



ИПОТЕЧНЫЙ
АГЕНТ

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

Общество с ограниченной ответственностью
«ДОМ.РФ Ипотечный агент»

г. Москва

Содержание	Стр.
Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества с ограниченной ответственностью «ДОМ.РФ Ипотечный агент» за январь - март 2025 года:	
Бухгалтерский баланс	3
Отчет о финансовых результатах	5
Приложения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах	
Отчет об изменениях капитала	7
Отчет о движении денежных средств	9
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая основные положения учетной политики	
1. Общая часть	11
2. Основные положения учетной политики	11
3. Основные показатели финансово-хозяйственной деятельности за январь – март 2025 года	22
3.1. Финансовые вложения	22
3.2. Дебиторская задолженность	23
3.3. Денежные средства и денежные эквиваленты	24
3.4. Капитал	24
3.5. Заемные средства	25
3.6. Кредиторская задолженность	28
3.7. Раскрытие информации по доходам и расходам от основной деятельности	28
3.8. Связанные стороны	29
4. Условные обязательства и условные активы	31
5. Информация по сегментам	32
6. Информация о событиях после отчетной даты	32

Бухгалтерская отчетность
за январь - март 2025 г.

Общество с ограниченной ответственностью "ДОМ.РФ
 Организация: Ипотечный 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	02354179
ИНН	7727290538
по ОКОПФ	12300
по ОКФС	16

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ДА НЕТ

Наименование аудиторской организации, проводившей обязательный аudit

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации
 Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации

ИНН		
ОГРН		

Бухгалтерская отчетность подлежит утверждению ДА НЕТ

Наименование органа, утверждающего бухгалтерскую отчетность

Бухгалтерский баланс
на 31 марта 2025 г.

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

Коды		
Форма по ОКУД		
31	03	2025
Отчетная дата		
(число, месяц, год)		
по ОКПО		
02354179		
по ОКЕИ		
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 марта 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
АКТИВ					
I. Внеоборотные активы					
	Нематериальные активы	1110	129	231	-
3.1	Финансовые вложения	1170	1 609 963 595	1 616 955 202	1 376 272 685
3.1	в том числе: закладные	1171	1 609 963 595	1 616 955 202	1 376 272 685
	Прочие внеоборотные активы	1190	813 157	840 609	977 300
	в том числе: расходы будущих периодов	1191	-	-	1 181
	дисконт при размещении ценных бумаг	1192	812 994	840 609	976 119
	авансовые платежи на приобретение нематериальных активов	1193	163	-	-
	Итого по разделу I	1100	1 610 776 881	1 617 796 042	1 377 249 985
II. Оборотные активы					
3.2	Дебиторская задолженность	1230	13 356 796	16 702 432	13 669 625
3.2	в том числе: авансы выданные	1231	2 517 798	2 508 920	1 573 631
3.2	расчет по платежам заемщиков	1232	10 646 802	12 256 447	9 454 269
3.2	прочие дебиторы	1233	192 196	1 937 065	2 641 725
3.1	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	102 243 273	100 143 473	81 752 470
3.1	в том числе: закладные	1241	102 243 273	100 143 473	81 752 470
3.3	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	55 799 752	54 805 639	42 849 171
	Прочие оборотные активы	1260	137 614	147 409	192 963
	Итого по разделу II	1200	171 537 435	171 798 953	138 464 229
	БАЛАНС	1600	1 782 314 316	1 789 594 995	1 515 714 214

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 марта 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
	ПАССИВ				
	III. Капитал				
3.4	Уставный капитал	1310	10	10	10
3.4	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				
3.5	Заемные средства	1410	1 642 132 212	1 652 381 649	1 410 000 835
3.5	в том числе: облигационные займы	1411	1 642 132 212	1 652 381 649	1 410 000 835
	Прочие долгосрочные обязательства	1450	9 666	10 198	22 516
	в том числе: доходы будущих периодов	1451	9 666	10 198	22 516
	Итого по разделу IV	1400	1 642 141 878	1 652 391 847	1 410 023 351
	V. Краткосрочные обязательства				
3.5	Заемные средства	1510	104 395 820	102 392 795	83 966 763
3.5	в том числе: облигационные займы	1511	104 395 820	102 392 795	83 966 763
3.6	Кредиторская задолженность	1520	35 763 298	34 796 478	21 750 191
3.6	в том числе: проценты по облигационным займам	1521	7 676 442	6 640 688	3 775 854
3.6	задолженность по погашению выпущенных облигаций	1522	22 797 783	22 312 214	11 875 014
3.6	задолженность по сделке процентного СВОПа	1523	4 651 211	5 263 801	5 640 806
3.6	прочие кредиторы	1524	637 862	579 775	458 517
	Доходы будущих периодов	1530	11 892	12 380	7 230
	Итого по разделу V	1500	140 171 010	137 201 653	105 724 184
	БАЛАНС	1700	1 782 314 316	1 789 594 995	1 515 714 214

ООО «ДОМ.РФ ИПОТЕЧНЫЙ АГЕНТ»

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

Сертификат: 02DB56BC0064B199AE421AFCE96DC9075E

Владелец: **Малука Елена Алексеевна**

Действителен: с 02.05.2024 до 02.08.2025

Генеральный директор
управляющей организации
(наименование должности)

(подпись)

5 мая 2025 г.

Малука Елена Алексеевна
(расшифровка подписи)

Отчет о финансовых результатах
за январь - март 2025 г.

Коды		
Форма по ОКУД		0710002
Отчетная дата		31 03 2025
(число, месяц, год)	по ОКПО	02354179
по ОКЕИ		384

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

по ОКПО
02354179
по ОКЕИ
384

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - март 2025 г.	За январь - март 2024 г.
3.7	Выручка	2110	60 489 071	39 422 337
3.7	Себестоимость продаж	2120	(56 576 363)	(35 950 912)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	3 912 708	3 471 425
	Коммерческие расходы	2210	(15 115)	(14 084)
3.7	Управленческие расходы	2220	(3 896 149)	(3 455 914)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	1 444	1 427
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	-
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	2	34 164
	Прочие расходы	2350	(1 446)	(1 545)
	Прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности до налогообложения	2300	-	34 046
	Налог на прибыль организаций	2410	-	-
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль организаций	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль организаций	2412	-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	-	34 046

Результат переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток)	2510	-	-
Результат прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток)	2520	-	-
Налог на прибыль организаций, относящийся к результатам	2530	-	-
Совокупный финансовый результат	2500	-	34 046
Базовая прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	2900		
Разводненная прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	2910		

Генеральный директор
управляющей организации

(наименование должности)

ООО «ДОМ.РФ ИПОТЕЧНЫЙ АГЕНТ»

документ подписан электронной подписью

Подлинник электронного документа, подписанныго ЭП, хранится в СЭД

Сертификат: 02DB56BC0064B199AE421AFCE96DC9075E

Владелец: **Малука Елена Алексеевна**

Действителен: с 02.05.2024 до 02.08.2025

(подпись)

Малука Елена Алексеевна
(расшифровка подписи)

5 мая 2025 г.

Отчет об изменениях капитала

за январь - март 2025 г.

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

Коды		
0710004		
Форма по ОКУД Отчетная дата (число, месяц, год)	31	03
по ОКПО	02354179	
по ОКЕИ		
	384	

Пояснения	Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	Накопленная дооценка внеоборотных активов	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
	На 31 декабря 2023 г.	3100	10	-	-	20 000	-	(53 331)	(33 321)
Корректировка в связи с: изменением учетной политики		3110	-	-	-	-	-	-	-
исправлением ошибок		3120	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2023 г. после корректировки	3130	10	-	-	20 000	-	(53 331)	(33 321)
	За январь - март 2024 г.								
Чистая прибыль (убыток)		3211	-	-	-	-	-	34 045	34 045
Переоценка внеоборотных активов		3212	-	-	-	-	-	-	-
Дивиденды		3227	-	-	-	-	-	-	-
Иные изменения за счет операций с собственниками (за исключением дивидендов) - всего		3230	-	-	-	-	-	-	-
Реорганизация юридического лица		3216	-	-	-	-	-	-	-
Иные изменения - всего		3240	-	-	-	-	-	(203)	(203)
в том числе:									
с изменением учетной политики			-	-	-	-	-	(203)	-
	На 31 марта 2024 г.	3250	10	-	-	20 000	-	(19 489)	521
	На 31 декабря 2024 г.	3200	10	-	-	20 000	-	(18 515)	1 495
Корректировка в связи с: изменением учетной политики		3210	-	-	-	-	-	-	-
исправлением ошибок		3220	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2024 г. после корректировки	3230	10	-	-	20 000	-	(18 515)	1 495

Пояснения	Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	Накопленная дооценка внеоборотных активов	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
	За январь - март 2025 г.								
	Чистая прибыль (убыток)	3311	-	-	-	-	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	3312	-	-	-	-	-	-	-
	Дивиденды	3327	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения за счет операций с собственниками (за исключением дивидендов) - всего	3330	-	-	-	-	-	-	-
	Реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения - всего	3340	-	-	-	-	-	(67)	(67)
	в том числе: изменение в учетной политике			-	-	-	-	(67)	-
	На 31 марта 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: 02DB56BC0064B199AE421AFCE96DC9075E
Владелец: **Малука Елена Алексеевна**
Действителен: с 02.05.2024 до 02.08.2025

Генеральный директор управляющей
организации
(наименование должности)

(подпись)

Малука Елена Алексеевна

(расшифровка подписи)

5 мая 2025 г.

**Отчет о движении денежных средств
за январь - март 2025 г.**

Коды		
Форма по ОКУД		0710005
Отчетная дата (число, месяц, год)		31 03 2025
по ОКПО	02354179	
по ОКЕИ	384	

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

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - март 2025 г.	За январь - март 2024 г.
	Денежные потоки от текущих операций			
	Поступления - всего	4110	197 241 049	150 518 306
	в том числе: от продажи продукции, товаров, выполнения работ, оказания услуг, платежей по закладным, включая получение субсидий	4111	131 327 518	104 749 232
	арендных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
	от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
	от поставщиков закладных	4114	65 444 158	45 494 188
	проценты на ежедневный свободный остаток средств на счете	4115	196 074	152 240
	прочие поступления	4119	273 299	122 646
	Платежи - всего	4120	(191 856 806)	(149 139 611)
	в том числе: поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, выполненные работы, оказанные услуги	4121	(4 398 964)	(4 228 634)
	в связи с оплатой труда работников	4122	-	-
	процентов по долговым обязательствам	4123	(50 282 576)	(32 317 558)
	налога на прибыль организаций	4124	-	-
	расчеты с поставщиками закладных и держателями облигаций	4125	(137 168 498)	(112 592 410)
	прочие платежи	4129	(6 768)	(1 009)
	Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	5 384 243	1 378 695
	Денежные потоки от инвестиционных операций			
	Поступления - всего	4210	-	-
	в том числе: от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
	от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
	от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
	дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
	прочие поступления	4219	-	-
	Платежи - всего	4220	(163)	-
	в том числе: в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(163)	-
	в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
	в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	-
	процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	прочие платежи	4229	-	-
	Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(163)	-

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - март 2025 г.	За январь - март 2024 г.
	Денежные потоки от финансовых операций			
	Поступления - всего	4310	5 330 504	5 721 592
	в том числе:			
	получение кредитов и займов	4311	-	-
	денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
	от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
	от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг	4314	-	-
	по сделке СВОП	4315	5 330 504	5 721 592
	прочие поступления	4319	-	-
	Платежи - всего	4320	(9 720 471)	(2 959 039)
	в том числе:			
	собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
	на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	-	-
	в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	-	-
	по сделке СВОП	4324	(9 720 471)	(2 959 039)
	прочие платежи	4329	-	-
	Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	(4 389 967)	2 762 553
	Сальдо денежных потоков за период	4400	994 113	4 141 248
	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	55 799 752	46 990 419
	Величина влияния изменения курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

ООО «ДОМ.РФ ИПОТЕЧНЫЙ АГЕНТ»

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Подлинник электронного документа, подписанный ЭП, хранится в СЭДСертификат: 02DB56BC0064B199AE421AFCE96DC9075E
Владелец: **Малука Елена Алексеевна**
Действителен: с 02.05.2024 до 02.08.2025

(подпись)

Малука Елена Алексеевна
(расшифровка подписи)Генеральный директор
управляющей организации
(наименование должности)

5 мая 2025 г.

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

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

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

1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ

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 31 марта 2025 года Общество не имеет обособленных подразделений.

Исключительным предметом деятельности Общества является приобретение требований по кредитам (займам), обеспеченным ипотекой, и закладных, 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.

В соответствии с Уставом Общество также может осуществлять другие виды деятельности и оказывать другие услуги, не запрещенные и не противоречащие законодательству Российской Федерации.

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 осуществляют управляющая организация.

Настоящая промежуточная бухгалтерская (финансовая) отчетность была составлена и подписана генеральным директором управляющей организации 5 мая 2025 года.

2. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ

Основные подходы к подготовке бухгалтерской (финансовой) 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.

Применимость допущения непрерывности деятельности Общества

Промежуточная 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 том числе 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 «Нематериальные активы», утвержденным Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 30 мая 2022 года № 86н (далее – «ФСБУ 14/2022»).

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

Стоймость 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 на его приобретение или создание.

Первоначальная стоимость объекта нематериальных активов увеличивается на сумму капитальных вложений, связанных с улучшением (повышением) первоначально принятых нормативных показателей функционирования этого объекта, в момент завершения таких капитальных вложений.

Для принятия объекта к учету в качестве нематериального актива необходимо единовременное 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 управленических 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;

- 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.

Объекты, удовлетворяющие указанным условиям, если их стоимость превышает 100 000 (сто тысяч) рублей (без учета НДС), вводятся в эксплуатацию.

Объекты, в отношении которых выполняются все условия признания их нематериальными активами, но стоимость которых на дату принятия к бухгалтерскому учету меньше или равна 100 000 (ста тысячам) рублей за единицу, признаются расходами того периода, в котором они были понесены.

Определение срока полезного использования нематериального актива производится исходя из:

- срока действия прав Общества на результат интеллектуальной деятельности или средства индивидуализации;
- срока действия специального разрешения (лицензии) на осуществление отдельных видов деятельности;
- ожидаемого периода использования актива, с учетом нормативных, договорных и других ограничений использования, намерений Общества в отношении объекта;
- ожидаемого морального устаревания;
- срока полезного использования иного актива, с которым объект нематериальных активов непосредственно связан.

Стоймость нематериальных активов, учитываемых на балансе Общества, погашается путем начисления амортизации, отражаемой по кредиту счета 05 «Амортизация нематериальных активов» в соответствующей аналитике субсчетов. Начисление амортизации производится линейным способом.

Начисление амортизации объекта нематериальных актив начинается с даты его признания в бухгалтерском учете и прекращается с момента его списания с бухгалтерского учета.

Общество проверяет нематериальные активы на обесценение и учитывает изменение их балансовой стоимости вследствие обесценения в порядке, предусмотренном Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 36 «Обесценение активов», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28.12.2015 № 217н (далее – МСФО (IAS) 36).

Учет расходов по договорам, связанным с приобретением исключительных и неисключительных прав на результаты интеллектуальной деятельности и средства индивидуализации, ведется в соответствии с ФСБУ 14/2022.

Затраты, связанные с приобретением исключительных и неисключительных прав на результаты интеллектуальной деятельности и средства индивидуализации, в том числе программного обеспечения, осуществляемые на основании лицензионных договоров (соглашений), договоров об отчуждении исключительных прав, учитываются в составе нематериальных активов, если:

- срок их использования превышает 12 месяцев;
- стоимость одной единицы (одной лицензии) превышает 100 000 (сто тысяч) рублей (без учета НДС);
- по ним выполняются остальные условия признания в качестве нематериальных активов.

В иных случаях такие затраты признаются в полном объеме расходами того периода, в котором был составлен первичный учетный документ, предусмотренный лицензионным или иным договором (соглашением), подтверждающий получение Обществом доступа к соответствующему объекту интеллектуальной собственности.

Срок полезного использования определяется на основании профессионального суждения подразделения Общества, сопровождающего договор, по которому был приобретен объект, либо на чьем техническом сопровождении находится объект.

Если исключительные или неисключительные права получены на срок действия исключительных прав правообладателя, срок полезного использования устанавливается равным сроку действия исключительных прав правообладателя, но не более 5 (пяти) лет. Если приобретаемые права имеют неограниченный срок действия либо срок их действия не определен правообладателем, СПИ устанавливается равным сроку предполагаемого получения экономических выгод, но не более 5 (пяти) лет.

Принятие к учету в качестве нематериальных активов исключительных и неисключительных прав, не требующих проведения дополнительных работ по внедрению / доведению до готовности к использованию, осуществляется на основании первичных документов, подтверждающих получение объекта Обществом. В дату отражения в балансе факта приобретения объекта Обществом, первоначальная стоимость объекта отражается на счете 08.05 «Приобретение нематериальных активов» и сразу переносится на счет 04 «Нематериальные активы». Приказ о вводе в эксплуатацию по данным объектам не требуется.

Группа одинаковых прав, в том числе лицензий, приобретенных в рамках одного договора и принимаемых к учету на основании одного первичного документа, индивидуально отвечающих указанным критериям признания в качестве нематериальных активов, принимаются к учету как один объект нематериальных активов.

Расходы на приобретение специализированного программного обеспечения, используемого в процессе создания объектов капитального строительства, в том числе амортизация программного обеспечения, учитываемого в составе нематериальных активов, списываются на счет 08.33 «Строительство инвестиционных объектов». Расходы распределяются по проектам (объектам строительства) пропорционально распределению на проекты расходов на оплату труда и прочих выплат работникам, включенным в стоимость объектов капитального строительства в отчетном периоде.

Расходы на приобретение специализированного программного обеспечения, используемого в процессе заключения с клиентами договоров бронирования, договоров участия в долевом строительстве, договоров купли-продажи недвижимости, в том числе амортизация программного обеспечения, учитываемого в составе нематериальных активов, списываются на счет 20 «Основное производство». Расходы распределяются по проектам пропорционально распределению на проекты расходов на оплату труда и прочих выплат работникам, связанным с реализацией недвижимости, в отчетном периоде.

Общество прекращает признание полностью самортизованных исключительных и неисключительных прав на результаты интеллектуальной деятельности и средства индивидуализации, предоставленные на условиях исключительной или простой (неисключительной) лицензии, в дату, следующую за датой истечения срока действия права, предусмотренного соответствующим договором (соглашением) или определяемого в установленном порядке. Если при этом их фактическое использование не прекращено и возможно на основании заключенных договоров (соглашений), они подлежат дальнейшему внебалансовому учету до момента прекращения использования или наступления невозможности дальнейшего использования.

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 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 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 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.

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 обусловливают 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, 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, 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 выравнивается 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 выравнивается 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 неопределено 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;
- выручка от реализации закладных;
- доход в виде премии при размещении ценных бумаг;
- 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;
- управлентческие 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 приветенным 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 управлентческим 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;
- прочие расходы.

К прочим расходам относятся:

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

Учет коммерческих и управлеченческих расходов

Управлеченческие 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 вносит изменений в учетную политику за январь – март 2025 года, кроме изменений, предусмотренных законодательством Российской Федерации по ведению бухгалтерского учета.

**3. ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
ЗА ЯНВАРЬ – МАРТ 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.

По состоянию на 31 марта 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.

Финансовые вложения включали:

Наименование показателя	На 31 марта 2025 года	На 31 декабря 2024 года	На 31 декабря 2023 года
Долгосрочные финансовые вложения	1 609 963 595	1 616 955 202	1 376 272 685
в том числе:			
закладные	1 609 963 595	1 616 955 202	1 376 272 685
Краткосрочные финансовые вложения	102 243 273	100 143 473	81 752 470
в том числе:			
закладные	102 243 273	100 143 473	81 752 470
Итого финансовые вложения	1 712 206 868	1 717 098 675	1 458 025 155

Движение долгосрочных и краткосрочных финансовых вложений за январь - март 2025 года представлено ниже:

Наименование показателя	На 31 декабря 2024 года	Поступление в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	Перевод из долгосрочных в краткосрочные	Погашение в течение отчетного периода	На 31 марта 2025 года
Долгосрочные финансовые вложения	1 616 955 202	61 952 335	(23 169 671)	(45 774 271)	1 609 963 595
в том числе:					
закладные	1 616 955 202	61 952 335	(23 169 671)	(45 774 271)	1 609 963 595
Краткосрочные финансовые вложения	100 143 473	2 885 243	23 169 671	(23 955 114)	102 243 273
в том числе:					
закладные	100 143 473	2 885 243	23 169 671	(23 955 114)	102 243 273
Итого финансовые вложения	1 717 098 675	64 837 578	-	(69 729 385)	1 712 206 868

Статья «Погашение в течение отчетного периода» сформирована преимущественно за счет платежей заемщиков на сумму 65 470 869 тысяч рублей и выбытия закладных в связи с реализацией на сумму 4 083 733 тысячи рублей.

Движение долгосрочных и краткосрочных финансовых вложений за январь – март 2024 года представлено ниже:

Наименование показателя	На 31 декабря 2023 года	Поступление в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	Перевод из долгосрочных в краткосрочные	Погашение в течение отчетного периода	На 31 марта 2024 года
Долгосрочные финансовые вложения	1 376 272 685	40 894 535	(20 043 013)	(45 268 903)	1 351 855 304
в том числе: закладные	1 376 272 685	40 894 535	(20 043 013)	(45 268 903)	1 351 855 304
Краткосрочные финансовые вложения	81 752 470	1 416 207	20 043 013	(20 799 063)	82 412 627
в том числе: закладные	81 752 470	1 416 207	20 043 013	(20 799 063)	82 412 627
Итого финансовые вложения	1 458 025 155	42 310 742	-	(66 067 966)	1 434 267 931

Статья «Погашение в течение отчетного периода» сформирована преимущественно за счет платежей заемщиков на сумму 63 317 968 тысяч рублей и выбытия закладных в связи с реализацией на сумму 2 635 722 тысячи рублей.

3.2. ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

Наличие и движение дебиторской задолженности за январь - март 2025 года представлено в таблице ниже:

Наименование показателя	На 31 декабря 2024 года	Поступление в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	Погашение в течение отчетного периода	На 31 марта 2025 года
Задолженность банков-оригинаторов по процентам по платежам заемщиков	8 307 914	41 290 488	(41 921 621)	7 676 781
Задолженность банков-оригинаторов по платежам заемщиков	3 948 533	126 413 643	(127 392 155)	2 970 021
Авансы выданные	2 508 920	3 356 269	(3 347 391)	2 517 798
Прочие дебиторы, в том числе: задолженность по погашению выпущенных облигаций	1 937 065	173 307	(1 918 176)	192 196
прочие дебиторы	1 793 779	-	(1 793 779)	-
расчеты по налогам и сборам	143 230	167 200	(118 235)	192 195
	56	6 107	(6 162)	1
Итого краткосрочная дебиторская задолженность	16 702 432	171 233 707	(174 579 343)	13 356 796

Наличие и движение дебиторской задолженности за январь – март 2025 года представлено в таблице ниже:

Наименование показателя	На 31 декабря 2023 года	Поступление в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	Погашение в течение отчетного периода	На 31 марта 2024 года
Задолжность банков-оригинаторов по процентам по платежам заемщиков	6 612 479	33 855 626	(39 522)	40 428 583
Задолжность банков-оригинаторов по платежам заемщиков	2 841 790	67 436 524	(102 252 791)	(31 974 477)
Авансы выданные	1 573 631	3 221 065	(2 863 591)	1 931 105
Прочие дебиторы, в том числе:	2 641 725	121 230	(2 644 812)	118 143
задолжность по погашению выпущенных облигаций	2 475 341	-	(2 475 341)	-
прочие дебиторы	166 355	121 161	(169 429)	118 087
расчеты по налогам и сборам	29	69	(42)	56
Итого краткосрочная дебиторская задолженность	13 669 625	104 634 445	(107 800 716)	10 503 354

3.3. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ДЕНЕЖНЫЕ ЭКВИВАЛЕНТЫ

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

Наименование показателя	На 31 марта 2025 года	На 31 декабря 2024 года	На 31 декабря 2023 года
Денежные средства и денежные эквиваленты			
Денежные средства в рублях на счетах в банках резидентах	55 799 752	54 805 639	42 849 171
Итого денежные средства и денежные эквиваленты	55 799 752	54 805 639	42 849 171

3.4. КАПИТАЛ

Уставный капитал

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

Процент полностью оплаченных долей по состоянию на 31 марта 2025 года составил: 100% (на 31 декабря 2024 и 2023 годов – 100%).

Добавочный капитал

Добавочный капитал Общества состоит из финансовой помощи от материнской компании на 31 марта 2025 года в сумме 20 000 тысяч рублей (на 31 декабря 2024 и 2023 годов – 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 31 марта 2025 года Общество имеет долгосрочные и краткосрочные заемные средства в виде облигационных займов в рублях.

Заемные средства включали:

Наименование показателя	На 31 марта 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	104 395 820	1 642 132 212	102 392 795	1 652 381 649	83 966 763	1 410 000 835
Итого заемные средства	104 395 820	1 642 132 212	102 392 795	1 652 381 649	83 966 763	1 410 000 835

За январь - март 2025 года была произведена эмиссия двух выпусков облигаций с ипотечным покрытием. Общий объем эмиссий составил 65 452 640 тысяч рублей (в 2024 году – 540 226 953 тысячи рублей, в 2023 – 669 471 724 тысячи рублей).

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

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

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

Наименование (ISIN)	Остаток основного долга на 31 марта 2025 года	Остаток основного долга на 31 декабря 2024 года	Годовая процентная ставка ¹	Дата начала размещения	Контрактный срок погашения	Предоставленные обеспечения
RU000A0JX3M0	118 355	130 479	10,50-11,45%	28.12.2016	28.12.2039	Закладные
RU000A0JXRM6	6 928 476	7 321 975	10,12-10,66%	26.05.2017	28.09.2049	Закладные
RU000A0ZYJT2	2 527 493	2 708 717	11,5% (фиксированная)	07.12.2017	28.04.2046	Закладные
RU000A0ZYLX0	141 909	147 039	10,24-11,49%	25.12.2017	28.10.2037	Закладные
RU000A0ZYL89	405 056	428 029	10,18-10,50%	20.12.2017	28.04.2042	Закладные
RU000A0ZZNW5	532 480	568 590	8,3% (фиксированная)	08.10.2018	28.09.2047	Закладные
RU000A0ZZCH9	955 143	993 879	8% (фиксированная)	11.07.2018	28.04.2043	Закладные
RU000A0ZZV86	8 896 059	9 447 839	9,95% (фиксированная)	26.11.2018	28.05.2048	Закладные
RU000A0ZZ58	9 856 029	10 397 108	9,05-10,03%	21.12.2018	28.06.2048	Закладные
RU000A0ZZ09	693 646	747 565	9,28% (фиксированная)	20.12.2018	28.12.2044	Закладные
RU000A100DQ4	12 025 307	13 008 990	9,5% (фиксированная)	29.05.2019	05.04.2029	Закладные
RU000A100ZB9	19 325 691	20 348 220	8,12-9,92%	30.10.2019	28.09.2049	Закладные
RU000A100YY4	1 156 731	1 211 335	7,1% (фиксированная)	25.10.2019	28.01.2050	Закладные
RU000A1016B4	6 203 014	6 557 072	8,65-9,23%	13.12.2019	28.07.2049	Закладные
RU000A1018T2	20 497 337	21 508 823	8,23-9,69%	25.12.2019	07.05.2050	Закладные
RU000A1019A0	552 748	574 162	6,5% (фиксированная)	27.12.2019	28.05.2040	Закладные
RU000A101JD7	1 929 037	2 010 333	6,5% (фиксированная)	18.03.2020	28.04.2045	Закладные
RU000A101TD6	3 844 260	4 053 921	5,9% (фиксированная)	18.06.2020	28.05.2049	Закладные
RU000A101U95	1 897 467	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	2 436 752	2 558 246	5,2% (фиксированная)	30.10.2020	28.11.2050	Закладные
RU000A102D46	4 828 382	5 062 918	5,85% (фиксированная)	19.11.2020	28.02.2051	Закладные
RU000A102GV3	2 410 113	2 486 307	6,05% (фиксированная)	11.12.2020	28.10.2045	Закладные
RU000A102JB9	3 699 156	3 876 235	6,05% (фиксированная)	18.12.2020	28.11.2050	Закладные
RU000A102GD1	4 783 071	5 071 200	6% (фиксированная)	10.12.2020	28.12.2049	Закладные
RU000A102K13	60 674 230	63 703 059	7,9% (фиксированная)	21.12.2020	28.06.2051	Закладные
RU000A102L87	17 051 848	17 917 743	6,4% (фиксированная)	25.12.2020	28.03.2051	Закладные
RU000A102L53	17 139 572	17 877 933	7,92-8,12%	24.12.2020	28.05.2051	Закладные
RU000A103125	3 999 841	4 263 256	6,9% (фиксированная)	22.04.2021	28.06.2049	Закладные
RU000A1031K4	2 165 390	2 258 719	6,95% (фиксированная)	23.04.2021	28.04.2051	Закладные
RU000A103N43	4 904 144	5 111 314	7,65% (фиксированная)	07.09.2021	28.08.2031	Закладные
RU000A103W42	1 782 989	1 845 236	7% (фиксированная)	18.10.2021	28.07.2031	Закладные
RU000A103YG5	27 802 075	28 879 020	6,8% (фиксированная)	28.10.2021	28.10.2031	Закладные
RU000A103YK7	952 570	991 220	5,5% (фиксированная)	29.10.2021	28.08.2031	Закладные
RU000A1041Q0	3 012 580	3 119 911	8,15-21,65%	17.11.2021	28.10.2031	Закладные
RU000A104511	36 412 375	37 758 928	7,14-7,79%	26.11.2021	28.11.2031	Закладные
RU000A104C45	6 129 410	6 318 661	7,83% (фиксированная)	24.12.2021	28.09.2031	Закладные
RU000A104B79	113 559 951	118 206 152	7,65% (фиксированная)	23.12.2021	28.11.2031	Закладные
RU000A104AM1	17 541 102	18 249 405	6,8% (фиксированная)	21.12.2021	28.11.2031	Закладные

¹ Диапазоны указаны за период с 01.01.2023 по 31.03.2025.

Наименование (ISIN)	Остаток основного долга на 31 марта 2025 года	Остаток основного долга на 31 декабря 2024 года	Годовая процентная ставка¹	Дата начала размещения	Контрактный срок погашения	Предоставленные обеспечения
RU000A104UV0	4 231 998	4 365 380	7,9-21,4%	03.06.2022	28.05.2032	Закладные
RU000A104X32	4 609 633	4 748 411	8,15-21,65%	01.07.2022	28.06.2032	Закладные
RU000A105344	93 744 659	97 218 007	7,99-8,40%	12.08.2022	28.06.2032	Закладные
RU000A105898	1 641 770	1 671 683	8,2% (фиксированная)	22.09.2022	28.07.2032	Закладные
RU000A1058R2	4 962 254	5 084 539	8,1-21,6%	29.09.2022	28.09.2032	Закладные
RU000A105AV9	3 574 296	3 686 925	8% (фиксированная)	18.10.2022	28.09.2032	Закладные
RU000A105CB7	7 126 319	7 335 243	7,85% (фиксированная)	28.10.2022	28.09.2032	Закладные
RU000A105H23	3 262 798	3 401 273	9,35% (фиксированная)	23.11.2022	28.10.2032	Закладные
RU000A105JF3	4 289 459	4 375 186	7,97-21,47%	30.11.2022	28.11.2032	Закладные
RU000A105LN3	13 806 386	14 295 366	7,4% (фиксированная)	12.12.2022	28.11.2032	Закладные
RU000A105NN9	38 115 414	39 443 512	9,2-22,7%	22.12.2022	28.11.2032	Закладные
RU000A105NP4	3 059 932	3 165 720	9,46% (фиксированная)	22.12.2022	28.10.2032	Закладные
RU000A105NY6	37 234 104	38 643 228	8,31-8,79%	23.12.2022	28.09.2032	Закладные
RU000A105NZ3	4 685 146	4 810 602	8,2-21,7%	23.12.2022	28.11.2032	Закладные
RU000A105P72	31 871 706	33 199 877	7,75% (фиксированная)	26.12.2022	28.09.2032	Закладные
RU000A1065R7	11 879 041	12 286 317	8,6% (фиксированная)	26.04.2023	28.03.2033	Закладные
RU000A106FM5	14 776 414	15 103 542	8,4-21,9%	29.06.2023	28.06.2033	Закладные
RU000A106HE8	135 719 679	141 533 924	9,58-10,43%	07.07.2023	28.06.2033	Закладные
RU000A106YR5	25 259 748	25 948 735	5,40-51,57%	29.09.2023	23.09.2033	Закладные
RU000A1074A5	5 019 229	5 174 468	7,85% (фиксированная)	23.10.2023	28.09.2033	Закладные
RU000A107G55	42 282 829	43 678 310	16,86-22,86%	22.12.2023	28.11.2033	Закладные
RU000A107GL3	88 519 606	92 080 141	9% (фиксированная)	25.12.2023	28.11.2033	Закладные
RU000A107GM1	18 122 915	18 845 055	7,8% (фиксированная)	25.12.2023	28.09.2033	Закладные
RU000A107EQ7	172 956 714	179 853 923	10,12-10,67%	19.12.2023	28.09.2033	Закладные
RU000A107SY1	38 210 796	39 107 143	9,12-21,37%	16.02.2024	28.11.2033	Закладные
RU000A108GC0	54 890 140	56 267 780	6,36-47,15%	22.05.2024	23.12.2054	Закладные
RU000A109GZ2	143 440 116	154 339 000	8,23-13,43%	26.07.2024	28.02.2056	Закладные
RU000A109MG7	28 791 424	29 436 525	6,52-35,25%	26.09.2024	23.05.2055	Закладные
RU000A109L98	3 745 213	3 833 916	18,8-21,8%	23.09.2024	28.04.2055	Закладные
RU000A109NH3	47 230 810	48 648 359	19,3-22,3%	30.09.2024	28.05.2053	Закладные
RU000A109NJ9	92 428 609	96 384 592	8,5% (фиксированная)	30.09.2024	28.11.2054	Закладные
RU000A109NG5	71 880 871	76 740 132	2,92-12,68%	30.09.2024	28.08.2055	Закладные
RU000A10AQCO	1 932 524	-	9,60%	27.01.2025	28.10.2054	Закладные
RU000A10AQE6	63 453 691	-	13,81% ²	27.01.2025	28.11.2055	Закладные
Облигационные займы	1 746 528 032	1 754 774 444				

² Прогнозный купон, планируемая дата выплаты купона 28.05.2025.

3.6. КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

Кредиторская задолженность представлена следующим образом:

Наименование показателя	На 31 марта 2025 года	На 31 декабря 2024 года	На 31 декабря 2023 года
Задолженность по погашению выпущенных облигаций	22 797 783	22 312 214	11 875 014
Задолженность по сделке процентного СВОПа	4 651 211	5 263 801	5 640 806
Проценты по облигационным займам	7 676 442	6 640 688	3 775 854
Прочие кредиторы	637 862	579 775	458 517
Итого кредиторская задолженность	35 763 298	34 796 478	21 750 191

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 22 797 783 тысячи рублей (на 31 декабря 2024 года – 22 312 214 тысяч рублей, на 31 декабря 2023 года – 11 875 014 тысяч рублей).

По состоянию на 31 марта 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 4 651 211 тысяча рублей (на 31 декабря 2024 года – 5 263 801 тысяча рублей, на 31 декабря 2023 года – 5 640 806 тысяч рублей).

3.7. РАСКРЫТИЕ ИНФОРМАЦИИ ПО ДОХОДАМ И РАСХОДАМ ОТ ОСНОВНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

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

Выручка и себестоимость

Наименование показателя	За январь – март 2025 года	За январь – март 2024 года
Проценты по закладным	37 136 147	32 635 384
Выручка от продажи закладных	19 000 538	3 958 332
Субсидии по госпрограммам	4 155 292	2 673 897
Проценты на ежедневный свободный остаток средств на счете	196 074	152 240
Доход в виде премии при размещении ценных бумаг	1 020	2 484
Итого выручка	60 489 071	39 422 337
Наименование показателя	За январь – март 2025 года	За январь – март 2024 года
Процентные (купонные) выплаты	(51 791 263)	(32 790 869)
Стоимость реализованных закладных	(4 196 710)	(2 718 667)
Расходы по выпуску облигаций	(588 390)	(441 376)
Итого себестоимость	(56 576 363)	(35 950 912)

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.

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

Управленческие расходы

Управленческие расходы были представлены следующими статьями:

Наименование показателя	За январь - март 2025 года	За январь - март 2024 года
Услуги, выполненные сторонними организациями		
Расходы по полученному поручительству	(2 819 998)	(2 338 067)
Расходы на обслуживание закладных	(783 859)	(878 788)
Комиссия за услуги депозитария	(236 857)	(192 434)
Услуги управления и бухгалтерского сопровождения	(42 743)	(39 842)
Прочие затраты	(12 692)	(6 783)
Итого управленческие расходы	(3 896 149)	(3 455 914)

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, %
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 осуществляют 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 марта 2025 года	На 31 декабря 2024 года	На 31 декабря 2023 года	Условия и сроки осуществления расчетов	Форма расчетов
Денежные средства в банках					
Компании, входящие в одну группу лиц с Обществом	4 301 315	3 496 998	4 819 335	Единоразово	Безналичная
Дебиторская задолженность					
Основное хозяйственное общество	2 231 575	2 412 279	1 777 903	Ежеквартально	Безналичная
Компании, входящие в одну группу лиц с Обществом	108 580	511 181	566 486	Ежеквартально	Безналичная
Кредиторская задолженность					
Основное хозяйственное общество	6 004 374	5 337 386	5 500 067	Ежеквартально	Безналичная
Компании, входящие в одну группу лиц с Обществом	1 650 539	1 521 771	2 079 968	Ежеквартально	Безналичная

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

	За январь - март 2025 года	За январь - март 2024 года
Выручка		
Основное хозяйственное общество – выручка за закладные Компании, входящие в одну группу лиц с Обществом – выручка за закладные	2 307 532	714 900
	44 513	57 086
Себестоимость		
Основное хозяйственное общество – стоимость закладных Компании, входящие в одну группу лиц с Обществом – стоимость закладных	(38 277)	(26 337)
	(203 211)	(157 711)

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

Описание	За январь - март 2025 года	За январь - март 2024 года
Основное хозяйственное общество – расчеты по сделке процентного свопа	(4 651 211)	(5 263 801)
Основное хозяйственное общество – услуги по предоставлению поручительства	(2 819 998)	(2 338 067)
Основное хозяйственное общество – комиссия за сопровождение закладных	(138 093)	(119 756)
Основное хозяйственное общество – услуги по бухгалтерскому и налоговому сопровождению	(21 371)	(19 894)
Основное хозяйственное общество – услуги по выпуску облигаций	(1 459)	(1 466)
Компании, входящие в одну группу лиц с Обществом – услуги по обслуживанию закладных	(65 226)	(59 609)
Компании, входящие в одну группу лиц с Обществом – услуги по управлению	(21 371)	(19 894)
Компании, входящие в одну группу лиц с Обществом – услуги по выпуску облигаций	(180)	(270)

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

Наименование показателя	За январь - март 2025 года	За январь - март 2024 года
Поступление денежных средств от связанных сторон (текущие операции)		
Основное хозяйственное общество – поступление по выкупу закладных	2 305 877	699 361
Основное хозяйственное общество – поступление от возмещения имущественных потерь	44 486	57 071
Компании, входящие в одну группу лиц с Обществом - получение процентов по МНО и расчетным счетам	191 111	147 477
Компании, входящие в одну группу лиц с Обществом - поступление по выкупу закладных	47 409	68 513
Компании, входящие в одну группу лиц с Обществом- поступление от возмещения имущественных потерь	2 184	-
Направление денежных средств связанным сторонам (текущие операции)		
Основное хозяйственное общество - комиссии за поручительства	(1 476 756)	(2 770 641)
Основное хозяйственное общество - комиссия за сопровождение закладных	(93 423)	(121 941)
Основное хозяйственное общество - услуги по бухгалтерскому и налоговому сопровождению	(21 130)	(20 296)
Компании, входящие в одну группу лиц с Обществом - за полученные услуги	(54 427)	(67 262)
Компании, входящие в одну группу лиц с Обществом - за предоставленные услуги	(21 130)	(20 236)
Компании, входящие в одну группу лиц с Обществом - комиссии банка за расчетно-кассовое обслуживание	(200)	(300)
Компании, входящие в одну группу лиц с Обществом - комиссии за оказанные услуги	(446)	(491)
Поступление денежных средств от связанных сторон (финансовые операции)		
Основное хозяйственное общество - по сделке своп	5 330 504	5 721 592
Направление денежных средств связанным сторонам (финансовые операции)		
Основное хозяйственное общество - по сделке своп	(9 720 471)	(2 959 039)

За январь-март 2025 года, а также за 2024, 2023 года Общество не выплачивало никаких вознаграждений членам органов управления.

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

Дебиторская задолженность связанных сторон на 31 марта 2025, 31 декабря 2024 и 2023 годов не списывалась.

Общество не участвовало в совместной деятельности в январе - марте 2025, а также 2024 и 2023 годах.

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 – феврале 2025 года рост российской экономики, по оценке Минэкономразвития России, замедлился до +1,9% к соответствующему периоду 2024 года (+4,3% в 2024 году). Наибольшее влияние оказало снижение активности в оптовой торговле и промышленности. При этом темп роста строительных работ по итогам двух месяцев 2025 года, напротив, ускорился: +9,8% к январю – февралю 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 – феврале 2025 года увеличился на 3,7% к аналогичному периоду 2024 года (после +6,4% в 2024 году). Потребление поддерживалось высоким ростом зарплат (+17,1% в номинальном выражении и +6,5% – в реальном в январе 2025 года в годовом сопоставлении) на фоне низкой безработицы (2,3% в январе – феврале 2025 года с поправкой на сезонность).

По итогам двух месяцев 2025 года, по данным Банка России, банки выдали 84,9 тыс. ипотечных кредитов (-50,5% к январю – февралю 2024 года) на 354,1 млрд рублей (-41,4%), в том числе на первичном рынке (под залог прав требования по договорам участия в долевом строительстве) – 43,1 тысячи кредитов (-19,3%) на 236,7 млрд рублей (-11,6%). Снижение выдачи ипотеки обусловлено ростом рыночных ставок и высокой базой I квартала 2024 года, когда еще действовала «Льготная ипотека». Поддержку рынку в январе – марте 2025 года оказала отмена лимитов по госпрограммам и повышение возмещения банкам (до 3-3,5 п.п.) по «Семейной ипотеке» и «Дальневосточной и арктической ипотеке».

Средневзвешенная процентная ставка выдачи ипотеки на новостройки в январе – феврале 2025 года сохранилась низкой (6,0%, -0,2 п.п. к январю – февралю 2024 года) за счет льготных программ. Ставка фактической выдачи на готовое жилье увеличилась до 12,3% (+1,1 п.п. за год) в условиях повышения ключевой ставки Банка России, но оставалась существенно ниже рыночных ставок предложения (28% на конец марта 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 марта 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

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 31 марта 2025 года не был создан руководством ввиду несущественности 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. 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 промежуточной бухгалтерской (финансовой) отчетности за отчетный период, отсутствуют.

Генеральный директор
управляющей организации

ООО «ДОМ.РФ ИПОТЕЧНЫЙ АГЕНТ»

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

Сертификат: 02DB56BC0064B199AE421AFCE96DC9075E
Владелец: **Малука Елена Алексеевна**
Действителен: с 02.05.2024 до 02.08.2025

Малука Елена Алексеевна

5 мая 2025 года