



ИПОТЕЧНЫЙ  
АГЕНТ

**Промежуточная бухгалтерская (финансовая)  
отчетность за январь - июнь 2025 года**

Общество с ограниченной ответственностью  
«ДОМ.РФ Ипотечный агент»

г. Москва

Содержание	Стр.
<b>Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества с ограниченной ответственностью «ДОМ.РФ Ипотечный агент» за январь – июнь 2025 года:</b>	
Бухгалтерский баланс	3
Отчет о финансовых результатах	5
Отчет об изменениях капитала	6
Отчет о движении денежных средств	7
1. Общая информация	8
2. Основа подготовки отчетности	8
3. Основные показатели финансово-хозяйственной деятельности за январь – июнь 2025 года	9
3.1. Финансовые вложения	9
3.2. Дебиторская задолженность	10
3.3. Денежные средства и денежные эквиваленты	10
3.4. Капитал	11
3.5. Заемные средства	11
3.6. Кредиторская задолженность	14
3.7. Раскрытие информации по доходам и расходам от основной деятельности	14
3.8. Связанные стороны	15
4. Условные обязательства и условные активы	17
5. Информация по сегментам	18
6. Существенные аспекты учетной политики	18
7. Информация о событиях после отчетной даты	21

# **Бухгалтерская отчетность** **за январь - июнь 2025 г.**

Общество с ограниченной ответственностью «ДОМ.РФ Ипотечный агент»  
 Организация: агент»  
 Идентификационный номер налогоплательщика  
 Организационно-правовая форма Общество с ограниченной ответственностью  
 Форма собственности Частная собственность  
 Адрес в пределах места нахождения  
 125009, Москва г, Воздвиженка ул, дом № 10, помещение XI ком.177

по ОКПО  
ИНН  
по ОКОПФ  
по ОКФС

02354179
7727290538
12300
16

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ☐ ДА ☐ НЕТ  
 Наименование аудиторской организации, проводившей обязательный аудит

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации  
 Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации  
 Бухгалтерская отчетность подлежит утверждению ☐ ДА ☐ НЕТ  
 Наименование органа, утверждающего бухгалтерскую отчетность

ИНН  
ОГРН


## **Бухгалтерский баланс** **на 30 июня 2025 г.**

Организация: Общество с ограниченной ответственностью «ДОМ.РФ Ипотечный агент»  
 Единица измерения тыс. руб.

Форма по ОКУД  
Отчетная дата  
(число, месяц, год)

по ОКПО  
по ОКЕИ

Коды		
0710001		
30	06	2025
02354179		
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 июня 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.
	<b>АКТИВ</b>			
	<b>I. Внеоборотные активы</b>			
	Нематериальные активы	1110	240	231
3.1	Финансовые вложения	1170	1 585 027 222	1 616 955 202
3.1	в том числе:			
3.1	закладные	1171	1 585 027 222	1 616 955 202
	Прочие внеоборотные активы	1190	771 419	840 609
	<b>Итого по разделу I</b>	<b>1100</b>	<b>1 585 798 881</b>	<b>1 617 796 042</b>
	<b>II. Оборотные активы</b>			
3.2	Дебиторская задолженность	1230	44 030 604	16 702 432
3.1	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	102 983 160	100 143 473
3.1	в том числе:			
3.1	закладные	1241	102 983 160	100 143 473
3.3	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	53 393 294	54 805 639
	Прочие оборотные активы	1260	145 565	147 409
	<b>Итого по разделу II</b>	<b>1200</b>	<b>200 552 623</b>	<b>171 798 953</b>
	<b>БАЛАНС</b>	<b>1600</b>	<b>1 786 351 504</b>	<b>1 789 594 995</b>

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 июня 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.
	<b>ПАССИВ</b>			
	<b>III. Капитал</b>			
3.4	Уставный капитал	1310	10	10
3.4	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	1350	20 000	20 000
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(18 582)	(18 515)
	<b>Итого по разделу III</b>	<b>1300</b>	<b>1 428</b>	<b>1 495</b>
	<b>IV. Долгосрочные обязательства</b>			
3.5	Заемные средства	1410	1 613 680 332	1 652 381 649
3.5	в том числе:			
	облигационные займы	1411	1 613 680 332	1 652 381 649
	Прочие долгосрочные обязательства	1450	8 842	10 198
	<b>Итого по разделу IV</b>	<b>1400</b>	<b>1 613 689 174</b>	<b>1 652 391 847</b>
	<b>V. Краткосрочные обязательства</b>			
3.5	Заемные средства	1510	105 270 106	102 392 795
3.5	в том числе:			
	облигационные займы	1511	105 270 106	102 392 795
3.6	Кредиторская задолженность	1520	67 379 454	34 796 478
	Доходы будущих периодов	1530	11 342	12 380
	<b>Итого по разделу V</b>	<b>1500</b>	<b>172 660 902</b>	<b>137 201 653</b>
	<b>БАЛАНС</b>	<b>1700</b>	<b>1 786 351 504</b>	<b>1 789 594 995</b>

Генеральный директор управляющей  
организации

(наименование должности)

ООО «ДОМ.РФ ИПОТЕЧНЫЙ АГЕНТ»

документ подписан электронной подписью

Сертификат: 02D840890021B3A4804C7F735EF5EC8E95

Владелец: **МАЛУКА ЕЛЕНА АЛЕКСЕЕВНА**

Действителен: с 21.07.2025 до 21.10.2026

(подпись)

Малука Елена Алексеевна

(расшифровка подписи)

29 июля 2025 г.

# Отчет о финансовых результатах за январь - июнь 2025 г.

Организация: Общество с ограниченной ответственностью  
«ДОМ.РФ Ипотечный агент»  
Единица измерения: тыс. руб.

Форма по ОКУД  
Отчетная дата  
(число, месяц, год)  
по ОКПО  
по ОКЕИ

Коды		
0710002		
30	06	2025
02354179		
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - июнь 2025 г.	За январь - июнь 2024 г.
3.7	Выручка	2110	122 995 722	80 995 908
3.7	Себестоимость продаж	2120	(114 256 806)	(74 000 456)
	<b>Валовая прибыль (убыток)</b>	<b>2100</b>	<b>8 738 916</b>	<b>6 995 452</b>
	Коммерческие расходы	2210	(30 107)	(26 570)
3.7	Управленческие расходы	2220	(8 707 570)	(6 966 524)
	<b>Прибыль (убыток) от продаж</b>	<b>2200</b>	<b>1 239</b>	<b>2 358</b>
	Прочие доходы	2340	1 691	34 485
	Прочие расходы	2350	(2 930)	(2 649)
	Прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности до налогообложения	2300	-	34 194
	<b>Чистая прибыль (убыток)</b>	<b>2400</b>	<b>-</b>	<b>34 194</b>
	<b>Совокупный финансовый результат</b>	<b>2500</b>	<b>-</b>	<b>34 194</b>

Генеральный директор управляющей  
организации  
(наименование должности)

ООО «ДОМ.РФ ИПОТЕЧНЫЙ АГЕНТ»

документ подписан электронной подписью  
Сертификат: 02D840890021B3A4804C7F735EF5EC8E95  
Владелец: **МАЛУКА ЕЛЕНА АЛЕКСЕЕВНА**  
Действителен: с 21.07.2025 до 21.10.2026

(подпись)

Малука Елена Алексеевна  
(расшифровка подписи)

29 июля 2025 г.

# Отчет об изменениях капитала за январь - июнь 2025 г.

Организация: Общество с ограниченной ответственностью  
«ДОМ.РФ Ипотечный агент»  
Единица измерения тыс. руб.

Форма по ОКУД  
Отчетная дата  
(число, месяц, год)

по ОКПО  
по ОКЕИ

Коды		
0710004		
30	06	2025
02354179		
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
	<b>На 31 декабря 2023 г.</b>	<b>3100</b>	<b>10</b>	<b>20 000</b>	<b>-</b>	<b>(53 331)</b>	<b>(33 321)</b>
	<b>На 31 декабря 2023 г. после корректировки</b>	<b>3130</b>	<b>10</b>	<b>20 000</b>	<b>-</b>	<b>(53 331)</b>	<b>(33 321)</b>
	<b>За январь – июнь 2024 г.</b>						
	Чистая прибыль (убыток)	3211	-	-	-	34 194	34 194
	Иные изменения - всего	3240	-	-	-	(203)	(203)
	в том числе:						
	с изменением учетной политики		-	-	-	(203)	(203)
	<b>На 30 июня 2024 г.</b>	<b>3250</b>	<b>10</b>	<b>20 000</b>	<b>-</b>	<b>(19 340)</b>	<b>670</b>
	<b>На 31 декабря 2024 г.</b>	<b>3200</b>	<b>10</b>	<b>20 000</b>	<b>-</b>	<b>(18 515)</b>	<b>1 495</b>
	<b>На 31 декабря 2024 г. после корректировки</b>	<b>3230</b>	<b>10</b>	<b>20 000</b>	<b>-</b>	<b>(18 515)</b>	<b>1 495</b>
	<b>За январь - июнь 2025 г.</b>						
	Чистая прибыль (убыток)	3311	-	-	-	-	-
	Иные изменения - всего	3340	-	-	-	(67)	(67)
	в том числе:						
	с изменением учетной политики		-	-	-	(67)	(67)
	<b>На 30 июня 2025 г.</b>	<b>3300</b>	<b>10</b>	<b>20 000</b>	<b>-</b>	<b>(18 582)</b>	<b>1 428</b>

Генеральный директор управляющей  
организации

(наименование должности)

29 июля 2025 г.

ООО «ДОМ.РФ ИПОТЕЧНЫЙ АГЕНТ»

документ подписан электронной подписью  
Сертификат: 02D840890021B3A4804C7F735EF5EC8E95  
Владелец: **МАЛУКА ЕЛЕНА АЛЕКСЕЕВНА**  
Действителен: с 21.07.2025 до 21.10.2026

(подпись)

Малука Елена Алексеевна  
(расшифровка подписи)

Отчет о движении денежных средств  
за январь - июнь 2025 г.

Организация: Общество с ограниченной ответственностью  
«ДОМ.РФ Ипотечный агент»  
Единица измерения тыс. руб.

Форма по ОКУД  
Отчетная дата  
(число, месяц, год)  
по ОКПО  
по ОКЕИ

Коды		
0710005		
30	06	2025
02354179		
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - июнь 2025 г.	За январь - июнь 2024 г.
	<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
	<b>Поступления - всего</b>	<b>4110</b>	<b>361 131 369</b>	<b>309 411 742</b>
	в том числе:			
	от продажи продукции, товаров, выполнения работ, оказания услуг, платежей по закладным, включая получение субсидий	4111	253 393 930	203 815 683
	от поставщиков закладных	4114	107 214 095	105 176 523
	прочие полученные проценты	4115	385 683	313 855
	прочие поступления	4119	137 661	105 681
	<b>Платежи - всего</b>	<b>4120</b>	<b>(358 801 495)</b>	<b>(317 143 737)</b>
	в том числе:			
	поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, выполненные работы, оказанные услуги	4121	(8 997 500)	(8 034 271)
	процентов по долговым обязательствам	4123	(101 773 739)	(67 398 554)
	расчеты с поставщиками закладных и держателями облигаций	4125	(248 011 805)	(241 709 031)
	прочие платежи	4129	(18 451)	(1 881)
	<b>Сальдо денежных потоков от текущих операций</b>	<b>4100</b>	<b>2 329 874</b>	<b>(7 731 995)</b>
	<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
	<b>Поступления - всего</b>	<b>4210</b>	-	-
	<b>Платежи - всего</b>	<b>4220</b>	-	-
	<b>Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций</b>	<b>4200</b>	-	-
	<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
	<b>Поступления - всего</b>	<b>4310</b>	<b>8 263 743</b>	<b>8 859 329</b>
	в том числе:			
	по сделке СВОП	4315	8 263 743	8 859 329
	<b>Платежи - всего</b>	<b>4320</b>	<b>(12 005 962)</b>	<b>(7 694 541)</b>
	в том числе:			
	по сделке СВОП	4324	(12 005 962)	(7 694 541)
	<b>Сальдо денежных потоков от финансовых операций</b>	<b>4300</b>	<b>(3 742 219)</b>	<b>1 164 788</b>
	<b>Сальдо денежных потоков за период</b>	<b>4400</b>	<b>(1 412 345)</b>	<b>(6 567 207)</b>
	<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало периода</b>	<b>4450</b>	<b>54 805 639</b>	<b>42 849 171</b>
	<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец периода</b>	<b>4500</b>	<b>53 393 294</b>	<b>36 281 964</b>

Генеральный директор управляющей  
организации  
(наименование должности)

ООО «ДОМ.РФ ИПОТЕЧНЫЙ АГЕНТ»  
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
Сертификат: 02D840890021B3A4804C7F735EF5EC8E95  
Владелец: МАЛУКА ЕЛЕНА АЛЕКСЕЕВНА  
Действителен: с 21.07.2025 до 21.10.2026

(подпись)

Малука Елена Алексеевна  
(расшифровка подписи)

29 июля 2025 г.

## **Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах Общества с ограниченной ответственностью «ДОМ.РФ Ипотечный агент» за январь - июнь 2025 года**

Данные пояснения являются неотъемлемой частью бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества с ограниченной ответственностью «ДОМ.РФ Ипотечный агент» (далее – Общество) за январь – июнь 2025 года, 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 № 017799568 от 04.05.2016 года). Основной государственный регистрационный номер 1167746438881.

Учредителем и единственным участником общества является Акционерное общество «ДОМ.РФ» (далее - АО «ДОМ.РФ», материнская компания).

По состоянию на 30 июня 2025 года Общество не имеет обособленных подразделений.

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 промежуточная бухгалтерская (финансовая) отчетность была составлена и подписана генеральным директором управляющей организации 29 июля 2025 года.

### **2. ОСНОВА ПОДГОТОВКИ ОТЧЕТНОСТИ**

Бухгалтерский учет в Обществе ведется в соответствии с Федеральным законом от 06.12.2011 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 № 34н от 29.07.1998 года (далее – Приказ Минфина России № 34н), а также иными положениями и федеральными стандартами по бухгалтерскому учету.

Промежуточная бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества была подготовлена согласно указанным нормативным правовым актам, а также согласно Федеральному стандарту бухгалтерского учета ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность», утвержденному Приказом Министерства Финансов Российской Федерации от 04.10.2023 № 157 (далее – «ФСБУ 4/2023»).



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

Учетная политика сформирована согласно принципам, установленным Положением по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» ПБУ 1/2008, утвержденным приказом Минфина России от 06.10.2008 года № 106н (далее – ПБУ 1/2008).

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

В соответствии с подпунктом «а» пункта 5 ФСБУ 4/2023 промежуточная бухгалтерская (финансовая) отчетность состоит из бухгалтерского баланса, отчета о финансовых результатах и приложений к ним, включающих отчет об изменениях капитала, отчет о движении денежных средств, и пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая основные положения учетной политики.

В настоящей промежуточной бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества раскрывается информация об имевших место в промежуточный отчетный период существенных фактах хозяйственной жизни, актуализирующая информацию, раскрытую в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности за год, предшествовавший промежуточному отчетному периоду, в соответствии с подпунктом «а» пункта 56 ФСБУ 4/2023, а также в соответствии с пунктом 57 ФСБУ 4/2023 в настоящей промежуточной бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества раскрывается информация с учетом ее существенности.

**Изменения в учетной политике**

Общество не вносило изменений в учетную политику за январь – июнь 2025 года, кроме изменений, предусмотренных законодательством Российской Федерации по ведению бухгалтерского учета.

**3. ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ЗА ЯНВАРЬ – ИЮНЬ 2025 ГОДА**

**3.1. 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.

Движение долгосрочных и краткосрочных финансовых вложений за январь - июнь 2025 года и за январь – июнь 2024 года 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:	январь – июнь 2025г.	1 616 955 202	99 157 611	(83 879 140)	(47 206 451)	1 585 027 222
	январь – июнь 2024г.	1 376 272 685	98 033 210	(85 024 935)	(41 606 653)	1 347 674 307
закладные	январь – июнь 2025г.	1 616 955 202	99 157 611	(83 879 140)	(47 206 451)	1 585 027 222
	январь – июнь 2024г.	1 376 272 685	98 033 210	(85 024 935)	(41 606 653)	1 347 674 307
Краткосрочные финансовые вложения - всего, в том числе:	январь – июнь 2025г.	100 143 473	7 213 300	(51 580 064)	47 206 451	102 983 160
	январь – июнь 2024г.	81 752 470	3 917 192	(42 782 402)	41 606 653	84 493 913
закладные	январь – июнь 2025г.	100 143 473	7 213 300	(51 580 064)	47 206 451	102 983 160
	январь – июнь 2024г.	81 752 470	3 917 192	(42 782 402)	41 606 653	84 493 913

Финансо- вых вложений - итого	январь – июнь 2025г.	1 717 098 675	106 370 911	(135 459 204)	-	1 688 010 382
	январь – июнь 2024г.	1 458 025 155	101 950 402	(127 807 337)	-	1 432 168 220

Погашение финансовых вложений по состоянию на 30 июня 2025 года сформирована преимущественно за счет платежей заемщиков на сумму 124 244 164 тысяч рублей и выбытия закладных в связи с реализацией на сумму 10 792 233 тысячи рублей (на 30 июня 2024 года - 122 347 923 тысячи рублей и 5 236 764 тысячи рублей соответственно).

### 3.2. ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

Наличие и движение дебиторской задолженности за январь - июнь 2025 года и январь – июнь 2024 года представлено в таблице ниже:

Наименование показателя	Период	На начало периода	Изменения за период		На конец периода
			поступило	погашено	
<b>Краткосрочная дебиторская задолженность – всего, в том числе:</b>	<b>январь – июнь 2025г.</b>	<b>16 702 432</b>	<b>361 156 169</b>	<b>(333 827 997)</b>	<b>44 030 604</b>
	<b>январь – июнь 2024г.</b>	<b>13 669 625</b>	<b>271 332 691</b>	<b>(274 124 716)</b>	<b>10 877 600</b>
Задолженность банков- оригинаторов по процентам по платежам заемщиков	январь – июнь 2025г.	8 307 914	81 514 886	(82 625 881)	7 196 919
	январь – июнь 2024г.	6 612 479	67 066 359	(67 257 534)	6 421 304
Задолженность банков- оригинаторов по платежам заемщиков	январь – июнь 2025г.	3 948 533	240 568 501	(242 419 696)	2 097 338
	январь – июнь 2024г.	2 841 790	197 904 041	(198 689 822)	2 056 009
Авансы выданные	январь – июнь 2025г.	2 508 920	6 388 930	(6 695 753)	2 202 097
	январь – июнь 2024г.	1 573 631	6 073 250	(5 428 512)	2 218 369
Прочие дебиторы, в том числе:	январь – июнь 2025г.	1 937 065	32 683 852	(2 086 667)	32 534 250
	январь – июнь 2024г.	2 641 725	289 041	(2 748 848)	181 918
задолженность по погашению выпущенных облигаций	январь – июнь 2025г.	1 793 778	-	(1 793 778)	-
	январь – июнь 2024г.	2 475 341	-	(2 475 341)	-
прочие дебиторы	январь – июнь 2025г.	143 231	32 666 570	(275 551)	32 534 250
	январь – июнь 2024г.	166 355	288 931	(273 424)	181 862
Расчеты по налогам и сборам	январь – июнь 2025г.	56	17 282	(17 338)	-
	январь – июнь 2024г.	29	110	(83)	56

По состоянию на 30 июня 2025 года отражена задолженность на сумму 32 252 652 тысячи рублей по выкупу ипотечных кредитов, которые будут секьюритизированы через выпуск облигаций.

### 3.3. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ДЕНЕЖНЫЕ ЭКВИВАЛЕНТЫ

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

Наименование показателя	На 30 июня 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.
Денежные средства в рублях на счетах в банках	53 393 294	54 805 639
<b>Итого</b>	<b>53 393 294</b>	<b>54 805 639</b>

### 3.4. КАПИТАЛ

#### Уставный капитал

Уставный капитал Общества состоит из номинальной стоимости доли его участника и на 30 июня 2025 года составляет 10 тысяч рублей (на 31 декабря 2024 - 10 тысяч рублей).

Процент полностью оплаченных долей по состоянию на 30 июня 2025 года составляет 100% (на 31 декабря 2024 – 100%).

#### Добавочный капитал

Добавочный капитал Общества состоит из финансовой помощи от материнской компании на 30 июня 2025 года в сумме 20 000 тысяч рублей (на 31 декабря 2024 – 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.

### 3.5. ЗАЕМНЫЕ СРЕДСТВА

По состоянию на 30 июня 2025 года Общество имеет долгосрочные и краткосрочные заемные средства в виде облигационных займов в рублях.

Заемные средства включали:

Наименование показателя	На 30 июня 2025 г.		На 31 декабря 2024 г.	
	краткосрочные	долгосрочные	краткосрочные	долгосрочные
Облигационные займы	105 270 106	1 613 680 332	102 392 795	1 652 381 649
<b>Итого</b>	<b>105 270 106</b>	<b>1 613 680 332</b>	<b>102 392 795</b>	<b>1 652 381 649</b>

За январь - июнь 2025 года была произведена эмиссия четырех выпусков облигаций с ипотечным покрытием. Общий объем эмиссий составил 107 228 226 тысяч рублей (в 2024 году – 540 226 953 тысячи рублей).

Задолженность по начисленным, но не оплаченным процентам учтена в составе кредиторской задолженности (см. п. 3.6 Пояснений ниже).

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 30 июня 2025 г.	Остаток основного долга на 31 декабря 2024 г.	Годовая процентная ставка <sup>1</sup>	Дата начала размещения	Контрактный срок погашения	Предоставленные обеспечения
RU000A0JX3M0	109 499	130 479	9,40-10,98%	28.12.2016	28.12.2039	Закладные
RU000A0JXRM6	6 545 977	7 321 975	10,02-10,63%	26.05.2017	28.09.2049	Закладные
RU000A0ZYJT2	2 366 994	2 708 717	11,5% (фиксированная)	07.12.2017	28.04.2046	Закладные
RU000A0ZYLX0	135 781	147 039	8,67-11,49%	25.12.2017	28.10.2037	Закладные
RU000A0ZYL89	386 088	428 029	10,20-10,43%	20.12.2017	28.04.2042	Закладные
RU000A0ZZNW5	501 264	568 590	8,3% (фиксированная)	08.10.2018	28.09.2047	Закладные
RU000A0ZZCH9	909 292	993 879	8% (фиксированная)	11.07.2018	28.04.2043	Закладные
RU000A0ZZV86	8 407 403	9 447 839	9,95% (фиксированная)	26.11.2018	28.05.2048	Закладные
RU000A0ZZZ58	9 360 578	10 397 108	9,35-9,83%	21.12.2018	28.06.2048	Закладные
RU000A0ZZZ09	647 811	747 565	9,28% (фиксированная)	20.12.2018	28.12.2044	Закладные
RU000A100DQ4	11 135 760	13 008 990	9,5% (фиксированная)	29.05.2019	05.04.2029	Закладные
RU000A100ZB9	18 379 685	20 348 220	8,10-9,90%	30.10.2019	28.09.2049	Закладные
RU000A100YY4	1 084 254	1 211 335	7,1% (фиксированная)	25.10.2019	28.01.2050	Закладные
RU000A1016B4	5 883 879	6 557 072	8,91-9,21%	13.12.2019	28.07.2049	Закладные
RU000A1018T2	19 525 459	21 508 823	8,21-9,69%	25.12.2019	07.05.2050	Закладные
RU000A1019A0	532 293	574 162	6,5% (фиксированная)	27.12.2019	28.05.2040	Закладные
RU000A101JD7	1 810 482	2 010 333	6,5% (фиксированная)	18.03.2020	28.04.2045	Закладные
RU000A101TD6	3 646 627	4 053 921	5,9% (фиксированная)	18.06.2020	28.05.2049	Закладные
RU000A101U95	1 779 249	2 017 880	5,75% (фиксированная)	26.06.2020	28.05.2047	Закладные
RU000A101X01	-	330 211	7,64-10,25%	17.07.2020	28.07.2050	Закладные
RU000A102AP8	2 319 316	2 558 246	5,2% (фиксированная)	30.10.2020	28.11.2050	Закладные
RU000A102D46	4 612 492	5 062 918	5,85% (фиксированная)	19.11.2020	28.02.2051	Закладные
RU000A102GV3	2 284 639	2 486 307	6,05% (фиксированная)	11.12.2020	28.10.2045	Закладные
RU000A102JB9	3 556 269	3 876 235	6,05% (фиксированная)	18.12.2020	28.11.2050	Закладные
RU000A102GD1	4 515 121	5 071 200	6% (фиксированная)	10.12.2020	28.12.2049	Закладные
RU000A102K13	57 859 831	63 703 059	7,9% (фиксированная)	21.12.2020	28.06.2051	Закладные
RU000A102L87	16 219 332	17 917 743	6,4% (фиксированная)	25.12.2020	28.03.2051	Закладные
RU000A102L53	16 429 557	17 877 933	7,92-8,19%	24.12.2020	28.05.2051	Закладные
RU000A103125	3 776 033	4 263 256	6,9% (фиксированная)	22.04.2021	28.06.2049	Закладные
RU000A1031K4	2 079 080	2 258 719	6,95% (фиксированная)	23.04.2021	28.04.2051	Закладные
RU000A103N43	4 706 040	5 111 314	7,65% (фиксированная)	07.09.2021	28.08.2031	Закладные
RU000A103W42	1 724 911	1 845 236	7% (фиксированная)	18.10.2021	28.07.2031	Закладные
RU000A103YG5	26 755 073	28 879 020	6,8% (фиксированная)	28.10.2021	28.10.2031	Закладные
RU000A103YK7	920 588	991 220	5,5% (фиксированная)	29.10.2021	28.08.2031	Закладные
RU000A1041Q0	2 912 102	3 119 911	15,65-21,65%	17.11.2021	28.10.2031	Закладные
RU000A104511	35 098 394	37 758 928	7,38-7,55%	26.11.2021	28.11.2031	Закладные
RU000A104C45	5 929 056	6 318 661	7,83% (фиксированная)	24.12.2021	28.09.2031	Закладные
RU000A104B79	109 268 755	118 206 152	7,65% (фиксированная)	23.12.2021	28.11.2031	Закладные

<sup>1</sup> Диапазоны указаны за период с 01.01.2024 по 30.06.2025.

Наименование (ISIN)	Остаток основного долга на 30 июня 2025 г.	Остаток основного долга на 31 декабря 2024 г.	Годовая процентная ставка <sup>1</sup>	Дата начала размещения	Контрактный срок погашения	Предоставленные обеспечения
RU000A104AM1	16 853 844	18 249 405	6,8% (фиксированная)	21.12.2021	28.11.2031	Закладные
RU000A104UV0	4 099 852	4 365 380	15,40-21,40%	03.06.2022	28.05.2032	Закладные
RU000A104X32	4 464 553	4 748 411	8,15-21,65%	01.07.2022	28.06.2032	Закладные
RU000A105344	90 474 894	97 218 007	7,97-8,40%	12.08.2022	28.06.2032	Закладные
RU000A105898	1 608 798	1 671 683	8,2% (фиксированная)	22.09.2022	28.07.2032	Закладные
RU000A1058R2	4 827 753	5 084 539	15,60-21,60%	29.09.2022	28.09.2032	Закладные
RU000A105AV9	3 491 601	3 686 925	8% (фиксированная)	18.10.2022	28.09.2032	Закладные
RU000A105CB7	6 887 490	7 335 243	7,85% (фиксированная)	28.10.2022	28.09.2032	Закладные
RU000A105H23	3 125 485	3 401 273	9,35% (фиксированная)	23.11.2022	28.10.2032	Закладные
RU000A105JF3	4 192 556	4 375 186	15,47-21,47%	30.11.2022	28.11.2032	Закладные
RU000A105LN3	13 328 940	14 295 366	7,4% (фиксированная)	12.12.2022	28.11.2032	Закладные
RU000A105P72	30 656 946	39 443 512	7,75% (фиксированная)	22.12.2022	28.11.2032	Закладные
RU000A105NN9	36 845 941	3 165 720	16,70-22,70%	22.12.2022	28.10.2032	Закладные
RU000A105NP4	2 948 697	38 643 228	9,46% (фиксированная)	23.12.2022	28.09.2032	Закладные
RU000A105NY6	35 958 834	4 810 602	8,30-8,79%	23.12.2022	28.11.2032	Закладные
RU000A105NZ3	4 575 931	33 199 877	15,70-21,70%	26.12.2022	28.09.2032	Закладные
RU000A1065R7	11 493 566	12 286 317	8,6% (фиксированная)	26.04.2023	28.03.2033	Закладные
RU000A106FM5	14 425 633	15 103 542	15,90-21,90%	29.06.2023	28.06.2033	Закладные
RU000A106HE8	130 501 665	141 533 924	9,58-10,43%	07.07.2023	28.06.2033	Закладные
RU000A106YR5	24 581 504	25 948 735	5,40-51,57%	29.09.2023	23.09.2033	Закладные
RU000A1074A5	4 900 905	5 174 468	7,85% (фиксированная)	23.10.2023	28.09.2033	Закладные
RU000A107G55	40 987 203	43 678 310	16,86-22,86%	22.12.2023	28.11.2033	Закладные
RU000A107GL3	85 056 726	92 080 141	9% (фиксированная)	25.12.2023	28.11.2033	Закладные
RU000A107GM1	17 525 358	18 845 055	7,8% (фиксированная)	25.12.2023	28.09.2033	Закладные
RU000A107EQ7	166 537 529	179 853 923	10,05-10,67%	19.12.2023	28.09.2033	Закладные
RU000A107SY1	37 423 193	39 107 143	9,12-32,94%	16.02.2024	28.11.2033	Закладные
RU000A108GC0	53 563 832	56 267 780	6,36-47,15%	22.05.2024	23.12.2054	Закладные
RU000A1093G2	134 246 267	154 339 000	8,23-13,70%	26.07.2024	28.02.2056	Закладные
RU000A109MG7	28 182 611	29 436 525	6,52-35,25%	26.09.2024	23.05.2055	Закладные
RU000A109L98	3 674 771	3 833 916	18,80-21,80%	23.09.2024	28.04.2055	Закладные
RU000A109NH3	45 896 793	48 648 359	19,30-22,30%	30.09.2024	28.05.2053	Закладные
RU000A109NJ9	88 782 624	96 384 592	8,5% (фиксированная)	30.09.2024	28.11.2054	Закладные
RU000A109NG5	67 955 991	76 740 132	2,92-12,76%	30.09.2024	28.08.2055	Закладные
RU000A10AQC0	1 879 552	-	9,60%	27.01.2025	28.10.2054	Закладные
RU000A10AQE6	61 145 246	-	10,20%	27.01.2025	28.11.2055	Закладные
RU000A10BP53	6 356 285	-	21,50%	27.05.2025	28.12.2055	Закладные
RU000A10BVS4	35 376 105	-	21,96% <sup>2</sup>	26.06.2025	28.10.2055	Закладные
<b>Облигационные займы</b>	<b>1 718 950 438</b>	<b>1 754 774 444</b>				

<sup>2</sup> Прогнозный купон, планируемая дата выплаты купона 28.07.2025.

### 3.6. КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

Кредиторская задолженность представлена следующим образом:

Наименование показателя	Период	На начало периода	Изменения за период		На конец периода
			поступило	погашено	
<b>Краткосрочная кредиторская задолженность – всего, в том числе:</b>	<b>январь – июнь 2025г.</b>	<b>34 796 478</b>	<b>442 422 079</b>	<b>(409 839 103)</b>	<b>67 379 454</b>
	<b>январь – июнь 2024г.</b>	<b>21 750 191</b>	<b>240 920 318</b>	<b>(239 752 772)</b>	<b>22 917 737</b>
Задолженность по погашению выпущенных облигаций	январь – июнь 2025г.	22 312 214	20 724 064	(19 881 157)	23 155 121
	январь – июнь 2024г.	11 875 014	10 781 569	(8 939 757)	13 716 826
Задолженность по сделке процентного СВОПа	январь – июнь 2025г.	5 263 801	17 287 496	(18 085 006)	4 466 291
	январь – июнь 2024г.	5 640 806	12 983 674	(13 715 044)	4 909 436
Проценты по облигационным займам	январь – июнь 2025г.	6 640 688	245 606 261	(245 298 902)	6 948 047
	январь – июнь 2024г.	3 775 854	209 802 418	(209 730 618)	3 847 654
Прочие кредиторы	январь – июнь 2025г.	579 775	158 804 258	(126 574 038)	32 809 995
	январь – июнь 2024г.	458 517	7 352 657	(7 367 353)	443 821

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 23 155 121 тысячу рублей (на 31 декабря 2024 года – 22 312 214 тысяч рублей).

По состоянию на 30 июня 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 4 466 291 тысячу рублей (на 31 декабря 2024 года - 5 263 801 тысяча рублей).

По состоянию на 30 июня 2025 года сумма прочих кредиторов, в основном, представляет собой задолженность по оплате закладных, которые будут секьюритизированы в июле, и составляет 32 252 652 тысячи рублей (на 31 декабря 2024 года – отсутствуют).

### 3.7. РАСКРЫТИЕ ИНФОРМАЦИИ ПО ДОХОДАМ И РАСХОДАМ ОТ ОСНОВНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

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

#### **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 январь-июнь 2025 г.	За январь- июнь 2024 г.
Проценты по закладным	77 899 139	67 198 622
Субсидии по госпрограммам	33 728 051	8 162 841
Выручка от продажи закладных	10 980 454	5 316 510
Проценты на ежедневный свободный остаток средств на счете	385 683	313 794
Доход в виде премии при размещении ценных бумаг	2 395	4 141
<b>Итого выручка</b>	<b>122 995 722</b>	<b>80 995 908</b>

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

Наименование показателя	За январь-июнь 2025 г.	За январь- июнь 2024 г.
Процентные (купонные) выплаты	(102 554 031)	(68 097 464)
Стоимость реализованных закладных	(11 055 751)	(5 404 700)
Расходы по выпуску облигаций	(647 024)	(498 292)
<b>Итого себестоимость</b>	<b>(114 256 806)</b>	<b>(74 000 456)</b>

### Управленческие расходы

Управленческие расходы были представлены следующими статьями:

Наименование показателя	За январь-июнь 2025 г.	За январь-июнь 2024 г.
Расходы по полученному поручительству	(5 594 833)	(4 712 524)
Расходы на обслуживание закладных	(2 530 915)	(1 778 866)
Комиссия за услуги депозитария	(471 679)	(386 052)
Услуги управления и бухгалтерского сопровождения	(85 706)	(79 087)
Аудиторские услуги	(3 205)	(3 180)
Прочие затраты	(21 232)	(6 815)
<b>Итого</b>	<b>(8 707 570)</b>	<b>(6 966 524)</b>

### **3.8. 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, %
<b>Основное хозяйственное общество</b>			
Материнская компания	Единственный участник Общества	100	–
<b>Другие связанные стороны</b>			
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.

Остатки по операциям со связанными сторонами:

Наименование показателя	Основное хозяйственное общество		Другие связанные стороны	
	На 30 июня 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 30 июня 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.
Денежные средства в банках	-	-	3 591 114	3 496 998
Дебиторская задолженность	2 362 378	2 412 279	103 893	511 181
Кредиторская задолженность	(4 517 127)	(5 337 386)	(1 642 082)	(1 521 771)

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

Наименование показателя	Основное хозяйственное общество		Другие связанные стороны	
	За январь - июнь 2025 г.	За январь - июнь 2024 г.	За январь - июнь 2025 г.	За январь - июнь 2024 г.
<b>Выручка (без НДС)</b>	<b>5 227 907</b>	<b>1 624 456</b>	<b>135 894</b>	<b>127 345</b>
Выручка за закладные	5 227 907	1 624 456	135 894	127 345
<b>Себестоимость</b>	<b>(90 913)</b>	<b>(57 476)</b>	<b>(530 279)</b>	<b>(340 887)</b>
Стоимость закладных	(90 913)	(57 476)	(530 279)	(340 887)

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

Наименование показателя	Основное хозяйственное общество		Другие связанные стороны	
	За январь - июнь 2025 г.	За январь - июнь 2024 г.	За январь - июнь 2025 г.	За январь - июнь 2024 г.
Предоставленное поручительство	(5 594 833)	(4 712 524)	-	-
Услуги по сопровождению	(275 642)	(238 828)	(113 745)	(113 999)
Услуги по управлению	(42 853)	(39 486)	(42 853)	(39 486)
Прочие расходы	(2 915)	(2 928)	(190)	(370)



Денежные потоки между Обществом и его связанными сторонами представлены следующим образом:

Наименование показателя	Основное хозяйственное общество		Другие связанные стороны	
	За январь - июнь 2025 г.	За январь - июнь 2024 г.	За январь - июнь 2025 г.	За январь - июнь 2024 г.
Поступление денежных средств от текущих операций	5 345 786	1 645 612	42 284 147	431 739
Направление денежных средств по текущим операциям	(5 871 575)	(5 376 414)	(157 399)	(173 362)
Поступление денежных средств от финансовых операций	8 263 743	8 859 329	-	-
Направление денежных средств по финансовым операциям	(12 005 962)	(7 694 540)	-	-

Резерв по дебиторской задолженности связанных сторон на 30 июня 2025 года, на 31 декабря 2024 года не создавался.

Дебиторская задолженность связанных сторон на 30 июня 2025 года, 31 декабря 2024 года не списывалась.

Общество не участвовало в совместной деятельности в январе - июне 2025 года, а также в аналогичном периоде 2024 года.

#### 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 январе - мае 2025 года рост российской экономики, по оценке Минэкономразвития России, замедлился до +1,5% к соответствующему периоду 2024 года (+4,3% в 2024 году). Наибольшее влияние оказало снижение активности в добыче полезных ископаемых, оптовой торговле, грузообороте транспорта. При этом темп роста строительных работ по итогам января - мая 2025 года, напротив, ускорился: +5,5% к январю – маю 2024 года после +2,1% в 2024 году.

Потребительский спрос продолжил расти, хотя и более умеренными темпами: суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в январе – мае 2025 года увеличился на 2,5% к аналогичному периоду 2024 года (после +7,1% в 2024 году). Потребление поддерживалось ростом зарплат (+14,3% в номинальном выражении и +3,8% – в реальном в январе - апреле 2025 года в годовом сопоставлении) на фоне низкой безработицы (2,3% в январе – мае 2025 года с поправкой на сезонность).

В I полугодии 2025 года наблюдалось укрепление курса рубля (на 30% с начала года до 78,5 руб. / долл. США на конец июня 2025 года) на фоне высокой привлекательности рублевых финансовых активов в условиях сохранения жесткой денежно-кредитной политики.

В результате рост потребительских цен замедлился: по оценке Банка России, текущий рост цен с поправкой на сезонность в среднем за II квартал 2025 года снизился до 4,8% в пересчете на год после 12,8% в IV квартале 2024 года и 8,2% в I квартале 2025 года. Годовая инфляция по итогам июня 2025 года составила 9,4%, оставаясь выше целевого уровня Банка России (4%). В этих условиях регулятор снизил ключевую ставку в II квартале 2025 года до 20%. При этом доходность 5-летних ОФЗ с начала года снизилась на 2,0 п.п. до 14,5% на 30 июня 2025 года с учетом ожиданий участников рынка по снижению ключевой ставки.

По итогам января - мая 2025 года, по данным Банка России, банки выдали 271,2 тыс. ипотечных кредитов (-51,4% к январю - маю 2024 года) на 1 188,7 млрд рублей (-42,4%), в том числе на первичном рынке (под залог прав требования по договорам участия в долевом строительстве) – 131,9 тысячи кредитов (-33,0%) на 737,0 млрд рублей (-26,9%). Снижение выдачи ипотеки обусловлено высокими рыночными ставками и высокой базой I полугодия 2024 года, когда еще действовала программа «Льготная ипотека». Поддержку рынку в январе – мае 2025 года оказала отмена лимитов по госпрограммам, повышение возмещения банкам (до 3-3,5%) по «Семейной ипотеке» и «Дальневосточной и арктической ипотеке», отмена в середине мая крупнейшими банками обязательных комиссий при выдаче ипотечных кредитов с господдержкой.

Средневзвешенная процентная ставка выдачи ипотеки на новостройки в январе – мае 2025 года сохранялась низкой (6,0%, -0,2 п.п. к январю – маю 2024 года) за счет льготных программ. Ставка фактической выдачи на готовое жилье составила 10,6% (-0,2 п.п. за год), оставаясь существенно ниже рыночных ставок предложения (27% на конец мая 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.

### **Существующие и потенциальные иски против Общества**

Общество участвует в судебных разбирательствах, возникших в ходе ведения финансово-хозяйственной деятельности. Резерв под возможные риски, связанные с неблагоприятным исходом судебных разбирательств для Общества, по состоянию на 30 июня 2025 года не был создан руководством ввиду незначительности размера риска.

## **5. 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.

## **6. СУЩЕСТВЕННЫЕ АСПЕКТЫ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ**

### **Особенности бухгалтерского учета финансовых вложений**

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 несущественности 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, без представления других доказательств существования этих обязательств;
- право залога на имущество, обеспечивающее исполнение денежного обязательства.

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 закладных включает основной долг, накопленные проценты, сумму штрафных санкций за несвоевременный платеж и другие возможные расходы, включаемые в цену приобретения. Цена закладных при приобретении определяется в соответствии с договором на приобретение закладных. К задолженности, указанной в акте приема-передачи закладных, может применяться дисконт или премия. Разница между стоимостью приобретения и номинальной стоимостью закладных относится на финансовый результат в составе доходов или расходов по основной деятельности Общества равномерно в течение срока обращения закладной.

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 закладной 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 закладной обязательства права законного владельца закладной 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 закладной, поступающие в погашение основного долга по кредитному договору (договору займа), удостоверенному закладной, доходом не признаются и учитываются в уменьшение величины основного долга по закладной.

### **Особенности учета собственных облигаций**

В соответствии со статьями 17-17.2 Федерального закона от 22 апреля 1996 года № 39-ФЗ «О рынке ценных бумаг» 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.

### **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.

### **Вознаграждение аудиторской организации**

Величина выплаченного аудиторской организации вознаграждения за проведение аудита бухгалтерской (финансовой) отчетности в январе - июне 2025 года составила 2 724 тысячи рублей, в том числе НДС (в январе – июне 2024 года – 2 226 тысяч рублей, в том числе НДС). Выплаченные

(подлежащие выплате) этой же аудиторской организации вознаграждения за иные услуги, оказанные в 2025 и 2024 годах, отсутствуют.

## 7. ИНФОРМАЦИЯ О СОБЫТИЯХ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

11 июля 2025 года Общество, в рамках сделок секьюритизации закладных, выпустило облигации номинальной стоимостью 102 741 937 тысяч рублей и переменной ставкой, облигации номинальной стоимостью 86 336 880 тысяч рублей и переменной ставкой, обеспеченные закладными и поручительством материнской компании.

28 июля 2025 года Общество досрочно погасило облигации ISIN RU000A0ZYJT2 номинальной стоимостью 48 197 806 тысяч рублей.

Иных событий 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 промежуточной бухгалтерской (финансовой) отчетности за отчетный период, отсутствуют.

Генеральный директор  
управляющей организации  
(наименование должности)

ООО «ДОМ.РФ ИПОТЕЧНЫЙ АГЕНТ»  
Документ подписан электронной подписью  
Сертификат: 02D840890021B3A4804C7F735EF5EC8E95  
Владелец: **МАЛУКА ЕЛЕНА АЛЕКСЕЕВНА**  
Действителен: с 21.07.2025 до 21.10.2026

(подпись)

Малука Елена Алексеевна  
(расшифровка подписи)

29 июля 2025 г.