



ИПОТЕЧНЫЙ  
АГЕНТ



Утвержден  
Решением единственного участника  
ООО «ДОМ.РФ Ипотечный агент»  
от 04.04.2025 № 2

**Общество с ограниченной ответственностью  
«ДОМ.РФ Ипотечный агент»**

**Годовой отчет за 2024 год**

г. Москва

## Содержание

1. Общие сведения .....	3
2. Направления деятельности.....	3
3. Деятельность Общества в 2024 году .....	4
4. Основные события 2024 года.....	8
5. Сведения об организации системы управления рисками и внутреннего контроля Общества .....	9
6. Информация о крупных сделках и сделках, в совершении которых имеется заинтересованность.....	13
7. Корпоративное управление .....	13
8. Сведения о контроле за финансово-хозяйственной деятельностью Общества.....	14
9. Результаты финансово-хозяйственной деятельности.....	14
10. Состояние чистых активов .....	16
11. Перспективы (планы) развития.....	16

## 1. Общие сведения

Общество с ограниченной ответственностью «ДОМ.РФ Ипотечный агент» (далее – ООО «ДОМ.РФ Ипотечный агент», Общество) создано в 2016 году по решению общего собрания учредителей<sup>1</sup>. В настоящее время у ООО «ДОМ.РФ Ипотечный агент» единственный учредитель (далее – Материнская компания).

Размер уставного капитала составляет 10 000 (десять тысяч) рублей.

С момента государственной регистрации ООО «ДОМ.РФ Ипотечный агент» до 31.12.2024 размер уставного капитала не изменялся.

ООО «ДОМ.РФ Ипотечный агент» является организацией единого института развития в жилищной сфере.

В соответствии с пунктом 2 статьи 49 Федерального закона от 08.02.1998 № 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью» (далее – Закон № 14-ФЗ) Общество обязано раскрывать годовой отчет в публичном доступе.

## 2. Направления деятельности

В соответствии с пунктом 2.1 Устава ООО «ДОМ.РФ Ипотечный агент» является специализированной коммерческой организацией (ипотечным агентом), созданной в форме общества с ограниченной ответственностью, исключительным предметом деятельности которой является приобретение требований по кредитам (займам), обеспеченным ипотекой и (или) залогом прав требования участника долевого строительства, вытекающих из договора участия в долевом строительстве, отвечающего требованиям Федерального закона от 30.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – «права требования участника долевого строительства»), и (или) закладных, а также осуществление эмиссии облигаций с ипотечным покрытием в соответствии с Федеральным законом от 11.11.2003 №152-ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах» (далее – Закон об ипотечных ценных бумагах).

Целью деятельности Общества является обеспечение финансирования и рефинансирования кредитов (займов), обеспеченных ипотекой и (или) залогом прав требования участника долевого строительства, путем выпуска облигаций с ипотечным покрытием.

В соответствии с пунктом 6.1 Устава Общество может осуществить эмиссию не более 1 000 (одной тысячи)<sup>2</sup> выпусков облигаций с ипотечным покрытием. Согласно требованиям законодательства Российской Федерации Общество не вправе иметь штат сотрудников.

Деятельность ООО «ДОМ.РФ Ипотечный агент» в 2024 году велась в соответствии со Стратегией развития единого института развития в жилищной сфере на период 2021–2030 гг. (далее – Стратегия) и долгосрочной программой развития на период 2021-2030 гг.

Основной задачей ООО «ДОМ.РФ Ипотечный агент» как организации единого института развития в жилищной сфере в соответствии со Стратегией является секьюритизация ипотечных кредитов (займов) с использованием однотраншевых ипотечных ценных бумаг с поручительством ДОМ.РФ (далее – ИЦБ ДОМ.РФ) в целях

<sup>1</sup> Протокол общего собрания учредителей ООО «ДОМ.РФ Ипотечный агент» от 04.04.2016.

<sup>2</sup> Информация о текущем количестве выпусков указана в таблице 2 настоящего отчета.

повышения доступности ипотечных кредитов для населения путем обеспечения банкам равного доступа к источникам долгосрочного финансирования ипотечных кредитов и инструментам управления кредитным, процентным риском и риском досрочного погашения, создания существенных экономических выгод за счет экономии капитала и роста ликвидности.

### **3. Деятельность Общества в 2024 году**

Развитие рынка ипотечных ценных бумаг относится к числу основных задач Материнской компании в соответствии с Федеральным Законом от 13.07.2015 № 225-ФЗ «О содействии развитию и повышению эффективности управления в жилищной сфере и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 225-ФЗ). Материнская компания обеспечивает инфраструктуру для выпуска и предоставляет поручительство по стандартизированным однотраншевым ипотечным облигациям, помогая снижать риски на рынке ипотечного жилищного кредитования и ипотечных ценных бумаг.

Локальный рынок ипотечных облигаций и секьюритизации обеспечивает финансирование ипотечного кредитования и создает надежный инструмент для инвестиций и сбережений. Ипотечная секьюритизация позволяет банкам привлечь ресурсы, необходимые для выдачи новых кредитов на приобретение жилья. Развитие рынка ипотечных ценных бумаг позволит банкам лучше управлять рисками ипотеки и будет способствовать повышению конкуренции на рынке первичного ипотечного кредитования, что позитивно повлияет на улучшение условий кредитования для ипотечных заемщиков.

Секьюритизация через выпуск ИЦБ ДОМ.РФ помогает банкам наращивать выдачу долгосрочных ипотечных кредитов населению по фиксированным ставкам, соблюдая регуляторные требования по ликвидности и капиталу без привлечения дополнительного акционерного капитала. Сегодня ИЦБ ДОМ.РФ – стандарт ипотечной секьюритизации в стране, их доля – 99,6% от всех ипотечных облигаций в обращении. Высокой доле способствуют качество и стандартизация бумаг ИЦБ ДОМ.РФ, готовая инфраструктура для секьюритизации, для ИЦБ ДОМ.РФ создан благоприятный регуляторный режим и инфраструктура рынка, инвесторам доступны разработанные инструменты оценки и анализа ИЦБ ДОМ.РФ (статистика ипотечных покрытий, калькулятор метрик ИЦБ, ценовая конвенция, регулярная рассылка параметров ИЦБ).

В 2024 году ООО «ДОМ.РФ Ипотечный агент» было размещено 8 выпусков ИЦБ ДОМ.РФ на сумму 540 млрд руб, секьюритизировано 228 тыс. ипотечных кредитов, выданных на покупку 11,3 млн кв м жилья. В 2023 году было размещено 9 выпусков жилищных облигаций на сумму 669,5 млрд рублей, в 2022 году было размещено 15 выпусков жилищных облигаций на сумму 399 млрд рублей. На ИЦБ ДОМ.РФ приходится около 6% всех корпоративных облигаций в обращении, Общество - третий крупнейший эмитент корпоративных облигаций в 2024 году.

**Таблица 1. Параметры выпусков ИЦБ ДОМ.РФ в 2024 году**

ISIN	Объем выпуска, млрд рублей	Дата размещения	Купон, % годовых	Средневзвешенная ставка по пулу <sup>3</sup> , % годовых
RU000A107SY1	45,50	16.02.2024	Переменный	6,38
RU000A108GC0	59,69	22.05.2024	Переменный	7,24
RU000A1093G2	171,02	26.07.2024	Переменный	14,95
RU000A109L98	3,94	23.09.2024	Плавающий	5,90
RU000A109MG7	29,99	26.09.2024	Переменный	7,45
RU000A109NH3	50,02	30.09.2024	Плавающий	5,83
RU000A109NJ9	100,00	30.09.2024	8,5	9,69
RU000A109NG5	80,07	30.09.2024	Переменный	14,23
<b>ИТОГО</b>	<b>540,23</b>			

По состоянию на 31.12.2024 года в обращении находился 71 выпуск ИЦБ ДОМ.РФ, объемом 1,75 трлн рублей, что на 17% выше объема на конец 2023 года. Всего с 2016 года размещено 72 выпуска ИЦБ ДОМ.РФ общим объемом 2,9 трлн рублей, секьюритизированы кредиты, выданные 1,5 миллиону домохозяйств на покупку 77 млн. кв. м. жилья.

В секьюритизации участвуют 12 оригинаторов из разных сегментов ипотечного рынка с долей рынка ипотеки более 80%.

Все выпуски ИЦБ ДОМ.РФ включены в «Первый» котировальный список ПАО Московская Биржа, что расширяет возможности для вложений в ИЦБ ДОМ.РФ институциональными инвесторами (НПФ, страховые компании и другие), а также позволяет использовать ИЦБ ДОМ.РФ в операциях биржевого РЕПО на площадке Московской Биржи. В ломбардный список Банка России включены 69 выпусков ИЦБ ДОМ.РФ.

**Таблица 2. Сведения о находящихся в обращении выпусках ценных бумаг**

№	Государственный регистрационный/ регистрационный номер	Дата государственной регистрации / регистрации	Дата размещения	Объем эмиссии, руб. (на дату размещения)	Юридическая дата погашения
1	4-01-00307-R-001P	22.12.2016	28.12.2016	2 108 581 000	28.12.2039
2	4-03-00307-R-001P	11.12.2017	26.12.2017	1 957 905 000	28.10.2037
3	4-04-00307-R-001P	23.12.2019	27.12.2019	2 663 462 000	28.05.2040
4	4-01-00307-R-002P	18.05.2017	26.05.2017	49 999 827 000	28.09.2049
5	4-02-00307-R-002P	27.11.2017	07.12.2017	48 197 806 000	28.04.2046
6	4-03-00307-R-002P	11.12.2017	20.12.2017	7 557 011 000	28.04.2042
7	4-04-00307-R-002P	13.06.2018	08.10.2018	4 751 314 000	28.09.2047

<sup>3</sup> Средневзвешенная ставка по пулу по выпускам ИЦБ ДОМ.РФ в 2024 году рассчитана по данным реестров ипотечного покрытия, сформированных по состоянию на дату подписания решения о выпуске облигаций.

№	Государственный регистрационный/ регистрационный номер	Дата государственной регистрации / регистрации	Дата размещения	Объем эмиссии, руб. (на дату размещения)	Юридическая дата погашения
8	4-05-00307-R-002P	02.07.2018	11.07.2018	6 187 764 000	28.04.2043
9	4-06-00307-R-002P	19.11.2018	26.11.2018	74 263 788 000	28.05.2048
10	4-07-00307-R-002P	03.12.2018	21.12.2018	46 088 517 000	28.06.2048
11	4-08-00307-R-002P	13.12.2018	20.12.2018-25.12.2018	5 149 941 000	28.12.2044
12	4-09-00307-R-002P	28.03.2019	29.05.2019	72 973 525 000	05.04.2029
13	4-10-00307-R-002P	10.10.2019	30.10.2019	95 652 798 000	28.09.2049
14	4-11-00307-R-002P	17.10.2019	25.10.2019	4 923 727 000	28.01.2050
15	4-12-00307-R-002P	02.12.2019	13.12.2019	24 085 632 000	28.07.2049
16	4-13-00307-R-002P	16.12.2019	25.12.2019	96 608 082 000	07.05.2050
17	4-05-00307-R-001P	02.03.2020	18.03.2020	7 207 044 000	28.04.2045
18	4-14-00307-R-002P	02.06.2020	26.06.2020	6 652 643 000	28.05.2047
19	4-15-00307-R-002P	02.06.2020	18.06.2020	16 252 739 000	28.05.2049
20	4-16-00307-R-002P	09.07.2020	17.07.2020	1 035 600 000	28.07.2050
21	4-17-00307-R-002P	26.10.2020	30.10.2020	7 244 692 000	28.11.2050
22	4-18-00307-R-002P	12.11.2020	19.11.2020	14 018 879 000	28.02.2051
23	4B02-01-00307-R-001P	27.11.2020	11.12.2020	5 825 188 000	28.10.2045
24	4B02-02-00307-R-001P	01.12.2020	18.12.2020	10 206 258 000	28.11.2050
25	4B02-03-00307-R-001P	01.12.2020	10.12.2020	16 540 117 000	28.12.2049
26	4B02-04-00307-R-001P	14.12.2020	21.12.2020	191 455 712 000	28.06.2051
27	4B02-05-00307-R-001P	18.12.2020	25.12.2020	49 087 016 000	28.03.2051
28	4B02-06-00307-R-001P	18.12.2020	24.12.2020	45 718 936 000	28.05.2051
29	4B02-07-00307-R-001P	02.04.2021	22.04.2021	11 252 259 000	28.06.2049
30	4B02-08-00307-R-001P	13.04.2021	23.04.2021	4 742 319 000	28.04.2051
31	4B02-09-00307-R-001P	02.09.2021	07.09.2021	9 749 207 000	28.08.2031
32	4B02-10-00307-R-001P	11.10.2021	18.10.2021	3 087 641 000	28.07.2031
33	4B02-11-00307-R-001P	22.10.2021	28.10.2021	48 293 483 000	28.10.2031
34	4B02-12-00307-R-001P	26.10.2021	29.10.2021	1 857 260 000	28.08.2031
35	4B02-13-00307-R-001P	10.11.2021	17.11.2021	5 353 129 000	28.10.2031
36	4B02-14-00307-R-001P	24.11.2021	26.11.2021	69 302 783 000	28.11.2031
37	4B02-17-00307-R-001P	22.12.2021	24.12.2021	10 093 385 000	28.09.2031

№	Государственный регистрационный/ регистрационный номер	Дата государственной регистрации / регистрации	Дата размещения	Объем эмиссии, руб. (на дату размещения)	Юридическая дата погашения
38	4B02-15-00307-R-001P	16.12.2021	23.12.2021	207 605 030 000	28.11.2031
39	4B02-16-00307-R-001P	16.12.2021	21.12.2021	31 410 336 000	28.11.2031
40	4B02-18-00307-R-001P	30.05.2022	03.06.2022	6 183 696 000	28.05.2032
41	4B02-19-00307-R-001P	29.06.2022	01.07.2022	6 704 238 000	28.06.2032
42	4B02-20-00307-R-001P	08.08.2022	12.08.2022	155 407 080 000	28.06.2032
43	4B02-21-00307-R-001P	19.09.2022	22.09.2022	2 317 051 000	28.07.2032
44	4B02-22-00307-R-001P	23.09.2022	29.09.2022	6 638 733 000	28.09.2032
45	4B02-23-00307-R-001P	12.10.2022	18.10.2022	5 039 330 000	28.09.2032
46	4B02-24-00307-R-001P	26.10.2022	28.10.2022	10 034 807 000	28.09.2032
47	4B02-25-00307-R-001P	16.11.2022	23.11.2022	5 527 918 000	28.11.2032
48	4B02-26-00307-R-001P	28.11.2022	30.11.2022	5 477 816 000	28.11.2032
49	4B02-27-00307-R-001P	08.12.2022	12.12.2022	20 597 323 000	28.11.2032
50	4B02-32-00307-R-001P	22.12.2022	26.12.2022	48 883 735 000	28.09.2032
51	4B02-28-00307-R-001P	15.12.2022	22.12.2022	54 789 504 000	28.11.2032
52	4B02-30-00307-R-001P	20.12.2022	22.12.2022	4 465 490 000	28.10.2032
53	4B02-29-00307-R-001P	19.12.2022	23.12.2022	60 843 021 000	28.09.2032
54	4B02-31-00307-R-001P	21.12.2022	23.12.2022	6 128 780 000	28.11.2032
55	4B02-33-00307-R-001P	24.04.2023	26.04.2023	16 515 643 000	28.03.2033
56	4B02-34-00307-R-001P	26.06.2023	29.06.2023	17 391 177 000	28.06.2033
57	4B02-35-00307-R-001P	03.07.2023	07.07.2023	197 427 672 000	28.06.2033
58	4B02-36-00307-R-001P	26.09.2023	29.09.2023	29 839 165 000	23.09.2033
59	4B02-37-00307-R-001P	18.10.2023	23.10.2023	6 111 769 000	28.09.2033
60	4B02-38-00307-R-001P	07.12.2023	22.12.2023	49 927 769 000	28.11.2033
61	4B02-39-00307-R-001P	11.12.2023	25.12.2023	109 723 714 000	28.11.2033
62	4B02-41-00307-R-001P	20.12.2023	25.12.2023	22 247 078 000	28.09.2033
63	4B02-40-00307-R-001P	14.12.2023	19.12.2023	220 287 737 000	28.09.2033
64	4B02-42-00307-R-001P	28.12.2023	16.02.2024	45 499 876 000	28.11.2033
65	4B02-43-00307-R-001P	16.05.2024	22.05.2024	59 689 796 000	23.12.2054
66	4B02-45-00307-R-001P	19.09.2024	23.09.2024	3 944 115 000	28.04.2055
67	4B02-44-00307-R-001P	22.07.2024	26.07.2024	171 016 532 000	28.02.2056

№	Государственный регистрационный/ регистрационный номер	Дата государственной регистрации / регистрации	Дата размещения	Объем эмиссии, руб. (на дату размещения)	Юридическая дата погашения
68	4B02-46-00307-R-001P	23.09.2024	30.09.2024	50 019 391 000	28.05.2053
69	4B02-49-00307-R-001P	25.09.2024	30.09.2024	99 999 577 000	28.11.2054
70	4B02-48-00307-R-001P	24.09.2024	30.09.2024	80 066 912 000	28.08.2055
71	4B02-47-00307-R-001P	23.09.2024	26.09.2024	29 990 754 000	23.05.2055

Сведения о частичном погашении номинальной стоимости облигаций по каждому из выпусков приводятся в Отчетах для инвесторов, которые публикуются на следующих страницах в сети Интернет: <https://e-disclosure.ru/portal/files.aspx?id=36731&type=10>, <https://ицб.дом.рф/information-disclosure/settlement-agent-reports/>.

Материнская компания обеспечивает секьюритизацию всего спектра качественных ипотечных кредитов. В ипотечное покрытие отбираются кредиты в соответствии с Рекомендованными характеристиками и Законом об ипотечных ценных бумагах. По закону для секьюритизации текущий коэффициент Кредит/Залог не может превышать 80%. Фактический средневзвешенный коэффициент Кредит/Залог в секьюритизированных через ИЦБ ДОМ.РФ пулах кредитов составил 52%. Строгие стандарты отбора закладных обеспечивают высокое кредитное качество пулов в обеспечении ИЦБ ДОМ.РФ. Средневзвешенное значение показателя темпов выхода в дефолт CDR составило 0,34% в 2024 году. В процессах выпуска и сопровождения ИЦБ ДОМ.РФ используется Цифровая платформа ИЦБ (далее ЦП ИЦБ), включенная в реестр российского программного обеспечения Минцифры России. Функционал платформы позволяет контрагентам легко подать онлайн-заявку на секьюритизацию и на следующих этапах сделки обеспечивает эффективный обмен информацией для бесшовного сервисного сопровождения ипотечного покрытия облигаций. В 2024 году внедрен новый функционал, обеспечивающий в том числе дополнительный контроль качества ипотечного покрытия на этапе подготовки и сопровождения выпусков ИЦБ ДОМ.РФ.

К ЦП ИЦБ подключены 10 из 11 внешних originаторов и сервисных агентов ИЦБ ДОМ.РФ. За 2024 год в ЦП ИЦБ проверено более 3,5 тыс. ежемесячных отчетов сервисных агентов.

#### 4. Основные события 2024 года

В 2024 году размещено 8 выпусков ИЦБ ДОМ.РФ на 540 млрд руб., секьюритизировано 228 тыс. ипотечных кредитов, выданных на покупку 11,3 млн кв. м. жилья.

Доля секьюритизированных кредитов выросла до 7,9% на ипотечном рынке.

Доля субсидируемой ипотеки в новых выпусках ИЦБ ДОМ.РФ выросла до 30% в 2024 году по сравнению с 14% в 2023 году. Размещены ИЦБ ДОМ.РФ с существенной долей кредитов на новостройки в ипотечном покрытии – 18%.

Темп досрочного погашения закладных (CPR) в обеспечении ИЦБ ДОМ.РФ сохранился на минимуме в условиях высоких рыночных ставок (10,9% – почти в 2 раза меньше среднего уровня за 2018-2023 гг.).

Е-закладными обеспечено 77% объема выпусков ИЦБ ДОМ.РФ в 2024 году, доля е-закладных в совокупном объеме эмиссии ИЦБ составила 44%. 13 выпусков ИЦБ ДОМ.РФ на более чем 1 трлн руб. обеспечены только е-закладными.

## **5. Сведения об организации системы управления рисками и внутреннего контроля Общества**

Общество входит в одну группу лиц, образуемую Материнской компанией (далее – Группа). В целях управления рисками в Обществе реализована система управления рисками, являющаяся существенным элементом финансовой и операционной деятельности Группы.

Управление рисками Общества включает следующие элементы:

- идентификация, оценка, агрегирование и контроль рисков;
- обеспечение эффективного распределения ресурсов и контроль за структурированием новых сделок для оптимизации соотношения риска и доходности;
- применение единых подходов к управлению рисками, согласованных с подходами в Группе.

Политика управления рисками в Обществе направлена на повышение эффективности деятельности, обеспечение непрерывности бизнес-процессов, обеспечение высокого уровня собственной кредитоспособности и безусловного исполнения обязательств, разработку и внедрение соответствующих мер по предупреждению реализации основных рисков и снижению их потенциального влияния на деятельность и финансовые результаты Общества и Группы.

### **Финансовые риски**

В Обществе выделяются финансовые риски, в том числе рыночный риск, кредитный риск и риск ликвидности.

#### **Рыночный риск**

Рыночный риск – это риск того, что справедливая стоимость финансовых инструментов будет колебаться вследствие изменения рыночных параметров. В качестве рыночного риска выделяется процентный риск.

Рыночный риск возникает в отношении открытых позиций по финансовым инструментам подверженным вышеуказанным видам рисков. Влияние рыночного риска не является значительным.

#### *Процентный риск*

Риск изменения процентной ставки возникает вследствие того, что изменения в процентных ставках оказывают влияние на справедливую стоимость финансовых инструментов, чистую приведенную (экономическую) стоимость процентных активов и обязательств, процентную маржу и чистую прибыль Общества.

Подверженность Общества процентному риску незначительна в связи с тем, что параметры финансовых обязательств (ставки, срочность, риск досрочного

погашения) соответствуют параметрам финансовых активов, либо заехдживрованы с помощью сделок «процентный своп».

### Риск ликвидности

Риск ликвидности связан с невозможностью Общества своевременно и в полном объеме погасить имеющуюся на отчетную дату кредиторскую задолженность поставщикам и подрядчикам, а также держателям облигаций Общества.

В связи с этим Общество стремится сближать сроки погашения активов и обязательств и обеспечивать своевременное финансирование своих обязательств в полном объеме.

Финансовые обязательства Общества в основном состоят из выпущенных ипотечных облигаций.

Так как облигации выпущены под залог закладных и погашаются пропорционально погашению закладных, то риск ликвидности минимален.

В таблице ниже представлен анализ активов и обязательств по ожидаемым срокам до погашения с отчетной даты. Потоки денежных средств по выпущенным облигациям с ипотечным покрытием обусловлены потоками по закладным, выступающими обеспечением по указанным ценным бумагам.

**Таблица 3. Анализ активов и обязательств по ожидаемым срокам до погашения**

тыс. руб.

	На 31 декабря 2024 года			
	до востребования и менее 1 месяца	менее 1 года	более 1 года	Итого
Активы	54 805 639	116 993 314	1 617 796 042	1 789 594 995
Обязательства	-	137 201 653	1 652 391 847	1 789 593 500
<b>Чистая позиция</b>	<b>54 805 639</b>	<b>(20 208 339)</b>	<b>(34 595 805)</b>	<b>1 495</b>
<b>Накопленная позиция</b>	<b>54 805 639</b>	<b>34 597 300</b>	<b>1 495</b>	<b>1 495</b>

	На 31 декабря 2023 года			
	до востребования и менее 1 месяца	менее 1 года	более 1 года	Итого
Активы	42 849 171	95 615 058	1 377 249 985	1 515 714 214
Обязательства	-	105 724 184	1 410 023 351	1 515 747 535
<b>Чистая позиция</b>	<b>42 849 171</b>	<b>(10 109 126)</b>	<b>(32 773 366)</b>	<b>(33 321)</b>
<b>Накопленная позиция</b>	<b>42 849 171</b>	<b>32 740 045</b>	<b>(33 321)</b>	<b>(33 321)</b>

	На 31 декабря 2022 г.			
	до востребования и менее 1 месяца	менее 1 года	более 1 года	Итого
Активы	38 370 030	120 381 382	930 055 555	1 088 806 967
Обязательства	-	125 803 097	963 024 585	1 088 827 682
<b>Чистая позиция</b>	<b>38 370 030</b>	<b>(5 421 715)</b>	<b>(32 969 030)</b>	<b>(20 715)</b>
<b>Накопленная позиция</b>	<b>38 370 030</b>	<b>32 948 315</b>	<b>(20 715)</b>	<b>(20 715)</b>

### Кредитный риск

Кредитный риск – это риск возникновения потерь в случае невозможности или нежелания своевременного выполнения (либо выполнения не в полном объеме) заемщиком, контрагентом или эмитентом своих финансовых обязательств перед Обществом.

Максимальная подверженность кредитному риску на 31.12.2024 года представлена балансовой стоимостью каждого вида активов, представленных ниже:

**Таблица 4. Подверженность кредитному риску**

	тыс. рублей					
	2024	доля	2023	доля	2022	доля
Долгосрочные финансовые вложения	1 616 955 202	90,40%	1 376 272 685	90,87%	928 835 246	85,40%
Краткосрочные финансовые вложения	100 143 473	5,60%	81 752 470	5,40%	108 929 926	10,00%
Дебиторская задолженность	16 702 432	0,94%	13 669 625	0,90%	11 242 652	1,00%
Денежные средства и их эквиваленты	54 805 639	3,06%	42 849 171	2,83%	38 370 030	3,60%
<b>Итого</b>	<b>1 788 606 746</b>	<b>100,0%</b>	<b>1 514 543 951</b>	<b>100,00%</b>	<b>1 087 377 854</b>	<b>100,00%</b>

#### Финансовые вложения

Объем финансовых вложений на 31 декабря 2024 года составляет 96% (на 31 декабря 2023 года – 96%, на 31 декабря 2022 года – 95%) от валюты баланса Общества. Финансовые вложения на 100% представлены закладными, приобретенными у банков-оригинаторов.

По состоянию на 31 декабря 2024 года подверженность Общества кредитному риску, связанному с его операционной деятельностью незначительна, поскольку согласно условиям эмиссии облигаций с ипотечным покрытием, при наступлении события дефолта по ипотечному кредиту (факта наличия просроченных платежей по ипотечному кредиту на срок свыше 90 дней), такая закладная выкупается Материнской компанией. Таким образом, обеспечивается безрисковый статус ипотечного покрытия.

#### Дебиторская задолженность

По состоянию на 31 декабря 2024 года подверженность Общества кредитному риску, связанному с его операционной деятельностью незначительна, поскольку сумма дебиторской задолженности низкая (0,9% от валюты баланса Общества).

Дебиторская задолженность в основном представлена в виде задолженности банков-оригинаторов по платежам заемщиков, а также задолженностью расчетного агента по погашению выпущенных облигаций.

#### Денежные средства и денежные эквиваленты

Управление кредитным риском, обусловленным остатками средств на счетах в банках и финансовых организациях, осуществляется в соответствии с политикой Общества.

#### Нефинансовые риски

В Обществе выделяются нефинансовые риски, в том числе операционный риск и риски устойчивого развития.

#### **Операционный риск**

Операционный риск – риск возникновения прямых и косвенных потерь в результате несовершенства или ошибочных внутренних процессов Общества, действий персонала

и иных лиц, сбоев и недостатков информационных, технологических и иных систем, а также в результате реализации внешних событий.

В целях выявления и оценки операционных рисков осуществляется:

- самооценка рисков и контролей;
- сбор и обработка данных о событиях операционного риска;
- риск-ориентированное управление бизнес-процессами;
- поддержание и развитие риск-культуры;
- комплекс мер по обеспечению непрерывности и восстановлению деятельности.

Секьюритизация активов является для Российской Федерации относительно новым инструментом. Судебная практика по спорам, относящимся к основной деятельности Общества и/или связанным с применением Закона об ипотечных ценных бумагах ипотечными агентами и владельцами ипотечных ценных бумаг, в целом, не сформирована. В период деятельности Общества судебные споры по указанным выше вопросам отсутствовали. Более того, в России законодательная база для надлежащего функционирования секьюритизации активов, в частности, для эмиссии ипотечных ценных бумаг, до сих пор находится в стадии совершенствования. По причине отсутствия соответствующей судебной практики и относительно малого опыта российской судебной системы существует риск того, что российские суды не воспримут структуры сделок секьюритизации в целом и отдельные аспекты сделок секьюритизации в частности, что может оказать негативное влияние на исполнение Обществом своих обязательств перед владельцами облигаций.

### **Риски устойчивого развития**

Управление рисками устойчивого развития осуществляется путем их интеграции в общую систему управления рисками Группы. В рамках процедуры идентификации значимых рисков деятельности Группы на 2023-2024 годы риски устойчивого развития были включены в группу прочих рисков, как потенциально значимые риски.

Риски устойчивого развития включают следующие риски и их возможное негативное воздействие на Группу:

- 1) Физические климатические риски — риски, связанные с опасными природными явлениями, возникающими вследствие изменения климата. Физические климатические риски подразделяются на экстренные риски (acute risk), связанные с внезапными событиями, и систематические риски (chronic risk), связанные с долгосрочными изменениями климатических характеристик и условий.
- 2) Переходные климатические риски — риски, связанные с переходом к экономике с низким уровнем выбросов парниковых газов, в том числе с мерами, предпринимаемыми правительствами и органами регулирования, направленными на предотвращение климатических изменений и адаптацию к изменению климата.
- 3) Экологические риски — риски, связанные с последствиями деградации окружающей среды в результате негативного воздействия экономической деятельности, чрезвычайных ситуаций природного (землетрясения, извержения вулканов, оползни и сели и т.п.) и техногенного характера (взрывы, пожары, аварии с выбросом экологически опасных веществ и т.п.).
- 4) Социальные риски — риски, связанные с влиянием последствий нарушения прав человека или действий, наносящих ущерб интересам человека. К числу возможных

риск-событий относятся дискриминация, несоблюдение трудового или пенсионного законодательства, рабские условия труда, нарушение прав коренных малочисленных народов, причинение вреда объектам исторического и культурного наследия и другие.

- 5) Риски корпоративного управления - риски возникновения финансовых потерь и репутационного ущерба в результате несоблюдения прав и интересов материнской компании, а также иных заинтересованных лиц, ошибок в организации деятельности органов управления, несоблюдения требований к раскрытию информации.

В рамках управления всеми видами рисков устойчивого развития на Группе осуществляются следующие мероприятия:

- определяется подход к оценке риска, включая оценку достаточности капитала на покрытие риска;
- определяются подходы к управлению риском, включая возможные мероприятия по снижению риска;
- определяются функции и ответственность подразделений в рамках трех линий защиты;
- устанавливаются ограничения на принятие риска;
- устанавливается процедура эскалации в случае нарушения ограничений;
- формируется периодическая отчетность по риску;
- проводится оценка качества и эффективности системы управления;
- разрабатываются внутренние документы, описывающие порядок управления риском.

## **6. Информация о крупных сделках и сделках, в совершении которых имеется заинтересованность**

В соответствии с частью 5 статьи 8 Закона об ипотечных ценных бумагах в отношении ООО «ДОМ.РФ Ипотечный агент» как ипотечного агента не применяются правила, предусмотренные статьями 45 и 46 Закона № 14-ФЗ.

## **7. Корпоративное управление**

### Сведения об исполнительных органах

Уставом ООО «ДОМ.РФ Ипотечный агент» не предусмотрено образование совета директоров (наблюдательного совета) Общества и коллегиального исполнительного органа (правления, дирекции).

На основании решения единственного участника и в соответствии с договором о передаче полномочий единоличного исполнительного органа с 01.08.2018 функции единоличного исполнительного органа Общества осуществляются управляющей организацией ООО «ДОМ.РФ Управление активами».

Сумма вознаграждения, выплаченного управляющей организации за осуществление полномочий единоличного исполнительного органа Общества в 2024 году, составила 82 млн рублей, включая НДС.

## 8. Сведения о контроле за финансово-хозяйственной деятельностью Общества

### Ревизионная комиссия

Создание Ревизионной комиссии (ревизора) Общества не предусмотрено Уставом Общества.

### Аудиторская организация

Аудиторская организация Общества осуществляет проверку финансово-хозяйственной деятельности Общества в соответствии с законодательством Российской Федерации на основании заключаемого с Обществом договора. Аудиторская организация Общества назначается общим собранием участников Общества. Договор с аудиторской организацией Общества подписывается от имени Общества Управляющей организацией.

Аудиторская организация Общества не должна быть связана имущественными интересами с Обществом, Управляющей организацией Общества, специализированной бухгалтерской организацией, которой передано ведение бухгалтерского учета Общества, и участниками Общества.

Решением единственного участника ООО «ДОМ.РФ Ипотечный агент» от 21.08.2024 № 2 для проведения обязательного аудита годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества за 2024 год утверждена аудиторская организация ООО «ЦАТР - аудиторские услуги».

По итогам аудиторской проверки получено положительное аудиторское заключение ООО «ЦАТР-аудиторские услуги» от 11.03.2025 в отношении бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2024 год, составленной в соответствии с российскими стандартами бухгалтерского учета (РСБУ).

## 9. Результаты финансово-хозяйственной деятельности

По итогам 2024 года ООО «ДОМ.РФ Ипотечный агент» получена прибыль в размере 35 020 тысяч рублей (по итогам 2023 года - убыток в размере 12 606 тысяч рублей).

Убыток может периодически возникать у ипотечных агентов в связи со спецификой их деятельности, и не несет рисков для способности Общества непрерывно осуществлять свою деятельность.

Ниже представлены основные показатели финансового результата Общества:

**Таблица 5. Результаты финансово-хозяйственной деятельности**

тыс. рублей

Наименование показателя	2024 г.	2023 г.	Изменение, абс.	Изменение, относительное, %
Выручка	182 231 684	113 511 860	68 719 824	61
Себестоимость продаж	(166 524 161)	(102 196 837)	(64 327 324)	63
<b>Валовая прибыль</b>	<b>15 707 523</b>	<b>11 315 023</b>	<b>4 392 500</b>	<b>39</b>
Коммерческие расходы	(53 712)	(59 660)	5 948	(10)
Управленческие расходы	(15 648 736)	(11 251 807)	(4 396 929)	39
<b>Прибыль от продаж</b>	<b>5 075</b>	<b>3 556</b>	<b>1 519</b>	<b>43</b>

Наименование показателя	2024 г.	2023 г.	Изменение, абс.	Изменение, относительное, %
Прочие доходы	35 364	29	35 335	121 845
Прочие расходы	(5 419)	(16 191)	10 772	(67)
<b>Прибыль (убыток) до налогообложения</b>	<b>35 020</b>	<b>(12 606)</b>	<b>47 626</b>	<b>(378)</b>
Налог на прибыль	-	-	-	-
<b>Чистая прибыль (убыток)</b>	<b>35 020</b>	<b>(12 606)</b>	<b>47 626</b>	<b>(378)</b>

Величина активов Общества на 31.12.2024 года составила 1 789 594 995 тысяч рублей, увеличившись на 273 880 781 тысячу рублей или на 18% по отношению к 2023 году. Увеличение произошло, в основном, за счет финансовых вложений в виде закладных, приобретенных Обществом в рамках выпусков однотраншевых ипотечных облигаций. Балансовая стоимость финансовых вложений по состоянию на 31.12.2024 составила 1 717 098 675 тысяч рублей, или 96% от стоимости всех активов Общества (по состоянию на 31.12.2023 – 1 458 025 155 тысяч рублей, или 96%).

**Таблица 6. Информация о финансовых вложениях**

тыс. рублей

Наименование показателя	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Долгосрочные финансовые вложения	1 616 955 202	1 376 272 685
в том числе закладные	1 616 955 202	1 376 272 685
Краткосрочные финансовые вложения	100 143 473	81 752 470
в том числе закладные	100 143 473	81 752 470
<b>Итого финансовые вложения</b>	<b>1 717 098 675</b>	<b>1 458 025 155</b>

Величина капитала и обязательств Общества по состоянию на 31.12.2024 составила 1 789 594 995 тысяч рублей (по состоянию на 31.12.2023 – 1 515 714 214 тысяч рублей). В составе обязательств учтены, в основном, однотраншевые ипотечные облигации в размере 1 761 415 132 тысячи рублей, что составляет 98% от общей величины пассивов Общества по состоянию на 31.12.2024 (по состоянию на 31.12.2023 – 1 497 743 452 тысяч рублей, или 99%).

**Таблица 7. Обязательства Общества в части облигационных займов**

тыс. рублей

Наименование показателя	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Долгосрочные обязательства	<b>1 652 381 649</b>	<b>1 410 000 835</b>
в том числе:		
облигационные займы	1 652 381 649	1 410 000 835
Краткосрочные обязательства	<b>109 033 483</b>	<b>87 742 617</b>
в том числе:		
облигационные займы	102 392 795	83 966 763
проценты по облигационным займам	6 640 688	3 775 854
<b>Итого</b>	<b>1 761 415 132</b>	<b>1 497 743 452</b>

## 10. Состояние чистых активов

Динамика изменения стоимости чистых активов и уставного капитала ООО «ДОМ.РФ Ипотечный агент» за три последних завершённых финансовых года:

**Таблица 8. Динамика изменения стоимости чистых активов**

тыс. руб.

Показатель	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Стоимость чистых активов	1 495	(33 321)	(20 715)

Стоимость чистых активов Общества на 31.12.2024 по сравнению со стоимостью чистых активов на 31.12.2023 года увеличилась на 104% или на 34 816 тысяч рублей и составила 1 495 тысяч рублей. Рост стоимости чистых активов обусловлен получением прибыли за 2024 год в размере 35 020 тысяч рублей.

Стоимость чистых активов Общества на 31.12.2023 приняла отрицательное значение и составила 33 321 тысячу рублей. Снижение стоимости чистых активов обусловлено получением убытка за 2023 год в размере 12 606 тысяч рублей.

Размер уставного капитала Общества составляет 10 тысяч рублей и не менялся с момента создания Общества.

Принимая во внимание пункт 5 статьи 8 Закона об ипотечных ценных бумагах, превышение размера уставного капитала над СЧА не влечет для ипотечных агентов негативных последствий, так как в отношении ипотечных агентов не применяются правила, предусмотренные пунктом 4 статьи 90 и пунктом 4 статьи 99 Гражданского кодекса и предусмотренные пунктами 3 и 4 статьи 30 Закона № 14-ФЗ.

## 11. Перспективы (планы) развития

Фактический объем секьюритизации ипотечных кредитов будет определяться рядом факторов, в том числе:

- темпами роста портфеля ипотечных кредитов банков;
- уровнем рыночных процентных ставок;
- достаточностью капитала и уровнем ликвидности банковской системы;
- нормативными ограничениями Банка России к величине процентного риска, принимаемого банками;
- нормативными ограничениями на вложение средств в ипотечные ценные бумаги для отдельных классов инвесторов;
- нормативами финансовой устойчивости.

Основные инициативы по развитию рынка ИЦБ ДОМ.РФ в 2025 году:

- Нарастивание объемов секьюритизации всех качественных ипотечных продуктов, в том числе:
  - масштабирование секьюритизации кредитов, обеспеченных правами по договорам долевого участия;
  - масштабирование секьюритизации ипотеки, выданной по льготным программам с плавающей ставкой;
  - осуществление сделок секьюритизации с кредитами на ИЖС;
- Привлечение новых оригинаторов из всех сегментов ипотечного рынка в выпуски ИЦБ ДОМ.РФ;

- Снижение транзакционных расходов и сроков подготовки выпусков ИЦБ ДОМ.РФ, в том числе дальнейшее масштабирование выпусков с электронной закладной и цифровизация выпуска и сервисного обслуживания ИЦБ ДОМ.РФ;
- Развитие вторичного рынка ИЦБ ДОМ.РФ, улучшение условий и риск-параметров по операциям РЕПО.

Генеральный директор  
Управляющей организации -  
ООО «ДОМ.РФ Управление активами»

ООО «ДОМ.РФ ИПОТЕЧНЫЙ АГЕНТ»

документ подписан электронной подписью  
Сертификат: 02DB56BC0064B199AE421AFCE96DC9075E  
Владелец: **Малука Елена Алексеевна**  
Действителен: с 02.05.2024 до 02.08.2025

Е.А. Малука