



СОПФ

ООО «СОПФ ДОМ.РФ»
12509, г. Москва,
ул. Воздвиженка, 10,
помещ./ком. XI/156

**Общество с ограниченной ответственностью
«Специализированное общество проектного
финансирования ДОМ.РФ»**

Годовой отчет за 2025 год

Содержание

1. Общие сведения	3
2. Направления деятельности.....	3
3. Деятельность Общества в 2025 году.....	5
4. Основные события 2025 года.....	8
5. Сведения об организации системы управления рисками и внутреннего контроля Общества	9
6. Информация о крупных сделках и сделках, в совершении которых имеется заинтересованность.....	16
7. Корпоративное управление	16
8. Сведения о структуре и компетенции органов контроля за финансово- хозяйственной деятельностью Общества.....	16
9. Результаты финансово-хозяйственной деятельности.....	17
10. Состояние чистых активов	20
11. Перспективы (планы) развития.....	20

1. Общие сведения

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированное общество проектного финансирования ДОМ.РФ»¹ (далее – ООО «СОПФ ДОМ.РФ» или Общество) создано в 2021 году по решению единственного учредителя². Запись о регистрации Общества внесена в Единый государственный реестр юридических лиц 27.01.2021, ОГРН: 1217700023177, ИНН: 9704044804, адрес местонахождения: г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Арбат, ул. Воздвиженка, д. 10, пом./ком. XI/156.

Полное фирменное наименование Общества с ограниченной ответственностью «Специализированное общество проектного финансирования «Инфраструктурные облигации» изменено на Общество с ограниченной ответственностью «Специализированное общество проектного финансирования ДОМ.РФ» (дата изменения - 29.08.2024, основание изменения – решение единственного участника Общества от 02.07.2024 № 29).

Размер уставного капитала Общества составляет 10 000 000 (десять миллионов) рублей.

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

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

2. Направления деятельности

В соответствии с пп. 3.1. п. 3 Устава Общества основной целью деятельности Общества является реализация проектов по выпуску облигаций и финансированию строительства объектов инфраструктуры.

Общество осуществляет следующие виды деятельности (пп. 3.2. п. 3 Устава Общества):

1. Финансирование долгосрочных (на срок не менее трех лет) инвестиционных проектов путем:
 - приобретения и реализации денежных требований по обязательствам, которые возникнут в связи с реализацией имущества, созданного в результате осуществления такого проекта, с оказанием услуг, производством товаров

¹ В соответствии с решением единственного участника Общества от 02.07.2024 №29 полное и сокращенное наименования Общества изменены с Общество с ограниченной ответственностью «Специализированное общество проектного финансирования «Инфраструктурные облигации» (сокращённое наименование - ООО «СОПФ «Инфраструктурные облигации») на Общество с ограниченной ответственностью «Специализированное общество проектного финансирования ДОМ.РФ» (сокращённое наименование - ООО «СОПФ ДОМ.РФ»), а также утверждена новая редакция Устава ООО «СОПФ ДОМ.РФ». Запись об изменении наименования внесена в ЕГРЮЛ 29.08.2024.

² Решение единственного учредителя от 22.01.2021.

- и (или) выполнением работ при использовании имущества, созданного в результате осуществления такого проекта;
- приобретения иного имущества, необходимого для осуществления или связанного с осуществлением такого проекта;
 - предоставления займов, в том числе приобретения размещаемых облигаций, и (или) приобретения денежных требований по договорам займа и кредитным договорам с условием целевого использования предоставленных денежных средств, если целью использования суммы займа (кредита), в том числе облигационного займа, является осуществление таких инвестиционных проектов;
2. Осуществление эмиссии облигаций, обеспеченных залогом денежных требований (в том числе денежных требований по предоставленным договорам займа и/или кредитным договорам), залогом прав (в том числе, прав по договорам банковского счета), залогом ценных бумаг (в том числе, государственных и муниципальных ценных бумаг, облигаций, акций, векселей и/или иных ценных бумаг) и/или залогом иного имущества, и/или поручительством (в том числе поручительством единоличного участника или участников), и/или независимой гарантией;
 3. Привлечение кредитов (займов), получение иного финансирования в целях обеспечения деятельности Общества;
 4. Совершение сделок, направленных на повышение, поддержание кредитоспособности Общества либо уменьшение рисков его финансовых потерь (в том числе, сделок хеджирования и сделок, являющихся производными финансовыми инструментами);
 5. Иные виды деятельности, не противоречащие целям деятельности Общества и законодательству Российской Федерации, включая услуги консультирования и привлечения клиентов.

Ключевые условия ведения деятельности ООО «СОПФ ДОМ.РФ» определены в Правилах финансирования проектов с использованием облигаций специализированных обществ проектного финансирования, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 31.12.2020 № 2459 «Об утверждении правил финансирования проектов с использованием облигаций специализированных обществ проектного финансирования, и о внесении изменения в Положение о Правительственной комиссии по региональному развитию в Российской Федерации» (далее – Постановление Правительства РФ № 2459), а также в Правилах финансирования инвестиционных проектов по приобретению на льготных условиях строительно-дорожной и коммунальной техники на основе финансовой аренды (лизинга) с использованием облигаций специализированного общества проектного финансирования, утвержденных Решением о порядке предоставления субсидии № 25-68905-01946-Р Министерства промышленности и торговли Российской Федерации, и в Правилах финансирования инвестиционных проектов по приобретению на льготных условиях сельскохозяйственной техники и оборудования на основе финансовой аренды (лизинга) с использованием облигаций специализированного общества проектного финансирования, утвержденных Решением о порядке предоставления субсидии № 25-67370-01947-Р Министерства промышленности и торговли Российской Федерации (далее совместно – Правила Лизинга).

Деятельность ООО «СОПФ ДОМ.РФ» направлена на достижение национальных целей развития, целевых показателей и задач, содержащихся в Указе Президента Российской Федерации от 07.05.2024 № 309 «О национальных целях развития Российской Федерации на период до 2030 года и на перспективу до 2036 года».

3. Деятельность Общества в 2025 году

Выпуск облигаций

Облигации размещаются в рамках зарегистрированных Банком России программ облигаций ООО «СОПФ ДОМ.РФ»:

- Программа облигаций, имеющая регистрационный номер 4-00598-R-001P от 01.04.2021 (с учетом изменений, зарегистрированных Банком России 02.08.2021 и 27.02.2023). На 31.12.2025 размещены 11 выпусков облигаций общим объемом 165 млрд руб.
- Программа облигаций, имеющая регистрационный номер 4-00598-R-002P от 12.05.2025. На 31.12.2025 размещены 2 выпуска облигаций общим объемом 15 млрд руб.

Каждая программа позволяет выпустить ценные бумаги объёмом до 1 трлн руб.

В 2025 году Общество разместило три выпуска облигаций на общую сумму 50 млрд руб.:

1. Регистрационный номер и дата гос. регистрации 4-01-00598-R-002P, 12.05.2025, ISIN: RU000A10BPQ0, объем – 10 млрд руб., с фиксированной ставкой купона = 17,95% годовых. Выпуск размещен 29.05.2025.
2. Регистрационный номер и дата гос. регистрации 4-12-00598-R-001P, 17.10.2024, ISIN: RU000A10DBE2, объем – 35 млрд руб., с плавающей ставкой купона ($R_{Di} = R$ (ключевая ставка Банка России) + Spread; R_{Di} = значение ставки R за 7-й день, предшествующий дате D_i (календарная дата i -го купонного периода, на которую рассчитывается доход), увеличенное на значение Spread = 1,65% годовых). Выпуск размещен 30.10.2025.
3. Регистрационный номер и дата гос. регистрации 4-02-00598-R-002P, 15.10.2025, ISIN: RU000A10DTV8, объем – 5 млрд руб., с фиксированной ставкой купона = 14,85% годовых. Выпуск размещен 17.12.2025.

В 2021-2025 годах ООО «СОПФ ДОМ.РФ» разместило 13 выпусков облигаций на общую сумму 180 млрд руб.

В рамках программы облигаций 4-00598-R-001P: объем первого выпуска составил 10 млрд руб. с купоном 8%, объем второго выпуска составил 10 млрд руб. с купоном 9,05%, объем третьего выпуска составил 15 млрд руб. с купоном 9,90%, объем четвертого выпуска составил 10 млрд руб. с купоном 9,95%, объем пятого выпуска составил 15 млрд руб. с купоном 9,65%, объем шестого выпуска составил 30 млрд руб. с купоном RUONIA+1,30%, объем восьмого³ выпуска составил 15 млрд руб. с купоном RUONIA+1,35%, объем девятого выпуска составил 5 млрд руб. с купоном

³ Седьмой выпуск облигаций был зарегистрирован, но не размещен Обществом.

КС+1,15%, объем десятого выпуска составил 10 млрд руб. с купоном КС+1,3%, объем одиннадцатого выпуска составил 10 млрд руб. с купоном КС+1,75%, объем двенадцатого выпуска составил 35 млрд руб. с купоном КС+1,65%.

В рамках программы облигаций 4-00598-R-002P: объем первого выпуска составил 10 млрд руб. с купоном 17,95%, объем второго выпуска составил 5 млрд руб. с купоном 14,85%.

В ноябре 2024 года первый выпуск облигаций (RU000A103RD6) объемом в 10 млрд руб. погашен Обществом, в ноябре 2023 года Обществом был погашен второй выпуск облигаций (RU000A104AQ2) объемом в 10 млрд руб.

В ноябре и декабре 2025 года Обществом были погашены третий и одиннадцатый выпуски облигаций (RU000A105B03 и RU000A10AFV3 соответственно) совокупным объемом в 25 млрд руб.

По состоянию на 31.12.2025 в обращении находятся девять выпусков облигаций общим объемом в 135 млрд руб.

Агентствами АКРА и Эксперт РА подтверждено наивысшее качество всех выпусков облигаций Общества (рейтинг от АКРА «AAA(RU)», рейтинг от Эксперт РА «ruAAA»).

Все размещенные выпуски облигаций Общества включены в котировальный список первого (высшего) уровня ПАО Московская Биржа.

Все выпуски в рамках программы облигаций 4-00598-R-001P и один выпуск в рамках программы облигаций 4-00598-R-002P соответствуют основным международным стандартам в области ответственного инвестирования - принципам социальных облигаций, разработанным Международной ассоциацией рынков капитала (International Capital Market Association, ICMA), а также включены в Сектор устойчивого развития ПАО Московская Биржа (сегмент «национальные проекты»).

Использование привлеченных средств от 12 выпусков социальных облигаций, прошедших независимую внешнюю верификацию, совокупным объемом 175 млрд руб. по состоянию на 31.12.2025:

Финансирование инфраструктуры (11 выпусков на сумму 165 млрд руб.):

40,2 млн кв. м – общая площадь вводимого жилья;

803,9 тыс. – семей улучшили жилищные условия;

202 км – общая длина построенных дорог;

1 646 км – общая длина построенных сетей;

2 338 – обеспечено новых мест в детсадах;

13 541 – обеспечено новых школьных мест.

Льготный лизинг (1 выпуск на сумму 10 млрд руб.):

383 – реализовано единиц коммунальной и строительно-дорожной техники;

505 – реализовано единиц сельскохозяйственной техники.

Социальные облигации Общества, размещенные в 2025 году, составили 47% от объема размещения социальных облигаций в Секторе устойчивого развития ПАО Московская Биржа.

Единственный участник Общества выступает поручителем по всем размещённым выпускам облигаций, обеспечивая высокое кредитное качество обращающихся облигаций на ПАО Московская Биржа.

Средства от размещения облигаций направляются на финансирование строительства дорог, транспорта, инженерных коммуникаций, объектов социальной и коммунальной инфраструктуры для жилищного строительства и развития общегородской инфраструктуры, а также на финансирование инвестиционных проектов по приобретению на льготных условиях строительно-дорожной, коммунальной, сельскохозяйственной техники на основе финансовой аренды (лизинга).

Проекты, финансируемые ООО «СОПФ ДОМ.РФ»

В 2025 году Правительственной комиссией по региональному развитию в Российской Федерации принято решение об отборе 5 проектов в 5 субъектах Российской Федерации на общую сумму 27,2 млрд руб., которые позволят обеспечить необходимой инфраструктурой 2,8 млн кв. метров жилья:

1. Социальная инфраструктура в Пермском крае (1 проект на сумму 10,6 млрд рублей);
2. Наемный дом в Ямало-Ненецком автономном округе (1 проект на сумму 1,2 млрд рублей);
3. Дорожная инфраструктура в Омской области (1 проект на сумму 9,4 млрд рублей);
4. Инженерная инфраструктура в Иркутской области (1 проект на сумму 3,8 млрд рублей);
5. Инженерная инфраструктура в Республике Адыгея (1 проект на сумму 2,25 млрд рублей).

На конец 2025 года общий объем одобренных проектов составляет 200 млрд руб., суммарный объем ссудной задолженности – 117,3 млрд руб., финансирование осуществляется по 49 проектам.

В 2025 году завершено строительство 15 объектов в рамках 14 проектов в 12 субъектах Российской Федерации. В эксплуатацию были введены следующие объекты, профинансированные за счет средств инфраструктурных облигаций:

Котельная в Московской области;
 Котельная в Тюменской области;
 Троллейбусная инфраструктура в Челябинской области;
 Детский сад в Ямало-Ненецком автономном округе;
 Тепломагистраль в Хабаровском крае;
 Детский сад в Тульской области;
 Детский сад в Челябинской области;

Две канатные дороги в Приморском крае;
 Локальные очистные сооружения в Нижегородской области;
 Дорожная инфраструктура в Республике Татарстан;
 Трамвайная сеть в г. Санкт-Петербург;
 Путепровод в Амурской области;
 Автомобильная дорога в г. Санкт-Петербург;
 Ледовая арена в Пермском крае.

В 2025 году осуществлен запуск программ льготного лизинга коммунальной и дорожно-строительной техники, направленной на поддержку российских производителей техники, повышение уровня благоустройства городов и качества предоставления услуг ЖКХ, в связи с утверждением Правил Лизинга.

По итогам работы программы лизинга коммунальной и дорожно-строительной техники было профинансировано 383 единиц техники на сумму 3,4 млрд руб., из них поставлена 331 единица на сумму 3,2 млрд руб. По итогам работы программы лизинга сельскохозяйственной техники было профинансировано 505 единиц техники на сумму 4,5 млрд руб., из них поставлено 500 единиц на сумму 4,4 млрд руб.

4. Основные события 2025 года

Февраль

Открыто финансирование по проекту строительства дорожной инфраструктуры в г. Санкт-Петербург.

Март

Запуск программ льготного лизинга коммунальной, дорожно-строительной и сельскохозяйственной техники (утвержденных Решениями о порядке предоставления субсидий № 25-68905-01946-Р и № 25-67370-01947-Р Минпромторга России).

Май

Одобрение на Правительственной комиссии по региональному развитию в Российской Федерации проектов строительства социальной инфраструктуры в Пермском крае и наемного дома в Ямало-Ненецком автономном округе.

Банком России зарегистрирована вторая программа облигаций ООО «СОПФ ДОМ.РФ» объемом до 1 трлн руб. (регистрационный номер 4-00598-R-002Р от 12.05.2025), а уже 29.05.2025 успешно размещен первый выпуск облигаций в рамках новой программы на сумму 10 млрд руб. со ставкой купона 17,95%.

Средства от размещения облигаций направляются на финансирование инвестиционных проектов по приобретению на льготных условиях строительно-дорожной, коммунальной, сельскохозяйственной техники на основе финансовой аренды (лизинга), реализуемых в рамках Правил лизинга.

Заклучены первые договоры займа по программам льготного лизинга с ведущими лизинговыми компаниями.

Июнь

Открыто финансирование по программам льготного лизинга.

Одобрение на Правительственной комиссии по региональному развитию в Российской Федерации проекта строительства дорожной инфраструктуры в Омской области.

Июль

Одобрение на Правительственной комиссии по региональному развитию в Российской Федерации проекта реконструкции инженерной инфраструктуры в Иркутской области.

Август

Масштабирование программы льготного лизинга коммунальной и дорожно-строительной техники на широкий круг лизингополучателей.

Открыто финансирование по проекту строительства социальной инфраструктуры в Пермском крае.

Сентябрь

Одобрение на Правительственной комиссии по региональному развитию в Российской Федерации проекта строительства инженерной инфраструктуры в Республике Адыгея.

Открыто финансирование по проекту строительства сетевой инфраструктуры в Нижегородской области.

Ноябрь

Погашен третий выпуск облигаций объемом 15 млрд руб.

Декабрь

Получено согласование Председателя Правительства Российской Федерации о введении возобновляемого лимита по программе финансирования инфраструктуры.

Погашен десятый выпуск облигаций объемом 10 млрд руб.

Размещен 2-ой выпуск облигаций в рамках второй программы на сумму 5 млрд руб.

29.12.2025 Банком России зарегистрирован первый социальный выпуск облигаций Общества, идентифицируемый с использованием слов «социальные облигации» в соответствии с Положением Банка России от 19.12.2019 № 706-П «О стандартах эмиссии ценных бумаг» (регистрационный номер выпуска 4-13-00598-R-001P). Размещение социального выпуска облигаций Общество планирует в 2026 году.

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

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.

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.

Финансовые риски

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

Рыночный риск

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

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

Процентный риск

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

В таблице ниже представлен анализ чувствительности чистого процентного дохода и капитала к допустимым изменениям в процентных ставках:

тыс. руб.

	31 декабря 2025 года	31 декабря 2024 года
	Чувствительность чистого процентного дохода и капитала	Чувствительность чистого процентного дохода и капитала
Параллельный сдвиг на 100 базисных пунктов в сторону увеличения	97 928	250 370
Параллельный сдвиг на 400 базисных пунктов в сторону увеличения	391 713	1 001 481
Параллельный сдвиг на 100 базисных пунктов в сторону уменьшения	(97 928)	(250 370)
Параллельный сдвиг на 400 базисных	(391 713)	(1 001 481)

пунктов в сторону уменьшения

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.

Система управления кредитным риском Общества предусматривает реализацию комплекса мероприятий по контролю и минимизации кредитного риска, направленного на выявление, измерение и ограничение кредитного риска, а также его мониторинг и меры по поддержанию объемов принятого кредитного риска на уровне, не угрожающем финансовой устойчивости Общества.

Подверженность кредитному риску

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

тыс. руб.

	2025	доля	2024	доля	2023	доля
Долгосрочные финансовые вложения	103 877 697	71,77%	83 005 645	68,54%	64 116 147	76,47%
Краткосрочные финансовые вложения	13 454 257	9,30%	11 082 642	9,15%	6 805 567	8,12%
Дебиторская задолженность	3 767 189	2,60%	2 438 907	2,01%	1 409 987	1,67%
Денежные средства и их эквиваленты	23 629 625	16,33%	24 578 506	20,30%	11 518 271	13,74%
Итого активы, подверженные кредитному риску	144 728 768	100,00%	121 105 700	100,00%	83 849 972	100,00%

Финансовые вложения

Объем финансовых вложений на 31 декабря 2025 года составляет 81,0% (на 31 декабря 2024 года – 77,7%) от валюты баланса Общества. Финансовые вложения представляют собой выданные займы на принципах срочности, платности и возвратности с целевым использованием на финансирование проектов в соответствии с Постановлением Правительства РФ № 2459 и Правилами Лизинга.

Общество осуществляет финансирование:

1. Строительства (реконструкции) объектов инфраструктуры с использованием облигаций специализированных обществ проектного финансирования, утвержденных Постановлением Правительства РФ № 2459, в соответствии с которыми осуществляется финансирование:
 - проектов строительства и (или) реконструкции объектов инженерной, транспортной инфраструктуры (в том числе с приобретением транспортных средств общего пользования), социальной и иной инфраструктуры;
 - проектов строительства и (или) реконструкции объектов жилищного строительства, являющихся наемными домами, или указанных объектов

жилищного строительства и объектов инфраструктуры, необходимых для обеспечения их эксплуатации.

2. Инвестиционных проектов по приобретению на льготных условиях строительно-дорожной и коммунальной техники / сельскохозяйственной техники на основе финансовой аренды (лизинга), утвержденных Правилами Лизинга, в соответствии с которыми осуществляется финансирование:

- инвестиционных проектов по приобретению на льготных условиях строительно-дорожной, коммунальной, сельскохозяйственной техники на основе финансовой аренды (лизинга).

Дебиторская задолженность

По состоянию на 31 декабря 2025 года подверженность Общества кредитному риску, связанному с его операционной деятельностью незначительна, поскольку объем дебиторской задолженности составляет 2,6% валюты баланса Общества (на 31 декабря 2024 года – 2,0%).

Денежные средства и денежные эквиваленты

Управление кредитным риском, обусловленным остатками средств на счетах в банках и финансовых организациях, осуществляется руководством Общества в соответствии с политикой Общества. Денежные средства, не инвестированные в депозиты, находятся на расчётных счетах финансовых организаций только с высоким кредитным рейтингом.

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 возникновения 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.

Целью Общества является поддержание баланса между непрерывностью финансирования и гибкостью. Общество стремится поддерживать достаточный объем высоколиквидных активов для удовлетворения всех своих обязательств.

В настоящее время Общество полагает, что располагает достаточным доступом к источникам финансирования, а также имеет незадействованные кредитные ресурсы, которые позволят удовлетворить ожидаемые потребности в заемных средствах.

По состоянию на 31 декабря 2025 года Общество располагает достаточным объемом ликвидных активов для удовлетворения всех своих обязательств и подверженность риску ликвидности минимальна.

тыс.руб.

На 31 декабря 2025 года

	до востребования и менее 1 месяца	менее 1 года	более 1 года	Итого
Активы	23 629 625	17 221 724	104 010 425	144 861 774
Обязательства	-	38 163 921	100 113 773	138 277 694
Чистая позиция	23 629 625	(20 942 197)	3 896 652	6 584 080
Накопленная позиция	23 629 625	2 687 428	6 584 080	6 584 080

тыс.руб.

На 31 декабря 2024 года

	до востребования и менее 1 месяца	менее 1 года	более 1 года	Итого
Активы	24 578 506	13 521 810	83 022 359	121 122 675
Обязательства	-	27 702 752	85 000 000	112 702 752
Чистая позиция	24 578 506	(14 180 942)	(1 977 641)	8 419 923
Накопленная позиция	24 578 506	10 397 564	8 419 923	8 419 923

В таблице ниже представлены ожидаемые сроки исполнения Обществом договорных обязательств по неиспользованным кредитным линиям по займам юридическим лицам на цели проектирования, строительства и (или) реконструкции объектов инфраструктуры, а также на цели приобретения строительно-дорожной, коммунальной и сельскохозяйственной техники на основе лизинга с учетом согласованных с заемщиками графиков финансирования:

тыс.руб.

До востребования и менее 1 месяца	Менее 1 года	Более 1 года	Итого
--	---------------------	---------------------	--------------

	До востребования и менее 1 месяца	Менее 1 года	Более 1 года	Итого
2025 год	1 004 960	33 163 749	34 485 450	68 654 159
2024 год	725 545	33 290 693	12 423 266	46 439 504

Допущение о непрерывности деятельности

Финансовая отчетность подготовлена исходя из допущения о том, что Общество будет обеспечивать непрерывность деятельности в обозримом будущем. Руководство Общества не имеет планов его ликвидировать или прекратить его деятельность. В рамках допущения о непрерывности деятельности активы и обязательства учитываются исходя из того, что Общество будет в состоянии реализовывать свои активы и выполнять свои обязательства в ходе обычной деятельности.

Нефинансовые риски

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

Операционный риск

Операционный риск – риск возникновения прямых и косвенных потерь в результате несовершенства или ошибочных внутренних процессов Общества, действий персонала и иных лиц, сбоев и недостатков информационных, технологических и иных систем, а также в результате реализации внешних событий. Операционный риск является значимым для Общества.

Одним из подвидов операционного риска является правовой риск. Под правовым риском понимается риск возникновения убытков вследствие нарушения Обществом и/или его контрагентами условий заключенных договоров, неправильного применения (неприменения) нормативных и иных актов, в том числе при составлении документов, при рассмотрении спорных вопросов в судебных органах, несовершенства правовой системы (например, противоречивость законодательства, отсутствие правовых норм по регулированию отдельных вопросов, возникающих в деятельности эмитента), нарушения контрагентами нормативных правовых актов.

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.

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:

- 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.
- 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.
- 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.).
- 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, нарушение прав коренных малочисленных народов, причинение вреда объектам исторического и культурного наследия и другие.
- Риски корпоративного управления — риски возникновения финансовых потерь и репутационного ущерба в результате несоблюдения прав и интересов участников, а также иных заинтересованных лиц, ошибок в организации деятельности органов управления Группы, несоблюдения требований к раскрытию информации.

Управление в части климатических и экологических рисков осуществляется на уровне Группы с учетом Информационного письма Банка России от 12.01.2021 № ИН-015-53 «Об учете климатических рисков» и Информационного письма Банка России от 17.08.2021 № ИН-015-38/64 «Об учете климатических рисков в деятельности отдельных участников финансового рынка» путем регулярной (не реже раза в год) оценки совокупной величины сценарных потерь в случае реализации данных рисков, а также в рамках общей системы риск-менеджмента при принятии решений о финансировании проектов.

Управление социальными рисками осуществляется путем:

- обеспечения конкурентного социального пакета сотрудников организации, включающего добровольное медицинское страхование, компенсацию занятий спортом, обучения и прочие элементы;
- поддержания комфортных и безопасных условий труда;
- соблюдения кодекса корпоративной этики сотрудниками;

- обеспечения равного доступа к продуктам и услугам Группы для клиентов и партнеров.

Управление рисками корпоративного управления осуществляется путем:

- выстраивания многоуровневой системы корпоративного управления, соответствующей лучшим практикам, а также нормативным актам Банка России;
- формирования независимых служб управления рисками и внутреннего аудита Группы, обеспечивающих эффективность контроля уровня принимаемых рисков;
- внедрения и соблюдения политики противодействия коррупции и мошенничеству;
- прозрачного и своевременного раскрытия информации о результатах деятельности Группы.

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

В соответствии с пп. 2 п. 8 ст. 15.2 Федерального закона от 22.04.1996 № 39-ФЗ «О рынке ценных бумаг», а также положений пп. 8.2.16 п. 8.2. ст. 8 Устава ООО «СОПФ ДОМ.РФ» правила, предусмотренные статьями 45 и 46 Федерального закона № 14-ФЗ, не применяются к сделкам, совершаемым Обществом.

7. Корпоративное управление

Общество состоит из одного участника. В соответствии с пунктом 8.9 статьи 8 Устава Общества решения по вопросам, относящимся к компетенции Общего собрания участников Общества, принимаются единственным участником Общества единолично и оформляются письменно.

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

На основании решения единственного учредителя от 22.01.2021 о создании Общества и в соответствии с договором о передаче полномочий единоличного исполнительного органа осуществление полномочий единоличного исполнительного органа Общества переданы управляющей организации – Обществу с ограниченной ответственностью «ДОМ.РФ Управление активами» (ОГРН 1167746708733, далее – Управляющая организация).

Сумма вознаграждения, выплаченного Управляющей организации за осуществление полномочий единоличного исполнительного органа Общества в 2025 году, составила 720 тыс. руб., включая НДС (в 2024 году – 720 тыс. руб., включая НДС).

8. Сведения о структуре и компетенции органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью Общества

Структура органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью Общества и их компетенция определены Уставом и внутренними документами Общества.

Ревизионная комиссия

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

Аудиторская организация

Аудиторская организация Общества осуществляет независимую аудиторскую проверку бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества в соответствии с законодательством Российской Федерации на основании заключаемого с Обществом договора.

Аудиторская организация Общества назначается Общим собранием участников Общества. Аудиторская организация Общества назначается Общим собранием участников Общества. Договор с аудиторской организацией Общества подписывается от имени Общества Управляющей организацией.

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

Решением единственного участника Общества от 21.08.2024 № 33 для проведения обязательной ежегодной аудиторской проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества за 2024, 2025 и 2026 годы назначена аудиторская организация ООО «Б1 - Аудит» (до 14.01.2026 ООО «ЦАТР-аудиторские услуги»).

По итогам аудиторской проверки получено немодифицированное аудиторское заключение ООО «Б1-Аудит» от 13.03.2026 в отношении бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2025 год, составленной в соответствии с российскими стандартами бухгалтерского учета.

9. Результаты финансово-хозяйственной деятельности

По итогам 2025 года ООО «СОПФ ДОМ.РФ» получена чистая прибыль в размере 8 164 170 тыс. руб. (за 2024 год получена чистая прибыль в размере 6 519 270 тыс. руб.).

Ниже представлены основные показатели финансового результата Общества:

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.	Изменение, абс.	Изменение, относительное, %
Выручка	21 817 198	17 199 126	4 618 072	27%

тыс. руб.

в том числе: доходы по причитающимся субсидиям	16 898 040	11 808 888	5 089 152	43%
доходы в виде процентов по займам выданным	4 388 886	3 556 665	832 221	23%
агентское вознаграждение и комиссии	369 253	1 746 263	(1 377 010)	(79%)
амортизация вознаграждения за предоставленные займы	161 019	87 310	73 709	84%
Себестоимость продаж	(20 394 176)	(14 081 910)	(6 312 266)	45%
в том числе: процентные (купонные) выплаты	(20 235 250)	(13 948 850)	(6 286 400)	45%
расходы по обслуживанию и сопровождению займов	(108 148)	(99 508)	(8 640)	9%
расходы по выпуску облигаций	(50 778)	(33 552)	(17 226)	51%
Валовая прибыль (убыток)	1 423 022	3 117 216	(1 694 194)	(54%)
Управленческие расходы	(642 371)	(517 327)	(125 044)	24%
Прибыль(убыток) от продаж	780 651	2 599 889	(1 819 238)	(70%)
Проценты к получению	7 402 077	3 923 596	3 478 481	89%
Проценты к уплате	(10 631)	(260)	(10 371)	3989%
Прочие доходы	1 332	127	1 205	949%
Прочие расходы	(9 259)	(4 082)	(5 177)	127%
Прибыль (убыток) до налогообложения	8 164 170	6 519 270	1 644 900	25%
Чистая прибыль (убыток)	8 164 170	6 519 270	1 644 900	25%

Прибыль сформирована, в основном, за счет:

- доходов по причитающимся субсидиям в сумме 16 898 040 тыс. руб. и процентных доходов по выданным займам в сумме 4 388 886 тыс. руб.;
- процентных расходов по выпущенным облигационным займам в сумме 20 235 250 тыс. руб.;
- процентных доходов, начисленных на ежедневный свободный остаток средств на счете в сумме 7 402 077 тыс. руб.;
- агентского вознаграждения за услуги по привлечению и консультированию клиентов в целях открытия аккредитивов для обеспечения целевого использования средств по займам в сумме 369 253 тыс. руб.

Увеличение доходов Общества по причитающимся субсидиям в 2025 году на 5 089 152 тыс. руб. или на 43% по отношению к 2024 году связано с увеличением объема выданных инфраструктурных займов на 23 243 667 тыс. руб. или на 25%.

Величина активов ООО «СОПФ ДОМ.РФ» по состоянию на 31.12.2025 составила 144 861 774 тыс. руб., увеличившись на 23 739 099 тыс. руб. или на 20% по отношению к 2024 году.

Увеличение активов произошло, в основном, за счет:

- финансовых вложений в виде выданных инфраструктурных займов, балансовая стоимость которых по состоянию на 31.12.2025 составила 117 331 954 тыс. руб.,

или 81% от стоимости всех активов Общества (по состоянию на 31.12.2024 – 94 088 287 тыс. руб., или 78%),

- за счет увеличения остатка денежных средств, полученных от размещения облигационных займов и возмещения расходов по субсидиям, балансовая стоимость которых по состоянию на 31.12.2025 составила 23 629 625 тыс. руб. или 16% от стоимости всех активов Общества (по состоянию на 31.12.2024 – 24 578 506 тыс. руб. или 20%).

В состав долгосрочных финансовых активов по состоянию на 31.12.2024 в том числе включены займы, выданные с использованием аккредитивной формы расчетов, при которой перечисление денежных средств заемщику осуществляется при выполнении определенных условий и предоставлении подтверждающих документов на сумму 4 915 118 тыс. руб. (по состоянию на 31.12.2025 – отсутствовали).

По состоянию на 31 декабря 2025 года и на 31 декабря 2024 года финансовые вложения включали:

тыс. руб.		
Наименование показателя	На 31.12.2025	На 31.12.2024
Долгосрочные финансовые вложения	103 877 697	83 005 645
в том числе:		
выданные инфраструктурные займы	96 790 172	83 005 645
выданные займы на приобретение строительно-дорожной, коммунальной и сельскохозяйственной техники на основе лизинга	7 087 525	-
Краткосрочные финансовые вложения	13 454 257	11 082 642
в том числе:		
выданные инфраструктурные займы	12 816 220	11 082 642
выданные займы на приобретение строительно-дорожной, коммунальной и сельскохозяйственной техники на основе лизинга	638 037	-
Итого финансовые вложения	117 331 954	94 088 287

Величина обязательств ООО «СОПФ ДОМ.РФ» по состоянию на 31.12.2025 составила 138 277 694 тыс. руб. (по состоянию на 31.12.2024 – 112 702 752 тыс. руб.). В составе обязательств учтены, в основном, облигационные займы в размере 135 000 000 тыс. руб., что составляет 93% от общей величины пассивов Общества по состоянию на 31.12.2025 (по состоянию на 31.12.2024 – 110 000 000 тыс. руб., или 91%).

Заемные средства по состоянию на 31 декабря 2025 года и на 31 декабря 2024 года включали:

тыс. руб.		
Наименование показателя	На 31.12.2025	На 31.12.2024
Долгосрочные обязательства	100 000 000	85 000 000
в том числе:		
облигационные займы	100 000 000	85 000 000
Краткосрочные обязательства	35 000 000	25 000 000
в том числе:		
облигационные займы	35 000 000	25 000 000
Итого:	135 000 000	110 000 000

10. Состояние чистых активов

Динамика изменения чистых активов и уставного капитала ООО «СОПФ ДОМ.РФ» за три последних завершенных финансовых года:

тыс. руб.

Показатель	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Стоимость чистых активов	6 584 080	8 419 923	1 900 681

Стоимость чистых активов Общества на 31.12.2025 по сравнению со стоимостью чистых активов на 31.12.2024 снизилась на 1 835 843 тыс. руб. или 21,8% и составила 6 584 080 тыс. руб. Снижение стоимости чистых активов обусловлено распределением прибыли прошлых лет и чистой прибыли Общества по итогам 9 месяцев 2025 года в размере 10 000 000 тыс. руб.

Стоимость чистых активов Общества на 31.12.2024 по сравнению со стоимостью чистых активов на 31.12.2023 увеличилась на 6 519 242 тыс. руб. или 343% и составила 8 419 923 тыс. руб. Увеличение стоимости чистых активов обусловлено получением прибыли за 2025 год в размере 6 519 270 тыс. руб.

Размер уставного капитала Общества составляет 10 000 тыс. руб. и не менялся с момента создания Общества.

11. Перспективы (планы) развития

Реализация проектов

По итогам 2025 года Президиумом Правительственной комиссии по региональному развитию в Российской Федерации принято решение об отборе 56 проектов на сумму 200 млрд рублей. В соответствии с решением Председателя Правительства Российской Федерации по программе инфраструктурных облигаций, действующей согласно Постановлению Правительства РФ № 2459, введен возобновляемый предельный объем программы в размере 200 млрд рублей.

Введение возобновляемого лимита позволит дополнительно привлечь порядка 47 млрд рублей на финансирование инфраструктурных проектов в регионах.

Количество рассматриваемых и выносимых на рассмотрение Правительственной комиссии по региональному развитию в Российской Федерации проектов зависит от ряда факторов:

- Расширение объема программы инфраструктурных облигаций;
- Наличие бюджетных ассигнований на субсидирование купонного дохода по выпущенным облигациям;
- Соответствие прорабатываемых проектов критериям отбора, установленным в целях предоставления займа, установленного Правилами.

Важной задачей на 2026 год станет сопровождение портфеля проектов, мониторинг хода реализации проектов.

В 2026 году планируется продолжить работу над расширением объема программы льготного финансирования инфраструктуры до 300 млрд рублей, а также разработать и запустить отдельные программы по финансированию проектов в Дальневосточном федеральном округе и проектов в области энергетики.

В 2026 году будет продолжена работа по масштабированию программ льготного лизинга коммунальной, строительно-дорожной, сельскохозяйственной и иных видов техники.

На конец 2026 года планируется достичь общего объема выданных займов по льготным программам Общества (нарастающим итогом с 2021 года) в размере не менее 170 млрд руб.

Генеральный директор
Управляющей организации

Е.А. Малука