАТФОНДБАНК»	37 631	-	-	37 631
Резервы по сомнительным долгам	12 032	8 887	-	20 919
Итого	49 663	8 887	-	58 550

Информация о наличии и движении Резерва под обесценение финансовых вложений за 2021 год, тыс. руб.:

Наименование контрагента	На 01.01.2021	Поступило	Выбыло	На 31.12.2021
Резерв под обесценение финансовых вложений	7 461	25 296	7 461	25 296
Итого	-	25 296	7 461	-

В результате анализа дебиторской задолженности была выявлена просроченная задолженность по залоговой недвижимости без обеспечения. Обществом было принято решение создать резерв по сомнительным долгам по состоянию на 31 декабря 2021 года в размере 16 348 тыс. рублей, состоящий из задолженности по основному долгу, процентам, пеням и штрафам по залоговой недвижимости без обеспечения.

В 2020 году имело место обращение взыскания на имущество по залоговой недвижимости 50-50-77/028/2012-074 Сумина М.М., по залоговой недвижимости 50-50-77/028/2012-074 Рудкевич М.А.

Задолженность указанных заемщиков формирует расхождение между данными бухгалтерского учета и данными СА по величине финансовых вложений (расхождение 7 808 тыс. руб.), начисленных процентов (расхождение 3 860 тыс. руб.), пеней (расхождение 923 тыс. руб.), стоимости обеспечения (расхождение 15 321 тыс. руб.).

Вышеуказанное имущество будет поставлено на баланс ЗАО «ИА ТФБ1» после получения выписки ЕГРН.

3.4. По строке 1240 «Финансовые вложения»:

- по состоянию на **31 декабря 2020 года** раскрыта стоимость краткосрочной части залоговых вложений в размере 58 241 тыс. рублей, которые были приобретены у ПАО «Татфондбанк».

Движение по долгосрочным и краткосрочным финансовым вложениям в течение отчетного периода представлено следующим образом, тыс. руб.:

Остаток на 01.01.2020	Поступление закладных	Выбытие закладных	Остаток на 31.12.2020
688 625	-	181 953	506 672

В остаток суммы 506 672 тыс. рублей входят краткосрочные финансовые вложения, которые рассчитаны с учетом планируемых платежей на 2021 год на основании предоставленной информации Сервисного агента АО «ДОМ.РФ» в виде официального письма за период с января 2021 по декабрь 2021 года, и результатов проверки корректности и справедливости методики расчета оценочных показателей Управляющей Компанией, данная сумма в размере 58 241 тыс. рублей раскрыта в краткосрочных финансовых вложениях по строке 1240 «Финансовые вложения».

Обществом проведена проверка в соответствии с разработанной методикой создания и использования резерва под обесценение финансовых вложений, по которым не определена текущая рыночная стоимость.

- по состоянию на **31 декабря 2021 года** раскрыта стоимость краткосрочной части залоговых вложений в размере 51 140 тыс. рублей, которые были приобретены у ПАО «Татфондбанк».

Движение по долгосрочным и краткосрочным финансовым вложениям в течение отчетного периода представлено следующим образом, тыс. руб.:

Остаток на 01.01.2021	Поступление закладных	Выбытие закладных	Остаток на 31.12.2021
506 672	-	138 813	367 859

В остаток суммы 367 859 тыс. рублей входят краткосрочные финансовые вложения, которые рассчитаны с учетом планируемых платежей на 2022 год на основании предоставленной информации Сервисного агента АО «ДОМ.РФ» в виде официального письма за период с января 2022 по декабрь 2022 года, и результатов проверки корректности и справедливости методики расчета оценочных показателей Управляющей Компанией, данная сумма в размере 51 140 тыс. рублей раскрыта в краткосрочных финансовых вложениях по строке 1240 «Финансовые вложения».

Обществом проведена проверка в соответствии с разработанной методикой создания и использования резерва под обесценение финансовых вложений, по которым не определена текущая рыночная стоимость.

3.5. По строке 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты»:

- по состоянию на **31 декабря 2020 года** раскрыты суммы денежных средств в размере 87 250 тыс. рублей, в том числе:
 - на расчетном счете ипотечного покрытия № 40702810700000162427 в ПАО «РОСБАНК» в размере 82 521 тыс. рублей,
 - на расчетном счете № 40702810800000062427 в ПАО «РОСБАНК» в размере 4 729 тыс. рублей.
- по состоянию на **31 декабря 2021 года** раскрыты суммы денежных средств в размере 84 447 тыс. рублей, в том числе:
 - на расчетном счете ипотечного покрытия № 40702810700000162427 в ПАО «РОСБАНК» в размере 82 538 тыс. рублей,
 - на расчетном счете № 40702810800000062427 в ПАО «РОСБАНК» в размере 1 909 тыс. рублей.

Раздел III. Капитал и резервы

3.6. По строке 1310 «Уставный капитал»:

- по состоянию на **31 декабря 2020 года** Уставный капитал Общества составляет 10 тыс. рублей, Уставный капитал Общества разделен на 9 001 (Девять тысяч одна) обыкновенная именная бездокументарная акция номинальной стоимостью 1 (Один) рубль каждая и 999 (Девятьсот девяносто девять) привилегированных именных бездокументарных акций номинальной стоимостью 1 (Один) рубль каждая. В соответствии с протоколом Учредительного собрания ЗАО «ИА ТФБ1» от 07 марта 2014 г Девять тысяч одна штука обыкновенных акций принадлежат Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования «ТФБ 1», девятьсот девяносто девять привилегированных именных бездокументарных акций ПАО «Татфондбанк». За завершенный финансовый год, размер уставного капитала не менялся. Средневзвешенное количество обыкновенных акций составляет 9 001 (Девять тысяч одна) и привилегированных именных бездокументарных акций составляет 999 (Девятьсот девяносто девять) и равно количеству акций 10 000 (Десять тысяч) штук, поскольку движения не было.
- по состоянию на **31 декабря 2021 года** Уставный капитал Общества составляет 10 тыс. рублей, Уставный капитал Общества разделен на 9 001 (Девять тысяч одна) обыкновенная именная бездокументарная акция номинальной стоимостью 1 (Один) рубль каждая и 999 (Девятьсот девяносто девять) привилегированных именных бездокументарных акций номинальной стоимостью 1 (Один) рубль каждая. В соответствии с протоколом Учредительного собрания ЗАО «ИА ТФБ1» от 07 марта 2014 г Девять тысяч одна штука обыкновенных акций принадлежат Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования «ТФБ 1», девятьсот девяносто девять привилегированных именных бездокументарных акций ПАО «Татфондбанк». За последний завершенный финансовый год, размер уставного капитала не менялся. Средневзвешенное количество обыкновенных акций составляет 9 001 (Девять тысяч одна) и привилегированных именных бездокументарных акций составляет 999 (Девятьсот девяносто девять) и равно количеству акций 10 000 (Десять тысяч) штук, поскольку движения не было.

Сведения об акционерах:

- Фонд содействия развитию системы ипотечного жилищного кредитования «ТФБ 1» фонд, созданный и действующий в соответствии с законодательством РФ, ОГРН 1157700010896 , место нахождения зарегистрированного офиса по адресу: 119435, Российская Федерация, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д. 10, строение 2А, является акционером Эмитента и владеет 100% обыкновенных акций Эмитента, что составляет 90,01% уставного капитала Эмитента.
- ПАО «Татфондбанк» юридическое лицо, созданное в соответствии с законодательством Российской Федерации, место нахождения: 420111, Российская Федерация, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Чернышевского 43/2. ОГРН 102600000036, является акционером Эмитента и владеет 100% привилегированных акций Эмитента, что составляет 9,99% уставного капитала Эмитента.

Акционеры – владельцы обыкновенных акций Общества имеют следующие права:

- право на участие в общем собрании акционеров Общества с правом голоса по всем вопросам его компетенции;
- право на получение объявленных дивидендов в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации;
- право на получение части имущества Общества в случае его ликвидации;
- право знакомиться с документами Общества в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации;
- иные права, предусмотренные законодательством Российской Федерации.

Акционеры - владельцы привилегированных акций Общества имеют следующие права:

- право участвовать в общем собрании акционеров Общества с правом голоса при решении вопроса о ликвидации Общества, а также в иных случаях, установленных Законом об акционерных обществах;
- право на получение дивидендов в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации, наравне с владельцами обыкновенных акций Общества;
- право на получение части имущества Общества (ликвидационной стоимости привилегированных акций) в случае его ликвидации в порядке и с соблюдением очередности, установленной Законом об акционерных обществах
- право знакомиться с документами Общества в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации;
- право оказать Обществу целевую безвозмездную финансовую помощь в целях обеспечения осуществления исключительного предмета деятельности и достижения целей деятельности Общества как ипотечного агента;
- иные права, предусмотренные законодательством Российской Федерации.

3.7. По строке 1360 «Резервный капитал»:

- по состоянию на **31 декабря 2020 года** раскрыта величина резервного капитала Общества, который составляет 1 тыс. рублей. Резерв создан на основании протокола № 02/2016/МА ТFB1 от 21.11.2016 г.

- по состоянию на **31 декабря 2021 года** раскрыта величина резервного капитала Общества, который составляет 1 тыс. рублей. Резерв создан на основании протокола № 02/2016/МА ТФВ1 от 21.11.2016 г.

3.8. По строке **1370 «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)»:**

- по состоянию на **31 декабря 2020 года** раскрыта величина нераспределенной прибыли Общества в размере 36 512 тыс. рублей.
- по состоянию на **31 декабря 2021 года** раскрыта величина нераспределенной прибыли Общества в размере 6 449 тыс. рублей.

Раздел IV. Долгосрочные Обязательства

3.8. По строке **1410 «Заемные средства»:**

- по состоянию на **31 декабря 2020 года** раскрыта сумма 410 514 тыс. рублей, которая включает в себя:
 - сумму долгосрочной части основного долга по реализованным облигациям в размере 273 614 тыс. рублей;

Вид облигационного займа	Количество облигаций, шт	Номинальная стоимость 1 облигации на 31.12.2020, руб.	Общая стоимость облигаций, тыс. руб.	Срок Погашения
Класс Б (4-03-82233-Н от 09.12.14)	132 822	1 000	132 822	26.03.2047
Класс В (4-01-82233-Н от 09.12.14)	140 792	1 000	140 792	26.03.2047

- задолженности по Кредитным договорам в размере 136 900 тыс. рублей:

Банк кредитор	Номер и дата КД	Остаток задолженности по ОД на 31.12.2020, тыс. руб.	Остаток задолженности по % на 31.12.2020, тыс. руб.	Срок погашения
ПАО «Татфондбанк»	159/14 от 13.08.2014	3 258	2 038	31.12.2046
ПАО «Татфондбанк»	200/14 от 26.09.2014	82 450	49 154	31.12.2046

Касательно исполнения обязательств по кредитным договорам № 159/14 от 13.08.2014 г. и № 200/14 от 26.09.2014 г., то Общество надлежащим образом следует как условиям указанных кредитных договоров, так и условиями Решения о выпуске Облигаций класса «А» (государственный регистрационный номер выпуска 4-02-82233-Н от 09.12.2014) и Облигаций класса «Б» (государственный регистрационный номер выпуска 4-03-82233-Н от 09.12.14), размещенных Обществом, которые не предусматривают обязательность и возможность

досрочного погашения кредиторской задолженности Общества по данным договорам в настоящее время.

В связи с вышеизложенным обязательства перед ПАО «Татфондбанк» отражены как долгосрочные.

Обоснованные требования о досрочном погашении задолженности Общества по кредитным договорам № 159/14 от 13.08.2014 г. и № 200/14 от 26.09.2014 г. не были предъявлены к Обществу.

В настоящее время Эмитент не располагает свободными денежными средствами для целей погашения задолженности по указанным кредитным договорам. Эмитент в силу ограниченной правоспособности не имеет возможности привлечения финансирования с целью погашения кредиторской задолженности по указанным договорам.

Единственным источником финансирования Общества являются поступления по закладным, собственником по которым является Общество.

Решением Арбитражного суда Республики Татарстан от 17 апреля 2017 г. (дата объявления резолютивной части – 11 апреля 2017 г.) по делу № А65-5821/2017 ПАО «Татфондбанк», признано несостоятельным (банкротом) и в отношении него открыто конкурсное производство. Функции конкурсного управляющего Банком возложены на государственную корпорацию «Агентство по страхованию вкладов» (далее – Агентство). В соответствии с выпиской из ЕГРЮЛ на текущую дату, ПАО «Татфондбанк» находится в стадии ликвидации.

- по состоянию на **31 декабря 2021 года** раскрыта сумма 419 179 тыс. рублей, которая включает в себя:

- сумму долгосрочной части основного долга по реализованным облигациям в размере 273 614 тыс. рублей;

Вид облигационного займа	Количество облигаций, шт	Номинальная стоимость 1 облигации на 31.12.2021, руб.	Общая стоимость облигаций, тыс. руб.	Срок Погашения
Класс Б (4-03-82233-Н от 09.12.14)	132 822	1 000	132 822	26.03.2047
Класс В (4-01-82233-Н от 09.12.14)	140 792	1 000	140 792	26.03.2047

- задолженности по Кредитным договорам в размере 145 565 тыс. рублей:

Банк кредитор	Номер и дата КД	Остаток задолженности по ОД на 31.12.2021, тыс. руб.	Остаток задолженности по % на 31.12.2021, тыс. руб.	Срок погашения
ПАО «Татфондбанк»	159/14 от 13.08.2014	3 258	2 368	31.12.2046
ПАО «Татфондбанк»	200/14 от 26.09.2014	82 450	57 489	31.12.2046

Касательно исполнения обязательств по кредитным договорам № 159/14 от 13.08.2014 г. и № 200/14 от 26.09.2014 г., то Общество надлежащим образом следует как условиям указанных кредитных договоров, так и условиями Решения о выпуске Облигаций класса «А» (государственный регистрационный номер выпуска 4-02-82233-Н от 09.12.2014) и Облигаций класса «Б» (государственный регистрационный номер выпуска 4-03-82233-Н от 09.12.14),