



ИПОТЕЧНЫЙ
АГЕНТ

**Годовая бухгалтерская (финансовая)
отчетность за 2025 год
с заключением независимого аудитора**

Общество с ограниченной ответственностью
«ДОМ.РФ Ипотечный агент»

г. Москва

**Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества с ограниченной
ответственностью «ДОМ.РФ Ипотечный агент» за 2025 год**

Содержание	Стр.
Бухгалтерский баланс	8
Отчет о финансовых результатах.....	10
Отчет об изменениях капитала	11
Отчет о движении денежных средств	12
1. Общая информация	13
2. Основа подготовки отчетности	13
3. Основные показатели финансово-хозяйственной деятельности за 2025 год.....	14
3.1. Нематериальные активы	14
3.2. Финансовые вложения	14
3.3. Дебиторская задолженность	15
3.4. Денежные средства и денежные эквиваленты	16
3.5. Прочие активы	16
3.6. Капитал.....	16
3.7. Заемные средства	16
3.8. Кредиторская задолженность	21
3.9. Раскрытие информации по доходам и расходам от основной деятельности	21
3.10. Связанные стороны	22
4. Условные обязательства и условные активы	24
5. Обеспечения полученные	26
6. Информация по сегментам	27
7. Информация о рисках хозяйственной деятельности	27
8. Основные положения учетной политики.....	32
9. Информация о событиях после отчетной даты	40

Аудиторское заключение независимого аудитора

Единственному участнику
ООО «ДОМ.РФ Ипотечный агент»

Мнение

Мы провели аудит бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО «ДОМ.РФ Ипотечный агент» (далее – «Общество»), хэш сумма (алгоритм ГОСТ Р 34.11-2012 (256)) 4529DEA834E8051F756CB5C473A3070548056DE6CBBA262F6FD6E91108F6EC72, состоящей из:

- ▶ бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2025 г.;
- ▶ отчета о финансовых результатах за 2025 год;
- ▶ приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах:
 - ▶ отчета об изменениях капитала за 2025 год;
 - ▶ отчета о движении денежных средств за 2025 год;
 - ▶ пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая бухгалтерская (финансовая) отчетность, хэш сумма (алгоритм ГОСТ Р 34.11-2012 (256)) 4529DEA834E8051F756CB5C473A3070548056DE6CBBA262F6FD6E91108F6EC72, отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Общества по состоянию на 31 декабря 2025 г., а также его финансовые результаты и движение денежных средств за 2025 год в соответствии с установленными в Российской Федерации правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности.

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наши обязанности в соответствии с этими стандартами описаны далее в разделе «Ответственность аудитора за аудит бухгалтерской (финансовой) отчетности» нашего заключения.

Мы независимы по отношению к Обществу в соответствии с этическими требованиями, принятыми в Российской Федерации, в том числе требованиями Кодекса профессиональной этики аудиторов и Правил независимости аудиторов и аудиторских организаций, а также Международного кодекса этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости), выпущенного Советом по международным стандартам этики для бухгалтеров (Кодекс СМСЭБ), включая требования независимости, применимыми к аудиту бухгалтерской (финансовой) отчетности общественно значимых организаций. Нами также выполнены прочие этические обязанности в соответствии с этими требованиями. 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 бухгалтерской (финансовой) отчетности за текущий период. Эти вопросы были рассмотрены в контексте нашего аудита бухгалтерской (финансовой) отчетности в целом и при формировании нашего мнения об этой отчетности, и мы не выражаем отдельного мнения по этим вопросам. В отношении указанного ниже вопроса наше описание того, как соответствующий вопрос был рассмотрен в ходе нашего аудита, приводится в этом контексте.

Мы выполнили обязанности, описанные в разделе «Ответственность аудитора за аудит бухгалтерской (финансовой) отчетности» нашего заключения, в том числе по отношению к этому вопросу. Соответственно, наш аудит включал выполнение процедур, разработанных в ответ на нашу оценку рисков существенного искажения бухгалтерской (финансовой) отчетности. Результаты наших аудиторских процедур, в том числе процедур, выполненных в ходе рассмотрения указанного ниже вопроса, служат основанием для выражения нашего аудиторского мнения о прилагаемой бухгалтерской (финансовой) отчетности.

Ключевой вопрос аудита	Как ключевой вопрос был рассмотрен в ходе нашего аудита
Учет финансовых вложений в закладные В течение 2025 года Общество осуществило сделки по приобретению портфелей ипотечных закладных и эмиссию облигаций с ипотечным покрытием в соответствии с Федеральным законом от 11 ноября 2003 г. № 152-ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах». В силу существенности сумм финансовых вложений в закладные, которые составляют 96% от общего объема активов, их учет представляет собой ключевой вопрос аудита. Информация о финансовых вложениях в закладные и подход руководства Общества к их учету представлены в пояснениях 3.2, 7 и 8 к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.	Наши аудиторские процедуры включали, помимо прочего: <ul style="list-style-type: none">▶ тестирование средств контроля над процессом признания финансовых вложений в закладные и процессом погашения закладных;▶ аудиторские процедуры по существу в отношении финансовых вложений в закладные, в том числе анализ и тестирование договоров купли-продажи закладных;▶ сравнение сумм финансовых вложений с прямыми подтверждениями от банков-оригинаторов. Мы также рассмотрели информацию о финансовых вложениях в закладные, раскрытую в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Прочая информация, включенная в годовой отчет ООО «ДОМ.РФ Ипотечный агент» за 2025 год

Прочая информация включает информацию, содержащуюся в годовом отчете ООО «ДОМ.РФ Ипотечный агент» за 2025 год, но не включает бухгалтерскую (финансовую) отчетность и наше аудиторское заключение о ней. Ответственность за прочую информацию несет руководство. Годовой отчет ООО «ДОМ.РФ Ипотечный агент» за 2025 год, предположительно, будет нам предоставлен после даты настоящего аудиторского заключения.



**НОВЫЕ ВЫЗОВЫ
НОВЫЕ РЕШЕНИЯ**

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

В связи с проведением нами аудита бухгалтерской (финансовой) 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 бухгалтерской (финансовой) отчетностью или нашими знаниями, полученными в ходе аудита, и не содержит ли прочая информация иных существенных искажений.

Ответственность руководства и лиц, отвечающих за корпоративное управление, за бухгалтерскую (финансовую) отчетность

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной бухгалтерской (финансовой) отчетности в соответствии с установленными в Российской Федерации правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки бухгалтерской (финансовой) отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке бухгалтерской (финансовой) отчетности руководство несет ответственность за оценку способности Общества 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 Общество, прекратить его деятельность или когда у руководства нет реальной альтернативы таким действиям.

Лица, отвечающие за корпоративное управление, несут ответственность за надзор за процессом подготовки бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества.

Ответственность аудитора за аудит бухгалтерской (финансовой) отчетности

Наши цели заключаются в получении разумной уверенности в том, что бухгалтерская (финансовая) отчетность в целом не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в выпуске аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с Международными стандартами аудита, всегда выявит существенное искажение при его наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что по отдельности или в совокупности они могли бы повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе этой бухгалтерской (финансовой) отчетности.



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

- ▶ выявляем и оцениваем риски существенного искажения бухгалтерской (финансовой) 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 ошибок, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;
- ▶ 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 Общества;
- ▶ оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики и обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством, и соответствующего раскрытия информации;
- ▶ делаем вывод о правомерности применения руководством допущения о непрерывности деятельности, и, на основании полученных аудиторских доказательств, вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, которые могут вызвать значительные сомнения в способности Общества 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 бухгалтерской (финансовой) 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 Общество утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;
- ▶ проводим оценку представления бухгалтерской (финансовой) отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли бухгалтерская (финансовая) отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с лицами, отвечающими за корпоративное управление, доводя до их 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, если мы выявляем таковые в процессе аудита.

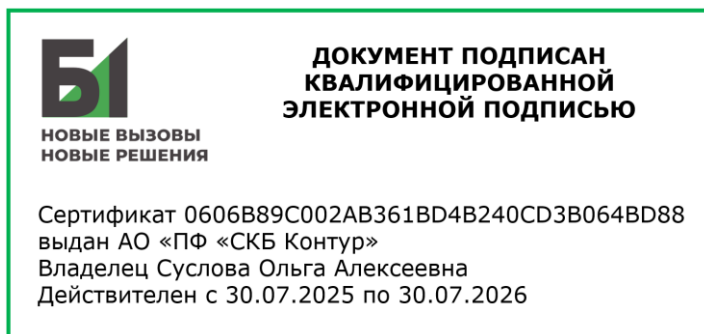
Мы также предоставляем лицам, отвечающим за корпоративное управление, заявление о том, что мы соблюдали все соответствующие этические требования в отношении независимости и информировали их обо всех взаимоотношениях и прочих вопросах, которые можно обоснованно считать оказывающими влияние на независимость аудитора, а в необходимых случаях – о действиях, осуществленных для устранения угроз, или принятых мерах предосторожности.



**НОВЫЕ ВЫЗОВЫ
НОВЫЕ РЕШЕНИЯ**

Из тех вопросов, которые мы довели до сведения лиц, отвечающих за корпоративное управление, мы определяем вопросы, которые были наиболее значимыми для аудита бухгалтерской (финансовой) отчетности за текущий период и которые, следовательно, являются ключевыми вопросами аудита. Мы описываем эти вопросы в нашем аудиторском заключении, кроме случаев, когда публичное раскрытие информации об этих вопросах запрещено законом или нормативным актом, или когда в крайне редких случаях мы приходим к выводу о том, что информация о каком-либо вопросе не должна быть сообщена в нашем заключении, так как можно обоснованно предположить, что отрицательные последствия сообщения такой информации превысят общественно значимую пользу от ее сообщения.

Руководитель аудита, по результатам которого выпущено настоящее аудиторское заключение независимого аудитора, – Сулова Ольга Алексеевна.



Сулова Ольга Алексеевна,
действующая от имени Общества с ограниченной ответственностью «Б1 – Аудит»
на основании доверенности б/н от 19 января 2026 г.,
руководитель аудита, по результатам которого составлено аудиторское заключение
(ОРНЗ 21906109708)

11 марта 2026 г.

Сведения об аудиторе

Наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Б1 – Аудит»
Запись внесена в Единый государственный реестр юридических лиц 5 декабря 2002 г. и присвоен государственный регистрационный номер 1027739707203.
Местонахождение: 115035, Россия, г. Москва, Садовническая наб., д. 75.
Общество с ограниченной ответственностью «Б1 – Аудит» является членом Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество» (СРО ААС). Общество с ограниченной ответственностью «Б1 – Аудит» включено в контрольный экземпляр реестра аудиторов и аудиторских организаций за основным регистрационным номером записи 12006020327.

Сведения об аудируемом лице

Наименование: ООО «ДОМ.РФ Ипотечный агент»
Запись внесена в Единый государственный реестр юридических лиц 4 мая 2016 г. и присвоен государственный регистрационный номер 1167746438881.
Местонахождение: 125009, Россия, г. Москва, ул. Воздвиженка, д. 10, пом. XI, ком. 177.

Бухгалтерская отчетность за 2025 г.

Организация: <u>Общество с ограниченной ответственностью «ДОМ.РФ Ипотечный агент»</u>	по ОКПО	02354179
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7727290538
Организационно-правовая форма <u>Общество с ограниченной ответственностью</u>	по ОКОПФ	12300
Форма собственности <u>Частная собственность</u>	по ОКФС	16
Адрес в пределах места нахождения 125009, Москва г, Воздвиженка ул, дом № 10, помещение XI ком.177		

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ДА НЕТ

Наименование аудиторской организации, проводившей обязательный аудит

ООО «Б1-АУДИТ»

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации	ИНН	7709383532
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации	ОГРН	1027739707203

Бухгалтерская отчетность подлежит утверждению ДА НЕТ

Наименование органа, утверждающего бухгалтерскую отчетность

Общее собрание участников (единственный участник)

Бухгалтерский баланс на 31 декабря 2025 г.

		Коды
	Форма по ОКУД	0710001
	Отчетная дата (число, месяц, год)	31 12 2025
Организация: <u>Общество с ограниченной ответственностью «ДОМ.РФ Ипотечный агент»</u>	по ОКПО	02354179
Единица измерения <u>тыс. руб.</u>	по ОКЕИ	384

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
	АКТИВ				
	I. Внеоборотные активы				
3.1	Нематериальные активы	1110	136	231	-
3.2	Финансовые вложения	1170	1 961 220 550	1 616 955 202	1 376 272 685
	в том числе:				
3.2	закладные	1171	1 961 220 550	1 616 955 202	1 376 272 685
3.5	Прочие внеоборотные активы	1190	700 010	840 609	977 300
	Итого по разделу I	1100	1 961 920 696	1 617 796 042	1 377 249 985
	II. Оборотные активы				
3.3	Дебиторская задолженность	1230	16 360 837	16 702 432	13 669 625
3.2	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	120 727 397	100 143 473	81 752 470
	в том числе:				
3.2	закладные	1241	120 727 397	100 143 473	81 752 470
3.4	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	73 217 714	54 805 639	42 849 171
3.5	Прочие оборотные активы	1260	145 134	147 409	192 963
	Итого по разделу II	1200	210 451 082	171 798 953	138 464 229
	БАЛАНС	1600	2 172 371 778	1 789 594 995	1 515 714 214

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
	ПАССИВ				
	III. Капитал				
3.6	Уставный капитал	1310	10	10	10
3.6	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	1350	20 000	20 000	20 000
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(18 582)	(18 515)	(53 331)
	Итого по разделу III	1300	1 428	1 495	(33 321)
	IV. Долгосрочные обязательства				
3.7	Заемные средства	1410	2 006 198 118	1 652 381 649	1 410 000 835
3.7	в том числе: облигационные займы	1411	2 006 198 118	1 652 381 649	1 410 000 835
	Прочие долгосрочные обязательства	1450	7 957	10 198	22 516
	Итого по разделу IV	1400	2 006 206 075	1 652 391 847	1 410 023 351
	V. Краткосрочные обязательства				
3.7	Заемные средства	1510	123 653 178	102 392 795	83 966 763
3.7	в том числе: облигационные займы	1511	123 653 178	102 392 795	83 966 763
3.8	Кредиторская задолженность	1520	42 501 232	34 796 478	21 750 191
	Доходы будущих периодов	1530	9 865	12 380	7 230
	Итого по разделу V	1500	166 164 275	137 201 653	105 724 184
	БАЛАНС	1700	2 172 371 778	1 789 594 995	1 515 714 214

ООО «ДОМ.РФ ИПОТЕЧНЫЙ АГЕНТ»

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Подлинник электронного документа, подписанного ЭП, хранится в СЭД

Сертификат: 02D840890021B3A4804C7F735EF5EC8E95

Владелец: **МАЛУКА ЕЛЕНА АЛЕКСЕЕВНА**

Действителен: с 21.07.2025 до 21.10.2026

Генеральный директор управляющей
организации

(наименование должности)

(подпись)

Малука Елена Алексеевна

(расшифровка подписи)

11 марта 2026 г.

**Отчет о финансовых результатах
за 2025 г.**

Организация: <u>Общество с ограниченной ответственностью «ДОМ.РФ Ипотечный агент»</u> Единица измерения <u>тыс. руб.</u>	Форма по ОКУД Отчетная дата (число, месяц, год)	Коды		
		0710002		
		31	12	2025
	по ОКПО	02354179		
	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 2025 г.	За 2024 г.
3.9	Выручка	2110	261 498 591	182 231 684
3.9	Себестоимость продаж	2120	(242 511 496)	(166 524 161)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	18 987 095	15 707 523
3.9	Коммерческие расходы	2210	(63 841)	(53 712)
3.9	Управленческие расходы	2220	(18 917 163)	(15 648 736)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	6 091	5 075
3.9	Прочие доходы	2340	2	35 364
3.9	Прочие расходы	2350	(6 093)	(5 419)
	Прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности до налогообложения	2300	-	35 020
	Чистая прибыль (убыток)	2400	-	35 020
	Совокупный финансовый результат	2500	-	35 020

ООО «ДОМ.РФ ИПОТЕЧНЫЙ АГЕНТ»

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Подлинник электронного документа, подписанного ЭП, хранится в СЭД

Сертификат: 02D840890021B3A4804C7F735EF5EC8E95

Владелец: **МАЛУКА ЕЛЕНА АЛЕКСЕЕВНА**

Действителен: с 21.07.2025 до 21.10.2026

Генеральный директор управляющей
организации

(наименование должности)

(подпись)

Малука Елена Алексеевна
(расшифровка подписи)

11 марта 2026 г.

**Отчет об изменениях капитала
за 2025 г.**

Организация: <u>Общество с ограниченной ответственностью «ДОМ.РФ Ипотечный агент»</u> Единица измерения <u>тыс. руб.</u>	Форма по ОКУД Отчетная дата (число, месяц, год)	Коды 710004		
	по ОКПО	31	12	2025
	по ОКЕИ	02354179		
		384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
	На 31 декабря 2023 г.	3100	10	20 000	(53 331)	(33 321)
	На 31 декабря 2023 г. после корректировки	3130	10	20 000	(53 331)	(33 321)
	За 2024 г.					
	Чистая прибыль (убыток)	3211	-	-	35 020	35 020
	Иные изменения - всего	3240	-	-	(204)	(204)
	в том числе: с изменением учетной политики		-	-	(204)	(204)
	На 31 декабря 2024 г.	3200	10	20 000	(18 515)	1 495
	На 31 декабря 2024 г. после корректировки	3230	10	20 000	(18 515)	1 495
	За 2025 г.					
	Чистая прибыль (убыток)	3311	-	-	-	-
	Иные изменения - всего	3340	-	-	(67)	(67)
	в том числе: с изменением учетной политики		-	-	(67)	(67)
	На 31 декабря 2025 г.	3300	10	20 000	(18 582)	1 428

ООО «ДОМ.РФ ИПОТЕЧНЫЙ АГЕНТ»

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Подлинник электронного документа, подписанного ЭП, хранится в СЭД

Сертификат: 02D840890021B3A4804C7F735EF5EC8E95

Владелец: **МАЛУКА ЕЛЕНА АЛЕКСЕЕВНА**

Действителен: с 21.07.2025 до 21.10.2026

Генеральный директор управляющей
организации

(наименование должности)

(подпись)

Малука Елена Алексеевна
(расшифровка подписи)

11 марта 2026 г.

**Отчет о движении денежных средств
за 2025 г.**

Организация: <u>Общество с ограниченной ответственностью «ДОМ.РФ Ипотечный агент»</u> Единица измерения <u>тыс. руб.</u>	Форма по ОКУД Отчетная дата (число, месяц, год)	Коды 0710005		
	по ОКПО	31	12	2025
	по ОКЕИ	02354179		
		384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 2025 г.	За 2024 г.
	Денежные потоки от текущих операций			
	Поступления - всего	4110	1 211 661 304	991 364 213
	в том числе:			
	от продажи продукции, товаров, выполнения работ, оказания услуг, платежей по закладным, включая получение субсидий	4111	540 739 649	449 973 608
	от поставщиков закладных	4114	669 928 816	540 160 049
	проценты на ежедневный свободный остаток средств на счете	4115	702 927	662 777
	прочие поступления	4119	289 912	567 779
	Платежи - всего	4120	(1 189 698 222)	(982 394 133)
	в том числе:			
	поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, выполненные работы, оказанные услуги	4121	(19 047 202)	(16 899 288)
	процентов по долговым обязательствам	4123	(210 129 050)	(150 532 667)
	расчеты с поставщиками закладных и держателями облигаций	4125	(960 471 903)	(814 954 797)
	прочие платежи	4129	(50 067)	(7 381)
	Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	21 963 082	8 970 080
	Денежные потоки от инвестиционных операций			
	Поступления - всего	4210	-	-
	Платежи - всего	4220	-	-
	Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	-	-
	Денежные потоки от финансовых операций			
	Поступления - всего	4310	14 952 314	20 108 255
	в том числе:			
	по сделке СВОП	4315	14 952 314	20 108 255
	Платежи - всего	4320	(18 503 321)	(17 121 867)
	в том числе:			
	по сделке СВОП	4324	(18 503 321)	(17 121 867)
	Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	(3 551 007)	2 986 388
	Сальдо денежных потоков за период	4400	18 412 075	11 956 468
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало периода	4450	54 805 639	42 849 171
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец периода	4500	73 217 714	54 805 639

ООО «ДОМ.РФ ИПОТЕЧНЫЙ АГЕНТ»

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Подлинник электронного документа, подписанного ЭП, хранится в СЭД

Сертификат: 02D840890021B3A4804C7F735EF5EC8E95

Владелец: **МАЛУКА ЕЛЕНА АЛЕКСЕЕВНА**

Действителен: с 21.07.2025 до 21.10.2026

Генеральный директор управляющей
организации

(наименование должности)

(подпись)

Малука Елена Алексеевна

(расшифровка подписи)

11 марта 2026 г.

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах Общества с ограниченной ответственностью «ДОМ.РФ Ипотечный агент» за 2025 год

Данные пояснения являются неотъемлемой частью бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества с ограниченной ответственностью «ДОМ.РФ Ипотечный агент» (далее – Общество) за 2025 год, подготовленной в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Все суммы представлены в тысячах рублей. Отрицательные показатели показываются в круглых скобках.

1. Общая информация

Адрес Общества: 125009, г. Москва, улица Воздвиженка, дом. 10, пом. XI ком. 177.

Общество было образовано 04.05.2016 года в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 08.02.1998 года № 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью», Федеральным законом от 11.11.2003 года № 152-ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах» (далее – Закон № 152-ФЗ) (Свидетельство о государственной регистрации серия 77 № 017799568 от 04.05.2016 года). Основной государственный регистрационный номер 1167746438881.

Учредителем и единственным участником общества является Публичное акционерное общество «ДОМ.РФ» (далее - ПАО ДОМ.РФ, материнская компания. До 02.09.2025 - АО «ДОМ.РФ»).

По состоянию на 31 декабря 2025 года Общество не имеет обособленных подразделений.

Деятельность ипотечного агента не направлена на получение прибыли. Исключительным предметом деятельности Общества является приобретение требований по кредитам (займам), обеспеченным ипотекой, и залладных, а также осуществление эмиссии облигаций с ипотечным покрытием в соответствии с Законом № 152-ФЗ.

Целью деятельности Общества является обеспечение финансирования и рефинансирования кредитов (займов), обеспеченных ипотекой, путем выпуска облигаций с ипотечным покрытием.

Деятельность Общества регламентируется законодательством Российской Федерации.

В соответствии с частью 2 статьи 8 Закона № 152-ФЗ Общество не вправе иметь штат сотрудников.

Функции единоличного исполнительного органа осуществляет управляющая организация.

Настоящая бухгалтерская (финансовая) отчетность была составлена и подписана генеральным директором управляющей организации 11 марта 2026 года.

Бухгалтерская (финансовая) отчетность подлежит утверждению единственным участником Общества.

Величина выплаченного аудиторской организации вознаграждения за проведение аудита бухгалтерской (финансовой) отчетности в 2025 году составила 2 724 тысячи рублей, в том числе НДС (в 2024 году – 3 774 тысячи рублей, в том числе НДС). Выплаченные (подлежащие выплате) этой же аудиторской организации вознаграждения за иные услуги, оказанные в 2025 и 2024 годах, отсутствуют.

2. Основа подготовки отчетности

Бухгалтерский учет в Обществе ведется в соответствии с Федеральным законом от 6 декабря 2011 года № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» (далее – Закон № 402-ФЗ) и Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденным Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 29 июля 1998 года № 34н (далее – Приказ Минфина России № 34н) в части, не противоречащей ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность», а также иными

действующими Положениями и федеральными стандартами по бухгалтерскому учету (далее – стандарты).

Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества за 2025 год была подготовлена в соответствии с тем же Законом № 402-ФЗ и стандартами.

Ведение бухгалтерского учета за 2025 год осуществлялось материнской компанией в соответствии со способами, указанными в Учетной политике Общества.

Учетная политика сформирована в соответствии с Законом №402-ФЗ, Положением по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» ПБУ 1/2008, утвержденным приказом Минфина России от 6 октября 2008 года № 106н (далее – ПБУ 1/2008), а также другими нормативно-правовыми документами.

В соответствии с пунктом 1 статьи 12 Закона № 402-ФЗ объекты бухгалтерского учета подлежат денежному измерению.

В целях классификации активов и обязательств в бухгалтерском балансе продолжительность обычного операционного цикла была определена Обществом, равной двенадцати месяцам.

3. Основные показатели финансово-хозяйственной деятельности за 2025 год

3.1. Нематериальные активы

Движение и наличие нематериальных активов в течение отчетного периода представлено в следующей таблице:

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период				На начало года	
		первоначальная стоимость	накопленная амортизация	Поступило	выбыло объектов		начислено амортизации	первоначальная стоимость	накопленная амортизация
					Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация			
Нематериальные активы – всего,	2025 г.	1 057	(826)	163	(738)	738	(258)	482	(346)
	2024 г.	-	-	1 057	-	-	(826)	1 057	(826)
в том числе:									
Программное обеспечение	2025 г.	738	(674)	-	(738)	738	(64)	-	-
	2024 г.	-	-	738	-	-	(674)	738	(674)
Неисключительное право пользования	2025 г.	319	(152)	163	-	-	(194)	482	(346)
	2024 г.	-	-	319	-	-	(152)	319	(152)

На 31 декабря 2025 года отражены нематериальные активы на сумму 136 тысяч рублей.

3.2. Финансовые вложения

Финансовые вложения Общества включают закладные, приобретенные у банков-оригинаторов с целью их секьюритизации. Закладные принимаются к учету по фактическим затратам и не переоцениваются, но тестируются на обесценение на конец каждого отчетного года.

По состоянию на 31 декабря 2025 года, 31 декабря 2024 года и 31 декабря 2023 года резерв под обесценение закладных не создавался, ввиду того что, по соглашению с материнской компанией, в случае выхода закладных в просрочку более 90 дней, материнская компания обязуется выкупать данные закладные по номинальной стоимости.

Движение долгосрочных и краткосрочных финансовых вложений за 2025 и 2024 годы представлено ниже:

Наименование показателя	Период	На начало периода	Изменения за период			На конец периода
			поступило	выбыло (погашено)	переклассифицировано	
Долгосрочные финансовые вложения - всего, в том числе:	2025 г.	1 616 955 202	633 791 672	(183 170 642)	(106 355 682)	1 961 220 550
	2024 г.	1 376 272 685	514 432 237	(184 228 074)	(89 521 646)	1 616 955 202
закладные	2025 г.	1 616 955 202	633 791 672	(183 170 642)	(106 355 682)	1 961 220 550
	2024 г.	1 376 272 685	514 432 237	(184 228 074)	(89 521 646)	1 616 955 202
Краткосрочные финансовые вложения - всего, в том числе:	2025 г.	100 143 473	32 207 972	(117 979 730)	106 355 682	120 727 397
	2024 г.	81 752 470	21 820 144	(92 950 787)	89 521 646	100 143 473
закладные	2025 г.	100 143 473	32 207 972	(117 979 730)	106 355 682	120 727 397
	2024 г.	81 752 470	21 820 144	(92 950 787)	89 521 646	100 143 473
Финансовых вложений - итога	2025 г.	1 717 098 675	665 999 644	(301 150 372)	-	2 081 947 947
	2024 г.	1 458 025 155	536 252 381	(277 178 861)	-	1 717 098 675

Погашение финансовых вложений по состоянию на 31 декабря 2025 года сформировано преимущественно платежами заемщиков на сумму 274 765 093 тысячи рублей и выбытием закладных в связи с реализацией на сумму 25 419 050 тысяч рублей (на 31 декабря 2024 года - 264 646 607 тысяч рублей и 11 963 531 тысяча рублей соответственно).

3.3. Дебиторская задолженность

Наличие и движение дебиторской задолженности за 2025 и 2024 годы представлено в таблице ниже:

Наименование показателя	Период	На начало периода	Изменения за период		На конец периода
			поступило	погашено	
Краткосрочная дебиторская задолженность – всего, в том числе:	2025 г.	16 702 432	702 534 784	(702 876 379)	16 360 837
	2024 г.	13 669 625	603 038 901	(600 006 094)	16 702 432
Задолженность банков-оригинаторов по процентам по платежам заемщиков	2025 г.	8 307 914	173 414 497	(172 235 574)	9 486 837
	2024 г.	6 612 479	148 636 415	(146 940 981)	8 307 913
Задолженность банков-оригинаторов по платежам заемщиков	2025 г.	3 948 533	513 566 858	(514 907 007)	2 608 384
	2024 г.	2 841 790	439 356 216	(438 249 472)	3 948 534
Авансы выданные	2025 г.	2 508 920	13 157 462	(13 266 853)	2 399 529
	2024 г.	1 573 631	12 708 040	(11 772 751)	2 508 920
Прочие дебиторы, в том числе:	2025 г.	1 937 065	2 395 967	(2 466 945)	1 866 087
	2024 г.	2 641 725	2 338 230	(3 042 890)	1 937 065
задолженность по погашению выпущенных облигаций	2025 г.	1 793 778	1 374 697	(1 793 778)	1 374 697
	2024 г.	2 475 341	1 793 778	(2 475 341)	1 793 778
прочие дебиторы	2025 г.	143 231	974 421	(626 262)	491 390
	2024 г.	166 355	540 735	(563 859)	143 231
расчеты по налогам и сборам	2025 г.	56	46 849	(46 905)	-
	2024 г.	29	3 717	(3 690)	56

3.4. Денежные средства и денежные эквиваленты

Денежные средства и денежные эквиваленты выражены в рублях и представлены следующим образом:

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 года	На 31 декабря 2024 года	На 31 декабря 2023 года
Денежные средства в рублях на счетах в банках	73 217 714	54 805 639	42 849 171
Итого	73 217 714	54 805 639	42 849 171

3.5. Прочие активы

Прочие активы состояли из следующих позиций:

Виды активов	На 31 декабря 2025 года		На 31 декабря 2024 года		На 31 декабря 2023 года	
	внеоб- ротные	оборот- ные	внеоб- ротные	оборот- ные	внеоб- ротные	оборот- ные
Дисконт при размещении ценных бумаг	700 010	134 729	840 609	138 501	976 119	182 744
Расходы на приобретение неисключительных прав и лицензий	-	-	-	67	1 181	148
Страхование объектов недвижимости по закладным	-	10 405	-	8 841	-	10 071
Итого	700 010	145 134	840 609	147 409	977 300	192 963

Расходы, имеющие долгосрочный характер, включаются в I раздел Бухгалтерского баланса «Внеоборотные активы» (строка «Прочие внеоборотные активы»), затраты изначально краткосрочного характера включаются во II раздел Бухгалтерского баланса «Оборотные активы» (строка «Прочие оборотные активы»).

3.6. Капитал

Уставный капитал

Уставный капитал Общества состоит из номинальной стоимости доли его участника и на 31 декабря 2025 года составляет 10 тысяч рублей (на 31 декабря 2024 и 2023 гг. - 10 тысяч рублей).

Процент полностью оплаченных долей по состоянию на 31 декабря 2025 года составляет 100% (на 31 декабря 2024 и 2023 гг. – 100%).

Добавочный капитал

Добавочный капитал Общества состоит из финансовой помощи от материнской компании на 31 декабря 2025 года в сумме 20 000 тысяч рублей (на 31 декабря 2024 и 2023 гг. – 20 000 тысяч рублей).

Финансовая помощь была предоставлена на осуществление уставной деятельности на цели оплаты расходов по организации деятельности ипотечного агента в качестве эмитента облигаций с ипотечным покрытием.

3.7. Заемные средства

По состоянию на 31 декабря 2025 года Общество имеет долгосрочные и краткосрочные заемные средства в виде облигационных займов в рублях.

Заемные средства включали:

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 года		На 31 декабря 2024 года		На 31 декабря 2023 года	
	Кратко-срочные	Долго-срочные	Кратко-срочные	Долго-срочные	Кратко-срочные	Долго-срочные
облигационные займы	123 653 178	2 006 198 118	102 392 795	1 652 381 649	83 966 763	1 410 000 835
Итого	123 653 178	2 006 198 118	102 392 795	1 652 381 649	83 966 763	1 410 000 835

В течение 2025 года Обществом была произведена эмиссия одиннадцати выпусков облигаций с ипотечным покрытием. Общий объем эмиссий составил 670 012 049 тысяч рублей (в 2024 году - 540 226 953 тысячи рублей, в 2023 году - 669 471 724 тысячи рублей).

Задолженность по начисленным, но не оплаченным процентам учтена в составе кредиторской задолженности (см. п. 3.8 Пояснений).

По выпускам, по которым годовая процентная ставка не фиксирована, процент определяется согласно условиям выпуска.

Стоимость облигационных займов в разрезе выпусков, а также ставок и сроков по ним представлена следующим образом:

Наименование (ISIN)	Остаток основного долга на 31 декабря 2025 года	Остаток основного долга на 31 декабря 2024 года	Остаток основного долга на 31 декабря 2023 года	Годовая процентная ставка ¹	Дата начала размещения	Контрактный срок погашения	Предоставленные обеспечения
RU000A0JX3M0	93 199	130 479	164 132	8,40-11,46%	28.12.2016	28.12.2039	Закладные
RU000A0JXRM6	5 856 980	7 321 975	9 216 468	10,02-10,66%	26.05.2017	28.09.2049	Закладные
RU000A0ZYJT2	-	2 708 717	3 591 219	11,5% (фиксированная)	07.12.2017	28.04.2046	Закладные
RU000A0ZYLX0	121 645	147 039	192 345	8,67-11,49%	25.12.2017	28.10.2037	Закладные
RU000A0ZYL89	353 744	428 029	548 261	10,18-10,50%	20.12.2017	28.04.2042	Закладные
RU000A0ZZNW5	443 725	568 590	729 659	8,3% (фиксированная)	08.10.2018	28.09.2047	Закладные
RU000A0ZZZCH9	826 128	993 879	1 225 672	8,0% (фиксированная)	11.07.2018	28.04.2043	Закладные
RU000A0ZZV86	7 483 563	9 447 839	12 027 763	9,95% (фиксированная)	26.11.2018	28.05.2048	Закладные
RU000A0ZZZ58	8 410 233	10 397 108	12 960 091	9,05-10,03%	21.12.2018	28.06.2048	Закладные
RU000A0ZZZ09	551 610	747 565	971 691	9,28% (фиксированная)	20.12.2018	28.12.2044	Закладные
RU000A100DQ4	9 523 775	13 008 990	17 785 108	9,5% (фиксированная)	29.05.2019	05.04.2029	Закладные
RU000A100ZB9	16 513 499	20 348 220	25 338 426	8,10-9,92%	30.10.2019	28.09.2049	Закладные
RU000A100YY4	973 076	1 211 335	1 483 174	7,1% (фиксированная)	25.10.2019	28.01.2050	Закладные
RU000A1016B4	5 272 345	6 557 072	8 233 673	8,65-9,23%	13.12.2019	28.07.2049	Закладные
RU000A1018T2	17 665 754	21 508 823	26 539 206	8,21-9,69%	25.12.2019	07.05.2050	Закладные
RU000A1019A0	499 159	574 162	668 529	6,5% (фиксированная)	27.12.2019	28.05.2040	Закладные
RU000A101JD7	1 662 088	2 010 333	2 411 117	6,5% (фиксированная)	18.03.2020	28.04.2045	Закладные
RU000A101TD6	3 248 110	4 053 921	5 124 489	5,9% (фиксированная)	18.06.2020	28.05.2049	Закладные
RU000A101U95	1 568 826	2 017 880	2 575 770	5,75% (фиксированная)	26.06.2020	28.05.2047	Закладные
RU000A101X01	-	330 211	416 270	7,64-10,25%	17.07.2020	28.07.2050	Закладные
RU000A102AP8	2 080 458	2 558 246	3 170 132	5,2% (фиксированная)	30.10.2020	28.11.2050	Закладные
RU000A102D46	4 180 430	5 062 918	6 136 624	5,85% (фиксированная)	19.11.2020	28.02.2051	Закладные
RU000A102GV3	2 119 553	2 486 307	2 874 847	6,05% (фиксированная)	11.12.2020	28.10.2045	Закладные
RU000A102JB9	3 255 082	3 876 235	4 651 400	6,05% (фиксированная)	18.12.2020	28.11.2050	Закладные
RU000A102GD1	4 021 233	5 071 200	6 447 503	6,0% (фиксированная)	10.12.2020	28.12.2049	Закладные
RU000A102K13	52 441 634	63 703 059	77 878 440	7,9% (фиксированная)	21.12.2020	28.06.2051	Закладные
RU000A102L87	14 644 129	17 917 743	21 997 364	6,4% (фиксированная)	25.12.2020	28.03.2051	Закладные
RU000A102L53	15 034 672	17 877 933	21 608 598	7,92-8,19%	24.12.2020	28.05.2051	Закладные
RU000A103125	3 357 787	4 263 256	5 423 251	6,9% (фиксированная)	22.04.2021	28.06.2049	Закладные
RU000A1031K4	1 921 256	2 258 719	2 680 548	6,95% (фиксированная)	23.04.2021	28.04.2051	Закладные
RU000A103N43	4 308 467	5 111 314	6 115 190	7,65% (фиксированная)	07.09.2021	28.08.2031	Закладные
RU000A103W42	1 601 281	1 845 236	2 171 785	7,0% (фиксированная)	18.10.2021	28.07.2031	Закладные
RU000A103YG5	24 751 376	28 879 020	34 027 105	6,8% (фиксированная)	28.10.2021	28.10.2031	Закладные
RU000A103YK7	851 962	991 220	1 181 162	5,5% (фиксированная)	29.10.2021	28.08.2031	Закладные
RU000A1041Q0	2 703 170	3 119 911	3 644 731	8,15-21,65%	17.11.2021	28.10.2031	Закладные
RU000A104511	32 500 233	37 758 928	44 510 405	7,14-7,79%	26.11.2021	28.11.2031	Закладные
RU000A104C45	5 538 139	6 318 661	7 288 736	7,83% (фиксированная)	24.12.2021	28.09.2031	Закладные
RU000A104B79	100 910 577	118 206 152	139 340 344	7,65% (фиксированная)	23.12.2021	28.11.2031	Закладные

¹ Диапазоны указаны за период с 01.01.2023 по 31.12.2025

Наименование (ISIN)	Остаток основного долга на 31 декабря 2025 года	Остаток основного долга на 31 декабря 2024 года	Остаток основного долга на 31 декабря 2023 года	Годовая процентная ставка ¹	Дата начала размещения	Контрактный срок погашения	Предоставленные обеспечения
RU000A104AM1	15 513 565	18 249 405	21 538 067	6,8% (фиксированная)	21.12.2021	28.11.2031	Закладные
RU000A104UV0	3 844 713	4 365 380	4 925 747	7,90-21,40%	03.06.2022	28.05.2032	Закладные
RU000A104X32	4 174 729	4 748 411	5 402 409	8,15-21,65%	01.07.2022	28.06.2032	Закладные
RU000A105344	84 236 854	97 218 007	114 485 288	7,97-8,40%	12.08.2022	28.06.2032	Закладные
RU000A105898	1 527 539	1 671 683	1 858 993	8,2% (фиксированная)	22.09.2022	28.07.2032	Закладные
RU000A1058R2	4 551 051	5 084 539	5 611 787	8,10-21,60%	29.09.2022	28.09.2032	Закладные
RU000A105AV9	3 274 607	3 686 925	4 150 543	8,0% (фиксированная)	18.10.2022	28.09.2032	Закладные
RU000A105CB7	6 398 594	7 335 243	8 326 783	7,85% (фиксированная)	28.10.2022	28.09.2032	Закладные
RU000A105H23	2 863 240	3 401 273	4 022 776	9,35% (фиксированная)	23.11.2022	28.10.2032	Закладные
RU000A105JF3	3 965 610	4 375 186	4 847 703	7,97-21,47%	30.11.2022	28.11.2032	Закладные
RU000A105LN3	12 342 740	14 295 366	16 665 500	7,4% (фиксированная)	12.12.2022	28.11.2032	Закладные
RU000A105P72	28 357 455	33 199 877	39 468 239	7,75% (фиксированная)	26.12.2022	28.09.2032	Закладные
RU000A105NN9	34 315 762	39 443 512	45 576 649	9,20-22,70%	22.12.2022	28.11.2032	Закладные
RU000A105NP4	2 769 140	3 165 720	3 705 821	9,46% (фиксированная)	22.12.2022	28.10.2032	Закладные
RU000A105NY6	33 384 566	38 643 228	45 480 767	3,84-8,79%	23.12.2022	28.09.2032	Закладные
RU000A105NZ3	4 344 937	4 810 602	5 335 655	8,20-21,70%	23.12.2022	28.11.2032	Закладные
RU000A1065R7	10 700 650	12 286 317	14 308 327	8,6% (фиксированная)	26.04.2023	28.03.2033	Закладные
RU000A106FM5	13 705 813	15 103 542	16 473 619	8,40-21,90%	29.06.2023	28.06.2033	Закладные
RU000A106HE8	120 802 044	141 533 924	171 333 657	3,70-10,43%	07.07.2023	28.06.2033	Закладные
RU000A106YR5	23 269 476	25 948 735	29 036 193	3,84-51,57%	29.09.2023	23.09.2033	Закладные
RU000A1074A5	4 625 387	5 174 468	5 875 549	7,85% (фиксированная)	23.10.2023	28.09.2033	Закладные
RU000A107G55	38 372 486	43 678 310	49 927 769	16,86-22,86%	22.12.2023	28.11.2033	Закладные
RU000A107GL3	78 354 801	92 080 141	109 723 714	9,0% (фиксированная)	25.12.2023	28.11.2033	Закладные
RU000A107GM1	16 239 477	18 845 055	22 247 078	7,8% (фиксированная)	25.12.2023	28.09.2033	Закладные
RU000A107EQ7	154 027 389	179 853 923	220 287 737	5,52-10,67%	19.12.2023	28.09.2033	Закладные
RU000A107SY1	35 709 213	39 107 143	-	5,36-32,94%	16.02.2024	28.11.2033	Закладные
RU000A108GC0	50 915 396	56 267 780	-	2,42-47,15%	22.05.2024	23.12.2054	Закладные
RU000A1093G2	119 012 115	154 339 000	-	8,23-13,70%	26.07.2024	28.02.2056	Закладные
RU000A109MG7	27 057 658	29 436 525	-	1,74-35,25%	26.09.2024	23.05.2055	Закладные
RU000A109L98	3 511 564	3 833 916	-	17,30-21,80%	23.09.2024	28.04.2055	Закладные
RU000A109NH3	43 247 766	48 648 359	-	17,80-22,30%	30.09.2024	28.05.2053	Закладные
RU000A109NJ9	81 952 653	96 384 592	-	8,5% (фиксированная)	30.09.2024	28.11.2054	Закладные
RU000A109NG5	61 334 457	76 740 132	-	2,92-12,76%	30.09.2024	28.08.2055	Закладные
RU000A10AQC0	1 761 194	-	-	9,6% (фиксированная)	27.01.2025	28.10.2054	Закладные
RU000A10AQE6	58 636 921	-	-	10,20-21,40%	27.01.2025	28.11.2055	Закладные
RU000A10BP53	6 177 355	-	-	17,00-21,50%	27.05.2025	28.12.2055	Закладные
RU000A10BVS4	33 711 305	-	-	17,46-21,96%	26.06.2025	28.10.2055	Закладные
RU000A10C1N2	77 510 661	-	-	9,18%	11.07.2025	28.04.2056	Закладные
RU000A10C1P7	100 255 582	-	-	6,80%	11.07.2025	28.04.2056	Закладные
RU000A10C8J5	83 423 468	-	-	8,4% (фиксированная)	01.08.2025	28.12.2055	Закладные
RU000A10DEA4	64 707 023	-	-	17,40%	13.11.2025	28.11.2055	Закладные

Наименование (ISIN)	Остаток основного долга на 31 декабря 2025 года	Остаток основного долга на 31 декабря 2024 года	Остаток основного долга на 31 декабря 2023 года	Годовая процентная ставка ¹	Дата начала размещения	Контрактный срок погашения	Предоставленные обеспечения
RU000A10DX10	47 563 269	-	-	5,49% ²	19.12.2025	28.11.2056	Закладные
RU000A10DWX8	151 862 314	-	-	9,41% ³	19.12.2025	28.09.2056	Закладные
RU000A10DYJ3	18 249 859	-	-	17,10% ⁴	24.12.2025	28.09.2055	Закладные
Облигационные займы	2 129 851 296	1 754 774 444	1 493 967 598				

² Прогнозный купон, планируемая дата выплаты первого купона 28.02.2026

³ Прогнозный купон, планируемая дата выплаты первого купона 28.03.2026

⁴ Прогнозный купон, планируемая дата выплаты первого купона 28.02.2026

3.8. Кредиторская задолженность

Кредиторская задолженность представлена следующим образом:

Наименование показателя	Период	На начало периода	Изменения за период		На конец периода
			поступило	погашено	
Краткосрочная кредиторская задолженность – всего,	2025 г.	34 796 478	593 235 132	(585 530 378)	42 501 232
	2024 г.	21 750 191	518 379 803	(505 333 516)	34 796 478
в том числе:					
Задолженность по погашению выпущенных облигаций	2025 г.	22 312 214	330 246 060	(327 859 995)	24 698 279
	2024 г.	11 875 014	316 499 682	(306 062 482)	22 312 214
Задолженность по сделке процентного свопа	2025 г.	5 263 801	27 929 536	(28 445 689)	4 747 648
	2024 г.	5 640 806	32 447 622	(32 824 627)	5 263 801
Проценты по облигационным займам	2025 г.	6 640 688	215 598 312	(210 129 050)	12 109 950
	2024 г.	3 775 854	153 397 501	(150 532 667)	6 640 688
Прочие кредиторы	2025 г.	579 775	19 461 224	(19 095 644)	945 355
	2024 г.	458 517	16 034 998	(15 913 740)	579 775

С целью обеспечения купонных выплат по облигационным займам с фиксированным купоном Общество заключило с материнской компанией сделки процентного свопа. Согласно условиям сделок, Общество уплачивает материнской компании плавающие суммы полученного процентного дохода и частичного погашения номинала по портфелю закладных, являющихся ипотечным покрытием по данным облигационным займам, уменьшенные на сумму расходов ипотечного агента по закладным, и получает от материнской компании фиксированные платежи.

Задолженность по погашению выпущенных облигаций представляет собой разницу между полученными процентными доходами и начисленными процентными (купонными) расходами и составляет 24 698 279 тысяч рублей (на 31 декабря 2024 года – 22 312 214 тысяч рублей).

По состоянию на 31 декабря 2025 года сумма кредиторской задолженности по сделкам процентного свопа представляет собой дисконтированную разницу между прогнозными платежами по плавающей ставке и прогнозными платежами по фиксированной ставке и составляет 4 747 648 тысяч рублей (на 31 декабря 2024 года - 5 263 801 тысяча рублей).

3.9. Раскрытие информации по доходам и расходам от основной деятельности

Информация о выручке (нетто) от основной деятельности (ПБУ 9/99), себестоимости, коммерческих расходах, а также управленческих расходах (ПБУ 10/99) представлена ниже.

Выручка и себестоимость

Выручка представлена начисленными процентами по закладным, выручкой по договорам купли-продажи закладных, возмещением недополученных доходов по закладным (субсидии), начисленными процентами на ежедневный свободный остаток средств на счете, а также доходами в виде амортизации премии по выпущенным облигациям.

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Проценты по закладным	168 281 082	141 782 590
Выручка за закладные	25 841 540	12 168 527
Субсидии по госпрограммам	66 668 286	27 610 247
Проценты на ежедневный свободный остаток средств на счете	702 927	663 152
Доход в виде премии при размещении ценных бумаг	4 756	7 168
Итого выручка	261 498 591	182 231 684

Себестоимость представлена процентными расходами по выпущенным облигациям, себестоимостью реализованных по договорам купли-продажи закладных и расходами, связанными с размещением облигаций.

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Процентные (купонные) выплаты	(215 711 452)	(153 551 678)
Стоимость закладных	(25 987 342)	(12 335 899)
Расходы по выпуску облигаций	(812 702)	(636 584)
Итого себестоимость	(242 511 496)	(166 524 161)

Коммерческие расходы

Коммерческие расходы Общества за 2025 год составили 63 841 тысячу рублей (за 2024 год - 53 712 тысяч рублей) и представлены расходами на страхование объектов недвижимости по приобретенным закладным.

Управленческие расходы

Управленческие расходы были представлены следующими статьями:

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Расходы по полученному поручительству	(12 169 781)	(10 114 953)
Расходы на обслуживание закладных	(5 525 749)	(4 511 606)
Комиссия за услуги депозитария	(998 571)	(832 428)
Услуги управления и бухгалтерского сопровождения	(177 340)	(164 967)
Аудиторские услуги	(3 205)	(3 180)
Прочие затраты	(42 517)	(21 602)
Итого	(18 917 163)	(15 648 736)

В течение 2025 и 2024 годов признаны следующие прочие доходы:

Прочие доходы	За 2025 г.	За 2024 г.
Возмещения по госпрограммам поддержки	-	35 020
Прочие внереализационные доходы	2	344
Итого прочие доходы	2	35 364

В течение 2025 и 2024 годов признаны следующие прочие расходы:

Прочие расходы	За 2025 г.	За 2024 г.
Расходы на услуги банков	(4 477)	(3 927)
Штрафы, пени и неустойки к получению (уплате)	(1 616)	(1 492)
Итого прочие расходы	(6 093)	(5 419)

3.10. Связанные стороны

В процессе осуществления финансово-хозяйственной деятельности Общество производит операции с организациями, которые являются связанными сторонами в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Информация о связанных сторонах» ПБУ 11/2008, утвержденном Приказом Минфина России от 29 апреля 2008 № 48н (далее – ПБУ 11/2008). Для целей настоящей бухгалтерской (финансовой) отчетности выделены следующие связанные стороны:

Наименование связанной стороны	Основание, в силу которого сторона признается связанной	Доля участия связанной стороны в уставном капитале Общества, %	Доля участия Общества в уставном капитале связанной стороны, %
Основное хозяйственное общество			
Материнская компания	Единственный участник Общества	100	-
Другие связанные стороны			
Компании, входящие в одну группу лиц с Обществом	Под общим контролем материнской компании	-	-

Органами управления Общества являются: Общее собрание участников Общества (единственный участник) и единоличный исполнительный орган, функции которого осуществляет управляющая организация.

Российская Федерация напрямую и косвенно контролирует и оказывает существенное влияние на значительное число предприятий. Общество совершает с данными предприятиями операции купли-продажи закладных, размещения свободных денежных средств на расчетных счетах и получения соответствующих процентных доходов, операции по оказанию услуг по обслуживанию закладных и выпуску облигаций. Данные операции составляют значительную часть операций Общества.

Стоимостные показатели, условия, сроки и форма расчетов по незавершенным операциям:

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 года	На 31 декабря 2024 года	На 31 декабря 2023 года	Условия и сроки осуществления расчетов	Форма расчетов
Денежные средства в банках					
Другие связанные стороны	3 145 945	3 496 998	4 819 335	Единоразово	Безналичная
Дебиторская задолженность					
Основное хозяйственное общество	3 009 596	2 412 279	1 777 903	Ежеквартально	Безналичная
Другие связанные стороны	465 661	511 181	566 486	Ежеквартально	Безналичная
Кредиторская задолженность					
Основное хозяйственное общество	(5 152 345)	(5 337 386)	(5 500 067)	Ежеквартально	Безналичная
Другие связанные стороны	(1 320 068)	(1 521 771)	(2 079 968)	Ежеквартально	Безналичная

Выручка и себестоимость по операциям между Обществом и его связанными сторонами представлена следующим образом:

Наименование показателя	Основное хозяйственное общество		Другие связанные стороны	
	За 2025 г.	За 2024 г.	За 2025 г.	За 2024 г.
Выручка (без НДС)	13 402 204	4 539 791	305 110	263 009
Выручка за закладные	13 402 204	4 539 791	305 110	263 009
Себестоимость	(182 710)	(142 233)	(1 140 136)	(719 516)
Стоимость закладных	(182 710)	(142 233)	(1 140 136)	(719 516)

Общество понесло следующие управленческие расходы по операциям с организациями, являющимися связанными сторонами:

Наименование показателя	Основное хозяйственное общество		Другие связанные стороны	
	За 2025 г.	За 2024 г.	За 2025 г.	За 2024 г.
Расходы по полученному поручительству	(12 169 781)	(10 114 953)	-	-
Расчеты по сделке процентного свопа	(4 747 648)	(5 263 801)	-	-
Расходы на обслуживание закладных	(574 615)	(495 959)	(220 795)	(225 648)
Услуги управления и бухгалтерского сопровождения	(88 670)	(82 426)	(88 670)	(82 426)
Прочие расходы	(5 628)	(5 850)	(905)	(800)

Денежные потоки между Обществом и его связанными сторонами:

Наименование показателя	Основное хозяйственное общество		Другие связанные стороны	
	За 2025 г.	За 2024 г.	За 2025 г.	За 2024 г.
Поступление денежных средств от текущих операций	13 707 793	4 763 744	61 027 211	4 847 949
Направление денежных средств по текущим операциям	(13 026 760)	(11 375 405)	(18 526 385)	(338 679)
Поступление денежных средств от финансовых операций	14 952 314	20 108 316	-	-
Направление денежных средств по финансовым операциям	(18 503 321)	(17 121 867)	-	-

В 2025, 2024 и 2023 годах Общество не выплачивало никаких вознаграждений членам органов управления.

Резерв по дебиторской задолженности связанных сторон на 31 декабря 2025, на 31 декабря 2024 и 31 декабря 2023 годов не создавался.

Дебиторская задолженность связанных сторон на 31 декабря 2025, 31 декабря 2024 годов не списывалась.

Общество не участвовало в совместной деятельности в течение 2025, 2024 и 2023 годов.

4. Условные обязательства и условные активы

Факторы, влияющие на финансовое состояние Общества

Условия ведения деятельности Общества

Общество осуществляет свою деятельность на территории Российской Федерации. В случае реализации негативных сценариев изменения макроэкономических параметров, ухудшения ситуации на рынках жилья, ипотечного кредитования, снижения реальных располагаемых доходов населения и роста безработицы возможно существенное изменение будущих результатов деятельности Общества. Будущая экономическая ситуация и ее влияние на результаты Общества может отличаться от текущих ожиданий руководства.

Макроэкономика

В 2025 году российская экономика сохранила положительную динамику, но темпы роста ВВП замедлились до 1,0% (+4,9% в 2024 году). В числе секторов с отрицательной динамикой – добыча полезных ископаемых (-1,6%), оптовая торговля (-2,8%), грузооборот транспорта (-0,7%). Рост объема строительных работ по итогам 2025 года замедлился до 2,5% (+3,8% в 2024 году).

Потребительский спрос продолжил расти, хотя и более умеренными темпами: суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в 2025 году увеличился

на 2,9% (после +7,1% в 2024 году). Потребление поддерживалось высокими темпами роста доходов населения. На фоне сохраняющегося дефицита на рынке труда (в 2025 году безработица снизилась до 2,2% от рабочей силы) заработная плата в номинальном выражении продолжила рост, увеличившись на 14,2% в годовом сопоставлении за 11 месяцев 2025 года, в реальном – на 4,8%, что, однако в 2 раза ниже показателя 2024 года (9,7%). Несмотря на замедление роста заработной платы, рост реальных располагаемых доходов сохранился на высоком уровне (+7,4% после +8,2% в 2024 году). Дополнительным источником роста доходов населения стали поступления от финансовых активов, в первую очередь, проценты по депозитам в банках.

В 2025 году наблюдалось укрепление курса рубля (в среднем на 10,8% до 83,4 рублей / доллар США) на фоне высокой привлекательности рублевых финансовых активов в условиях сохранения жесткой денежно-кредитной политики.

Годовая инфляция по итогам 2025 года снизилась до 5,6%, оставаясь при этом выше целевого уровня Банка России (4%). С учетом ослабления инфляционного давления регулятор снизил ключевую ставку в 2025 года в общей сложности на 5 п.п. до 16%. В этих условиях доходность 5-летних ОФЗ с начала года снизилась на 2,0 п.п. до 14,6% на 30 декабря 2025 года.

В I полугодии 2025 года выдача ипотеки сократилась почти вдвое из-за высоких рыночных ставок и отсутствия массовой господдержки, в III квартале снижение прекратилось, а в IV квартале выдачи перешли к росту благодаря становящейся более доступной рыночной ипотеки и повышенному спросу на «Семейную ипотеку» на фоне новостей о возможном ужесточении условий программы в 2026 году. По итогам 2025 года, по данным Банка России, банки выдали 968,2 тыс. ипотечных кредитов (-25,7% к 2024 году) на 4 452,5 млрд рублей (-8,9%), в том числе на первичном рынке (под залог прав требования по договорам участия в долевом строительстве) – 464,2 тысячи кредитов (-1,7%) на 2 642,0 млрд рублей (+6,8%).

Поддержку рынку в 2025 году оказала отмена лимитов по госпрограммам, повышение возмещения банкам (до 3-3,5% в феврале-августе 2025 года, 2,5-3,0% в оставшийся период) по «Семейной ипотеке», «Дальневосточной и арктической ипотеке», «IT-ипотеке», отмена в середине мая крупнейшими банками обязательных комиссий при выдаче ипотечных кредитов с господдержкой, снижение ставок по рыночным ипотечным кредитам. В IV квартале наблюдался повышенный спрос на «Семейную ипотеку» на фоне новостей о возможном ужесточении условий программы в 2026 году. Высокие темпы роста доходов населения также способствовали росту спроса на ипотеку. С 1 июля Банк России ввел макропруденциальные лимиты (МПЛ) на выдачу ипотеки заемщикам с первоначальным взносом менее 20% и показателем долговой нагрузки (ПДН) выше 80%, а также запрет на комиссии за снижение процентной ставки. Введенные МПЛ не оказали значимого влияния на выдачу ипотеки, поскольку выдача ипотечных кредитов уже была приведена к соответствующей структуре за счет макропруденциальных надбавок.

Средневзвешенная процентная ставка выдачи ипотеки на новостройки в 2025 году сохранялась низкой (6,2%, на уровне 2024 года) за счет льготных программ. Ставка фактической выдачи на готовое жилье составила 10,3% (-1,2 п.п.), оставаясь существенно ниже рыночных ставок предложения (21% на конец 2025 года, по данным 20 крупнейших ипотечных банков), что обусловлено в том числе распространением ипотеки с господдержкой по договору купли-продажи (готовое жилье) от застройщика.

Налогообложение

Общество считает, что изменения в налоговом законодательстве не повлияют на ведение хозяйственной деятельности Общества ввиду особенностей налогообложения деятельности ипотечного агента.

По мнению Общества, по состоянию на 31 декабря 2025 года соответствующие положения законодательства интерпретированы Обществом корректно, и вероятность сохранения положения, в котором находится Общество в связи с налоговым законодательством, является высокой.

Существующие и потенциальные иски против Общества

По состоянию на 31 декабря 2025 года Общество не участвует в судебных разбирательствах.

5. Обеспечения полученные

Данные о полученных обеспечениях по состоянию на 31 декабря 2025 года, отраженных в забалансовом учете Общества, представлены ниже:

Тип обеспечения	Стоимость обеспечения активов Общества	Договорная стоимость закладных	Права и возможности использования предмета залога Обществом	Дата первого кредитного договора	Наиболее поздняя из возможных дата погашения задолженности по закладным
Залог в виде недвижимости	5 059 460 389	2 081 820 138	Предмет залога остается в распоряжении залогодателя	22 августа 2001 г.	28 ноября 2056 г.

Данные о полученных обеспечениях по состоянию на 31 декабря 2024 года, отраженных в забалансовом учете Общества, представлены ниже:

Тип обеспечения	Стоимость обеспечения активов Общества	Договорная стоимость закладных	Права и возможности использования предмета залога Обществом	Дата первого кредитного договора	Наиболее поздняя из возможных дата погашения задолженности по закладным
Залог в виде недвижимости	4 197 171 307	1 717 178 649	Предмет залога остается в распоряжении залогодателя	22 августа 2001 г.	28 февраля 2056 г.

Данные о полученных обеспечениях по состоянию на 31 декабря 2023 года, отраженных в забалансовом учете Общества, представлены ниже:

Тип обеспечения	Стоимость обеспечения активов Общества	Договорная стоимость закладных	Права и возможности использования предмета залога Обществом	Дата первого кредитного договора	Наиболее поздняя из возможных дата погашения задолженности по закладным
Залог в виде недвижимости	3 418 725 117	1 457 881 042	Предмет залога остается в распоряжении залогодателя	22 августа 2001 г.	28 июня 2051 г.

Полученное обеспечение в виде залога недвижимости представляет собой право на имущество, обремененное ипотекой, которое переходит к Обществу при приобретении закладных.

Рыночная стоимость полученного обеспечения (залога в виде недвижимости) в момент получения определяется в соответствии с законодательством об оценочной деятельности и федеральными стандартами оценки. Стоимость обеспечения полученного устанавливается на основании отчета об оценке. Рыночная стоимость, указанная в отчёте об оценке, признаётся справедливой стоимостью обеспечения. Общество не формирует резерв под обесценение закладных, ввиду того что, в соответствии с соглашениями, заключенными между Обществом и материнской компанией, имеющей кредитный рейтинг AAA(RU), присвоенный контрагенту российским рейтинговым агентством АКРА, в рамках выпусков облигационных займов, при наступлении факта дефолта по закладным, составляющим ипотечное покрытие (наличия просроченных платежей на срок свыше 90 календарных дней), материнская компания обязуется произвести выкуп таких закладных

для обеспечения безрискового статуса ипотечного покрытия. Таким образом, дальнейшая переоценка недвижимости в залоге не проводится в силу отсутствия необходимости формирования резерва и экономической нецелесообразности.

Между Обществом и материнской компанией к каждому выпуску облигаций заключается договор о предоставлении со стороны материнской компании поручительства за исполнение эмитентом обязательств по выпуску облигаций, которые будут обеспечиваться залогом ипотечного покрытия, в соответствии с Законом № 152-ФЗ. Кроме того, с целью поддержания высоко качества ипотечного покрытия облигационных займов Общество заключило договоры обратного выкупа неприемлемых залогов с банками-оригинаторами.

Обязательства поручителя распространяются только на случаи наступления события неисполнения обязательств. Поручитель несет солидарную ответственность с Эмитентом перед владельцами облигаций. Поручитель обязуется отвечать за неисполнение эмитентом обязательств по облигациям в объеме неисполненных обязательств. «Событие неисполнения обязательств» означает любое из следующих обстоятельств:

- просрочка по вине эмитента исполнения обязательства по выплате очередного процента (купона) по облигации на срок более 10 рабочих дней или отказ эмитента от исполнения указанного обязательства;
- просрочка по вине эмитента исполнения обязательства по погашению номинальной стоимости (части номинальной стоимости в случае, если погашение номинальной стоимости осуществляется по частям) облигации на срок более 10 рабочих дней или отказ эмитента от исполнения указанного обязательства.

Срок действия поручительства:

- до окончания 1 (одного) года с даты, следующей за датой погашения облигаций; или
- если облигации будут погашены в полном объеме до даты погашения облигаций, до окончания 1 (одного) года с даты, следующей за датой погашения последней облигации.

На 31 декабря 2025 года сумма поручительства оценивается в 2 141 959 422 тысячи рублей (на 31 декабря 2024 года – 1 761 581 398 тысяч рублей, на 31 декабря 2023 года – 1 497 637 936 тысяч рублей).

6. Информация по сегментам

Общество осуществляет свою деятельность на территории Российской Федерации в единственном сегменте – секьюритизация ипотечных активов. Общество приобретает требования по кредитам (займам), обеспеченным ипотекой, и закладные, а также осуществляет эмиссию облигаций с ипотечным покрытием. Информация о доходах и прибыли, а также об активах и обязательствах по операционному сегменту представлена в бухгалтерском балансе и отчете о финансовых результатах Общества.

7. Информация о рисках хозяйственной деятельности

1. Потенциально существенные риски хозяйственной деятельности, которым подвержено Общество

В процессе хозяйственной деятельности Общество подвергается влиянию внутренних и внешних факторов (существенных условий, событий, обстоятельств, действий). В связи с этим возникают различные риски, способные существенно влиять на финансовое положение и финансовые результаты деятельности Общества.

2. Механизм управления рисками

Управляющая организация Общества осуществляет управление перечисленными выше рисками с целью минимизации возможных неблагоприятных последствий для финансового положения и финансовых результатов деятельности Общества. Управление рисками осуществляется Обществом по каждому риску в отдельности. Информация об указанных рисках приводится ниже.

3. Финансовые риски

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

3.1 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 захеджированы с помощью сделок процентного свопа.

3.2 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.

Подверженность кредитному риску

Максимальная подверженность кредитному риску на 31 декабря представлена балансовой стоимостью каждого вида активов, представленных ниже:

	2025 г.	доля	2024 г.	доля	2023 г.	доля
Долгосрочные финансовые вложения	1 961 220 550	90,32%	1 616 955 202	90,40%	1 376 272 685	90,87%
Краткосрочные финансовые вложения	120 727 397	5,56%	100 143 473	5,60%	81 752 470	5,40%
Дебиторская задолженность	16 360 837	0,75%	16 702 432	0,94%	13 669 625	0,90%
Денежные средства и их эквиваленты	73 217 714	3,37%	54 805 639	3,06%	42 849 171	2,83%
Итого	2 171 526 498	100,0%	1 788 606 746	100,0%	1 514 543 951	100,0%

Финансовые вложения

Объем финансовых вложений на 31 декабря 2025 года составляет 96% (на 31 декабря 2024 года – 96%, на 31 декабря 2023 года – 96%) от валюты баланса Общества. Финансовые вложения на 100% представлены залладными, приобретенными у банков-оригинаторов.

По состоянию на 31 декабря 2025 года подверженность Общества кредитному риску, связанному с его операционной деятельностью несущественна, 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 залладная выкупается материнской компанией. Таким образом, обеспечивается безрисковый статус ипотечного покрытия.

Резерв под обесценение приобретенных залладных по состоянию на 31 декабря 2025 года, на 31 декабря 2024 года и 31 декабря 2023 года не создавался.

Дебиторская задолженность

По состоянию на 31.12.2025 подверженность Общества кредитному риску, связанному с его операционной деятельностью несущественная, поскольку сумма дебиторской задолженности низкая (0,75% 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.

3.3 Риск ликвидности

Риск ликвидности – риск неспособности Общества финансировать свою деятельность, то есть обеспечивать рост активов и выполнять обязательства по мере наступления сроков их исполнения без реализации убытков в размере, угрожающем финансовой устойчивости Общества.

Риск ликвидности охватывает его различные формы:

- риск несоответствия между суммами и датами поступлений и списаний денежных средств (входящих и исходящих денежных потоков);
- риск непредвиденных требований ликвидности, т. е. последствия того, что непредвиденные события в будущем могут потребовать больших ресурсов, чем предусмотрено;
- риск рыночной ликвидности, под которой понимается вероятность потерь при реализации активов ввиду невозможности закрыть имеющуюся позицию из-за недостаточной ликвидности рынка или недостаточных объемов торгов;
- риск концентрации источников фондирования, т. е. риск ухудшения ликвидности вследствие значительного оттока фондирования по определенному клиенту, продукту или валюте.

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 потоки денежных средств по выпущенным облигациям с ипотечным покрытием обусловлены потоками по залладным, выступающими обеспечением по указанным ценным бумагам, выпущенные облигации погашаются пропорционально погашению залладных, соответственно риск ликвидности минимален.

В таблице ниже представлен анализ активов и обязательств по ожидаемым срокам до погашения с отчетной даты.

На 31 декабря 2025 года				
	до востребования и менее 1 месяца	менее 1 года	более 1 года	Итого
Активы	73 217 714	137 233 368	1 961 920 696	2 172 371 778
Обязательства	-	166 164 275	2 006 206 075	2 172 370 350
Чистая позиция	73 217 714	(28 930 907)	(44 285 379)	1 428
Накопленная позиция	73 217 714	44 286 807	1 428	1 428

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
Чистая позиция	54 805 639	(20 208 339)	(34 595 805)	1 495
Накопленная позиция	54 805 639	34 597 300	1 495	1 495

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
Чистая позиция	42 849 171	(10 109 126)	(32 773 366)	(33 321)
Накопленная позиция	42 849 171	32 740 045	(33 321)	(33 321)

4. Нефинансовые риски

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

4.1. 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.

Одним из подвидов операционного риска является правовой риск. Секьюритизация активов является для Российской Федерации относительно новым инструментом. Судебная практика по спорам, относящимся к основной деятельности Общества и/или связанным с применением Закона № 152-ФЗ 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. В том числе, например, принят закон, предусматривающий требования к договорам долевого участия в строительстве для включения прав по таким договорам в ипотечное покрытие; закон, предусматривающий упрощение и сокращение сроков процедуры эмиссии долговых и иных эмиссионных ценных бумаг (в том числе путем отмены процедуры утверждения

уполномоченным органом эмитента решения о выпуске (дополнительном выпуске) ценных бумаг и возможностью передать право подписи решения о выпуске (дополнительном выпуске) ценных бумаг уполномоченному должностному лицу эмитента), а также оптимизацию требований к раскрытию информации эмитентами ценных бумаг; изменениями в ноябре 2017 года: из Закона № 152-ФЗ были исключены положения об обязательной передаче функций ведения бухгалтерского учета ипотечного агента специализированной организации. 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.

4.2. Риски устойчивого развития

Общество входит в одну группу лиц, образуемую материнской компанией (далее – Группа), управление рисками устойчивого развития осуществляется путем их интеграции в общую систему управления рисками Группы. В рамках процедуры идентификации значимых рисков деятельности Группы на 2025-2026 годы риски устойчивого развития остались включенными 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 акционеров, а также иных заинтересованных лиц, ошибок в организации деятельности органов управления материнской компании, несоблюдения требований к раскрытию информации.

В рамках управления всеми видами рисков устойчивого развития на уровне Группы 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.

8. Основные положения учетной политики

Применимость допущения непрерывности деятельности Общества

Бухгалтерская (финансовая) отчетность была подготовлена Обществом исходя из допущения о том, что Общество будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем, и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности Общества, и, следовательно, обязательства будут исполняться в установленном порядке.

План счетов бухгалтерского учета

Общество разработало и применяет рабочий план счетов бухгалтерского учета, основанный на Плане счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций, утвержденном приказом Минфина России от 31 октября 2000 года № 94н, (далее – План счетов бухгалтерского учета), с применением отдельных субсчетов, позволяющих получать отчетность, соответствующую требованиям бухгалтерского и налогового законодательства по российским стандартам, а также требованиям раздельного учета затрат.

Неопределенность оценочных значений

Ниже представлены основные допущения в отношении будущих событий, а также иные источники неопределенности оценочных значений на отчетную дату, которые несут в себе существенный риск возникновения необходимости внесения существенных корректировок в балансовую стоимость активов и обязательств в течение следующего отчетного года:

- Резерв по сомнительным долгам;
- Резерв под обесценение финансовых вложений, в т. ч. резервы под обесценение по закладным.

Резервы по сомнительным долгам

Общество создает резервы по сомнительным долгам в случае признания дебиторской задолженности сомнительной с отнесением сумм резервов на финансовые результаты организации.

Сомнительной считается дебиторская задолженность организации, которая не погашена или с высокой степенью вероятности не будет погашена в сроки, установленные договором, и не обеспечена соответствующими гарантиями.

Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично.

Резервы под обесценение финансовых вложений

Проверка на обесценение финансовых вложений по ценным бумагам, по которым не определяется их текущая рыночная стоимость, производится один раз в год по состоянию на 31 декабря отчетного года при наличии признаков обесценения.

Начисление резерва под обесценение закладных не производится, ввиду наличия договоров выкупа дефолтных закладных материнской компанией, согласно которым в случае выхода закладных в просрочку более 90 дней, материнская компания обязуется выкупать данные закладные по номинальной стоимости.

Инвентаризация активов и обязательств

Для обеспечения достоверности данных бухгалтерского учета и отчетности, инвентаризация активов

и обязательств Общества производится один раз в год по состоянию на 1 октября отчетного года. Инвентаризация имущества и финансовых обязательств проводится в порядке, предусмотренном Законом № 402-ФЗ, Приказом Минфина России № 34н и Регламентом проведения инвентаризации имущества и обязательств единого института развития в жилищной сфере и его организаций.

Инвентаризация представляет собой способ проверки соответствия фактического наличия средств в натуре данным бухгалтерского учета. Целью проведения инвентаризации является обеспечение достоверности показателей бухгалтерского учета и бухгалтерской (финансовой) отчетности. В ходе инвентаризации сначала выявляется фактическое наличие соответствующих объектов, которое затем сопоставляется с данными регистров бухгалтерского учета. Результаты инвентаризации оформляются документально.

Выявленные при инвентаризации расхождения между фактическим наличием объектов и данными регистров бухгалтерского учета отражаются в бухгалтерском учете в том отчетном периоде, к которому относится дата, по состоянию на которую проводилась инвентаризация.

Нематериальные активы

Учет нематериальных активов ведется в соответствии с ФСБУ 14/2022.

Для принятия объекта к учету в качестве нематериального актива необходимо одновременное выполнение следующих условий:

- объект предназначен для использования Обществом в ходе обычной деятельности при производстве и (или) продаже продукции (товаров), при выполнении работ или оказании услуг, для предоставления за плату во временное пользование, для управленческих нужд;
- объект способен приносить Обществу экономические выгоды в будущем, на получение которых Общество имеет право (в частности, в отношении такого актива у Общества при его приобретении (создании) возникли исключительные права, права в соответствии с лицензионными договорами либо иными документами, подтверждающими существование права на такой актив), а также имеются ограничения доступа иных лиц к таким экономическим выгодам (далее – контроль над объектом);
- возможность выделения или отделения (идентификации) объекта от других активов;
- объект предназначен для использования в течение периода более 12 месяцев или обычного операционного цикла, если он превышает 12 месяцев;
- фактическая (первоначальная) стоимость объекта может быть достоверно определена;
- отсутствие у объекта материально-вещественной формы.

Актив, отвечающий указанным условиям, исключительное право на который принадлежит нескольким организациям совместно, признается объектом нематериальных активов каждой из этих организаций.

Единицей бухгалтерского учета нематериальных активов является инвентарный объект. Инвентарным объектом нематериальных активов признается совокупность прав на него, возникающих в соответствии с договорами либо иными документами, подтверждающими существование у Общества прав на такой актив.

Нематериальный актив принимается к бухгалтерскому учету по фактической (первоначальной) стоимости, определенной по состоянию на дату принятия его к бухгалтерскому учету.

Стоимость материального носителя (вещи), в котором выражены результаты интеллектуальной деятельности, средства индивидуализации, включается в первоначальную стоимость объекта нематериальных активов. Расчетная стоимость материального носителя (вещи) определяется, исходя из фактических затрат его приобретение или создание.

Стоимость нематериальных активов, учитываемых на балансе Общества, погашается путем начисления амортизации.

Начисление амортизации производится линейным способом.

Особенности бухгалтерского учета приобретенных ценных бумаг

Учет ценных бумаг ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет финансовых вложений» ПБУ 19/02, утвержденным приказом Минфина России от 10 декабря 2002 года № 126н. За единицу бухгалтерского учета финансовых вложений в ценные бумаги принимается отдельная ценная бумага. Ценные бумаги, приобретенные по одинаковой стоимости в одно и то же время, учитываются методом партионного учета.

Стоимостью финансовых вложений признается сумма фактических затрат на их приобретение с учетом накопленного купонного дохода, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов. В случае незначительности величины затрат на приобретение финансовых вложений такие затраты признаются прочими расходами в том отчетном периоде, в котором были приняты к бухгалтерскому учету, уровень существенности составляет 5% (включительно) от величины финансового вложения.

Финансовые вложения, по которым можно определить текущую рыночную стоимость, отражаются в бухгалтерской (финансовой) отчетности на конец отчетного периода по текущей рыночной стоимости путем корректировки их оценки на предыдущую отчетную дату.

Финансовые вложения, по которым нельзя определить текущую рыночную стоимость, отражаются в бухгалтерской отчетности по первоначальной стоимости.

Проверка на обесценение финансовых вложений, по которым не определяется их текущая рыночная стоимость, производится по состоянию на 31 декабря отчетного года при наличии признаков обесценения. Признаками обесценения финансовых вложений, являются:

- появление у Общества-эмитента ценных бумаг, находящихся в собственности и числящихся в учете Общества, признаков банкротства либо объявление его банкротом;
- отсутствие или существенное снижение поступлений от финансовых вложений в виде процентов (накопленного купонного дохода) при высокой вероятности дальнейшего уменьшения этих поступлений в будущем.

Особенности учета закладных

Закладные являются ценными бумагами в соответствии с положениями Федерального закона от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» и пункта 2 статьи 142 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Закладная является неэмиссионной именной ценной бумагой, удостоверяющей следующие права ее законного владельца:

- право на получение исполнения по денежным обязательствам, обеспеченным ипотекой имущества, указанного в договоре об ипотеке, без представления других доказательств существования этих обязательств;
- право залога на имущество, обремененное ипотекой.

Закладная объединяет в себе права по основному обязательству и права по ипотечному (акцессорному) обязательству.

Составление и выдача закладной в обязательном порядке сопровождаются официальными юридически значимыми действиями органов по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Выдаче закладной первоначальному залогодержателю обязательно должно предшествовать возникновение зарегистрированных в установленном порядке правоотношений по ипотеке (ипотеке на основании договора или ипотеке в силу закона).

Первоначальной стоимостью финансовых вложений, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат на их приобретение. Стоимость залладных включает основной долг, накопленные проценты, сумму штрафных санкций за несвоевременный платеж и другие возможные расходы, включаемые в цену приобретения. Цена залладных при приобретении определяется в соответствии с договором на приобретение залладных. К задолженности, указанной в акте приема-передачи залладных, может применяться дисконт или премия. Разница между стоимостью приобретения и номинальной стоимостью залладных относится на финансовый результат в составе доходов или расходов по основной деятельности Общества равномерно в течение срока обращения залладной.

Приобретенные права требования являются финансовыми вложениями, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, а уменьшение их первоначальной стоимости в результате частичного исполнения не является их обесценением. Уменьшение стоимости залладной в силу частичного исполнения обязательства по ней не рассматривается и не отражается в учете как выбытие ценных бумаг, а только как погашение задолженности. При частичном погашении должником удостоверенного залладной обязательства права законного владельца залладной на нее не прекращаются, а имеет место исключительно изменение объема этих прав (их денежной оценки).

Для целей бухгалтерского учета на основании пункта 2 ПБУ 9/99 «Доходы организации», утвержденного Приказом Минфина России от 6 мая 1999 года № 32н (далее – ПБУ 9/99) платежи должника по залладной, поступающие в погашение основного долга по кредитному договору (договору займа), удостоверенному залладной, доходом не признаются и учитываются в уменьшение величины основного долга по залладной.

Особенности учета собственных облигаций

В соответствии со статьями 17-17.2 Федерального закона от 22 апреля 1996 года № 39-ФЗ «О рынке ценных бумаг» (далее – Закон № 39-ФЗ) Общество, как эмитент, имеет право досрочно погасить выпущенные облигации. При этом в решении о выпуске облигаций определяются стоимость погашения и срок, не ранее которого они могут быть предъявлены к досрочному погашению.

Облигации, погашенные эмитентом досрочно, не могут быть вновь выпущены в обращение. В ином случае облигации могут быть опять отчуждены третьему лицу.

Выкуп Обществом выпущенных собственных облигаций не является предоставлением займа и у Общества не возникает дополнительных обязательств в связи с таким выкупом. Общество не отражает выкупленные собственные облигации в бухгалтерской (финансовой) отчетности и раскрывает информацию о них в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Особенности учета субсидий

В соответствии с ПБУ 13/2000 «Учет государственной помощи», утвержденным приказом Минфина России от 16 октября 2000 года № 92н (далее – ПБУ 13/2000) Общество принимает бюджетные средства к бухгалтерскому учету и учитывает в составе доходов при наличии следующих условий:

- имеется уверенность, что условия предоставления этих средств Обществом будут выполнены;
- имеется уверенность, что указанные средства будут получены.

Денежные средства и их эквиваленты, отражение денежных потоков

Денежные средства и их эквиваленты

В соответствии с пунктом 5 Положения по бухгалтерскому учету 23/2011 «Отчет о движении денежных средств» (далее – ПБУ 23/2011) под денежными эквивалентами понимаются

высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости.

Свернутое отражение денежных потоков

Денежные потоки отражаются в отчете о движении денежных средств свернуто в случаях, когда они характеризуют не столько деятельность организации, сколько деятельность ее контрагентов, и (или) когда поступления от одних лиц обуславливают соответствующие выплаты другим лицам.

Денежные потоки отражаются в отчете о движении денежных средств свернуто также в случаях, когда они отличаются быстрым оборотом, большими суммами и короткими сроками возврата.

Расходы будущих периодов

Затраты, произведенные организацией в предшествующем или отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам, отражаются в бухгалтерском балансе в соответствии с условиями признания активов, установленными нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учету, и подлежат списанию в порядке, установленном для списания стоимости активов данного вида.

Если затраты относятся к последующим периодам, но их величина составляет 100 тысяч рублей и менее за единицу (без учета НДС), они признаются в полном объеме расходами того периода, в котором был составлен первичный учетный документ, подтверждающий соответствующий факт хозяйственной жизни. Затраты, превышающие 100 тысяч рублей (без учета НДС), относятся на счета по учету соответствующих расходов пропорционально прошедшему временному интервалу.

В бухгалтерском учете данные затраты отражаются по счету 97 «Расходы будущих периодов», и в том случае, если они имеют долгосрочный характер, включаются в строку баланса «Прочие внеоборотные активы». Затраты изначально краткосрочного характера включаются в строку баланса «Прочие оборотные активы». Дисконт по выпущенным облигациям отражается на счете 97 «Расходы будущих периодов» с равномерным (линейным) списанием на счета себестоимости счет 20 «Основное производство» в течение срока обращения облигации линейно и в момент погашения основного долга по облигациям начисленный дисконт выравняется пропорционально этому погашению.

Учет затрат по облигационному займу

Расходами Общества, связанными с выполнением обязательств по полученному облигационному займу, являются:

- проценты на сумму займа, подлежащие уплате заимодавцу (кредитору) в размере и на условиях, предусмотренных договорами облигационного займа;
- дополнительные расходы по облигационному займу.

Дополнительными расходами по облигационному займу являются:

- суммы, уплачиваемые за информационные и консультационные услуги;
- суммы, уплачиваемые за экспертизу договора облигационного займа;
- иные расходы, непосредственно связанные с получением облигационного займа.

Проценты к уплате по выпущенным облигациям у эмитента признаются в составе себестоимости равномерно в течение срока обращения облигации.

Учет доходов будущих периодов

Доходы будущих периодов признаются равномерно, исходя из предполагаемого срока существования обязательства на балансе Общества, определяемого условиями соответствующих документов.

Доходы будущих периодов отражаются в бухгалтерском балансе в составе долгосрочных и краткосрочных обязательств в зависимости от остаточной части предполагаемого срока существования обязательства.

Если по конкретному вопросу в нормативных правовых актах не установлены способы ведения бухгалтерского учета, то при формировании учетной политики осуществляется разработка организацией соответствующего способа, исходя из настоящего и иных положений по бухгалтерскому учету, а также Международных стандартов финансовой отчетности (пункт 7.1 ПБУ 1/2008).

Премия по выпущенным облигациям отражается на счете 98 «Доходы будущих периодов» с равномерным (линейным) списанием на счета выручки счет 90 «Продажи» в течение срока обращения облигаций линейно и в момент погашения основного долга по облигациям начисленный дисконт выравняется пропорционально этому погашению.

Условные активы и обязательства

В соответствии с Планом счетов бухгалтерского учета забалансовые счета предназначены в том числе для отражения информации об условных правах и обязательствах. Для учета условных требований применяется счет 008 «Обеспечения обязательств и платежей полученные».

К условным требованиям Общества относятся:

- право залога на имущество, обремененное ипотекой, которое переходит к Обществу при приобретении закладных;
- гарантии по облигациям;
- ипотечное покрытие по облигациям с ипотечным покрытием.

Условное обязательство представляет собой обязательство, которое возникает из прошлых событий и наличие которого будет подтверждено только наступлением или не наступлением одного или нескольких будущих событий, возникновение которых неопределенно и которые не полностью находятся под контролем Общества; или существующее обязательство, которое возникает из прошлых событий, но не признается, так как не представляется вероятным, что для урегулирования обязательства потребуется выбытие ресурсов, содержащих экономические выгоды; или величина обязательства не может быть оценена с достаточной степенью надежности.

К условным обязательствам, учитываемым на счете 009 «Обеспечения обязательств и платежей выданные», относятся:

- гарантии и поручительства, выданные в обеспечение обязательств и платежей;
- индоссированные и авалированные векселя;
- прочие условные обязательства, например, обязательства, подлежащие уплате по не урегулированным на отчетную дату в претензионном или ином досудебном порядке спорам, а также по незавершенным на отчетную дату судебным разбирательствам, в которых Общество выступает ответчиком и решения, по которым могут быть приняты лишь в последующие отчетные периоды.

Доходы

Доходами Общества признается увеличение экономических выгод в результате поступления активов (денежных средств, иного имущества) и (или) погашения обязательств, приводящее к увеличению капитала этой организации, за исключением вкладов участников (собственников имущества).

Общество признает выручку в бухгалтерском учете при наличии следующих условий:

- общество имеет право на получение этой выручки, вытекающее из конкретного договора или подтвержденное иным соответствующим образом;
- сумма выручки может быть определена;

- имеется уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет увеличение экономических выгод Общества. Уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет увеличение экономических выгод организации, имеется в случае, когда Общество в будущем получит в оплату актив либо отсутствует неопределенность в отношении получения актива;
- право собственности на продукцию (товар) перешло от Общества к покупателю или работа принята заказчиком (услуга оказана);
- расходы, которые произведены или будут произведены в связи с этой операцией, могут быть определены.

Доходы Общества в зависимости от их характера, условия получения и направлений деятельности Общества подразделяются на:

- доходы от обычных видов деятельности;
- прочие доходы.

К доходам от обычных видов деятельности Общества относятся:

- получение процентных доходов по закладным;
- начисление понижающего коэффициента по закладным, приобретенным по цене ниже основного долга;
- возмещение недополученных доходов по закладным (субсидии);
- выручка от реализации закладных;
- доход в виде премии при размещении ценных бумаг;
- штрафные санкции (пени за просрочку платежей в погашение основного долга и процентов, предусмотренные кредитным договором (договором займа), удостоверенным закладной), признанные должником или на основании вступившего в законную силу решения суда;
- присужденные вступившим в законную силу решением суда к взысканию с должника по закладной суммы в возмещение государственной пошлины и иных судебных расходов Общества (если ранее данные суммы были признаны расходами);
- проценты, начисляемые на сумму требований конкурсного кредитора в соответствии с законодательством о банкротстве, на дату поступления денежных средств на расчетный счет;
- иные доходы, возникающие при поступлении платежей от должников, после обращения взыскания на предмет ипотеки и списания обязательств заемщика;
- переплата, засчитываемая в счет доходов Общества по истечении срока исковой давности по неустребованной переплате или заявления заемщика об отказе в возврате переплаты в пользу Общества;
- доход, возникающий при корректировке основного долга и (или) начисленных, но не оплаченных процентов по кредитному договору (договору займа), удостоверенному закладной, на основании решения суда, вступившего в законную силу;
- проценты, начисляемые на остатки на расчетных счетах и депозитных счетах.

К прочим доходам Общества относятся иные доходы, в том числе возмещения, получаемые от списания закладных.

Расходы

Расходами Общества признается уменьшение экономических выгод в результате выбытия активов (денежных средств, иного имущества) и (или) возникновения обязательств, приводящее к уменьшению капитала этой организации, за исключением уменьшения вкладов по решению участников (собственников имущества).

Общество признает расходы в бухгалтерском учете при наличии следующих условий:

- расход производится в соответствии с конкретным договором, требованием законодательных и нормативных актов, обычаями делового оборота;
- сумма расхода может быть определена;
- имеется уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет уменьшение экономических выгод организации. Уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет уменьшение экономических выгод организации, имеется в случае,

когда организация передала актив либо отсутствует неопределенность в отношении передачи актива.

Если в отношении любых расходов, осуществленных организацией, не исполнено хотя бы одно из названных условий, то в бухгалтерском учете организации признается дебиторская задолженность.

Не признаются расходами Общества выбытие активов в порядке предварительной оплаты материально-производственных запасов и иных ценностей, работ, услуг, имущественных прав.

Расходы Общества в зависимости от их характера, условий осуществления и направлений деятельности организации подразделяются на:

- расходы по обычным видам деятельности;
- коммерческие расходы;
- управленческие расходы;
- прочие расходы.

К расходам по обычным видам деятельности Общества относятся:

- расходы в сумме стоимости реализованных закладных;
- начисленный купонный расход по облигациям;
- начисленные проценты по привлеченным займам;
- дополнительные и иные расходы, связанные с приобретением закладных;
- суммы списания дисконта, начисленного при размещении облигаций;
- комиссии, связанные с выпуском облигаций.

К коммерческим расходам Общества относятся расходы, связанные со списанием страховой премии по закладным.

К управленческим расходам Общества относятся:

- расходы по договорам поручительства;
- расходы на депозитарные услуги;
- расходы на информационные и консультационные услуги;
- расходы на обслуживание закладных;
- расходы на услуги по управлению и бухгалтерское сопровождение;
- расходы на выпуск облигаций;
- комиссии за сопровождение закладных;
- расходы, связанные с изготовлением сертификатов ЭЦП;
- расходы за услуги хранения и учет облигаций;
- прочие расходы.

К прочим расходам относятся:

- расходы на услуги банков;
- расходы, понесенные от списания закладных;
- иные расходы.

Учет коммерческих и управленческих расходов

Управленческие расходы и коммерческие расходы учитываются на счетах 26 «Общехозяйственные расходы» и 44 «Расходы на продажу» соответственно. Указанные расходы списываются в полном объеме на счет 90 «Продажи» в отчетном периоде в качестве расходов по обычным видам деятельности на основании Положения по бухгалтерскому учету 10/99 «Расходы организации», утвержденного Приказом Минфина России от 6 мая 1999 № 33н (далее – ПБУ 10/99).

Особенности налогообложения, связанные с деятельностью ипотечного агента

Согласно подпункту 29 пункта 1 статьи 251 Налогового кодекса Российской Федерации (далее – НК РФ) доходы в виде имущества, включая денежные средства, и (или) имущественных прав, которые

получены ипотечным агентом в связи с их уставной деятельностью, не учитываются при определении налоговой базы по налогу на прибыль.

Расходы, связанные с получением доходов от уставной деятельности, не уменьшают налогооблагаемую базу по налогу на прибыль.

Согласно подпункту 15 пункта 3 статьи 149 НК РФ операции займа в денежной форме и ценными бумагами, включая проценты по ним, а также операции репо, включая денежные суммы, подлежащие уплате за предоставление ценных бумаг по операциям репо, не подлежат налогообложению по НДС.

Изменения в учетной политике

Общество не вносило изменений в учетную политику на 2025 год, кроме изменений, предусмотренных законодательством Российской Федерации по ведению бухгалтерского учета.

9. Информация о событиях после отчетной даты

События после отчетной даты, способные оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества, и которые имели место в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской (финансовой) отчетности за отчетный период, отсутствуют.

ООО «ДОМ.РФ ИПОТЕЧНЫЙ АГЕНТ»

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Подлинник электронного документа, подписанного ЭП, хранится в СЭД

Сертификат: 02D840890021B3A4804C7F735EF5EC8E95

Владелец: **МАЛУКА ЕЛЕНА АЛЕКСЕЕВНА**

Действителен: с 21.07.2025 до 21.10.2026

Генеральный директор управляющей
организации

(наименование должности)

(подпись)

Малука Елена Алексеевна

(расшифровка подписи)

11 марта 2026 г.